

Collectief wonen in Vlaanderen en Brussel

een antwoord op de individualisering van de woning





Collectief wonen in Vlaanderen en Brussel

een antwoord op de individualisering van de woning

Ruben Hoet

Thesis voorgedragen tot het behalen
van de graad van Master of Science
in de ingenieurswetenschappen:
Architectuur

Promotor:

Lieven De Cauter

Co-promotor:

Gideon Boie

Begeleider:

Erik Wieërs

Academiejaar 2014-2015

Fiche masterproef

Student: Ruben Hoet

Titel: Collectief wonen in Vlaanderen en Brussel, een antwoord op de individualisering van de woning.

Engelse titel Collective housing in Flanders and Brussels, an answer to the individualization of the dwelling.

Abstract:

Collectief wonen is momenteel niet erg populair in België. Particuliere initiatieven en denkbeelden vanuit de architectuurwereld sturen aan op een mentaliteitsverandering inzake wonen en ruimtegebruik.

Deze studie heeft als doel collectief wonen te toetsen aan een aantal maatschappelijke problemen.

De problematiek wordt vanuit drie posities benaderd: een literatuurstudie, casestudies en een ontwerpend onderzoek.

De literatuurstudie behandelt vier maatschappelijke tendensen: individualisering, gentrification, nevelstad Vlaanderen en de wooncrisis in Brussel, maar duidt ook enkele positieve trends aan. De diverse casestudies tonen collectieve woonvormen als schakeling van privéwoningen tot woonvormen met een sterk gemeenschapskarakter. Mijn eigen onderzoek omvat een schetsontwerp voor een collectief woonproject binnen een masterplan in het centrum van Leuven.

Dit onderzoek geeft aan dat collectief wonen een multivariabel begrip is dat afhankelijk van de gegeven context, de doelgroep, vooropgestelde intenties, het budget en het ontwerp een andere invulling kan krijgen. Collectief wonen is een architecturaal gegeven waarin de maatschappelijke tendensen uit de literatuurstudie samenkomen, en heeft zodoende het potentieel om deze het hoofd te bieden.

Collective housing is currently not very popular in Belgium. Private initiatives and general opinion from the architectural community push for a change in mentality concerning housing and land use.

This study aims to examine how collective housing can provide an answer to a number of social problems.

The issue is approached from three positions: a literature review, case studies and a research by design.

The literature review covers four societal trends: individualization, gentrification, nebular city Flanders and housing crisis in Brussels and but reveals also positive trends. The various case studies show a range of collective typologies from a coupling of private dwellings to communities with a strong common character. My own research includes a conceptual design of a collective housing project within a master plan in the center of Leuven.

This research indicates that collective housing is a multi-variable concept that given the context, target group, stated intentions, budget and design, can have a varying implementation. Collective housing is an architectural ingredient in which the societal trends of the literature review come together, and therefore has the potential to cope with these challenges.

Thesis voorgedragen tot het behalen van de graad van Master of Science in de ingenieurswetenschappen:
Architectuur

Promotor: Lieven De Cauter

Co-promotor: Gideon Boie

Begeleider: Erik Wieërs

© Copyright KU Leuven

Without written permission of the thesis supervisor and the authors it is forbidden to reproduce or adapt in any form or by any means any part of this publication. Requests for obtaining the right to reproduce or utilize parts of this publication should be addressed to Faculteit Ingenieurswetenschappen, Kasteelpark Arenberg 1 bus 2200, B-3001 Heverlee, +32-16-321350.

A written permission of the thesis supervisor is also required to use the methods, products, schematics and programs described in this work for industrial or commercial use, and for submitting this publication in scientific contests.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van zowel de promotor als de auteurs is overnemen, kopiëren, gebruiken of realiseren van deze uitgave of gedeelten ervan verboden. Voor aanvragen tot of informatie i.v.m. het overnemen en/of gebruik en/of realisatie van gedeelten uit deze publicatie, wend u tot Faculteit Ingenieurswetenschappen, Kasteelpark Arenberg 1 bus 2200, B-3001 Heverlee, +32-16-321350.

Voorafgaande schriftelijke toestemming van de promotor is eveneens vereist voor het aanwenden van de in deze masterproef beschreven (originele) methoden, producten, schakelingen en programma's voor industrieel of commercieel nut en voor de inzending van deze publicatie ter deelname aan wetenschappelijke prijzen of wedstrijden.

Dankwoord

Ten eerste wil ik mijn promotor Lieven De Cauter bedanken om mij zo vrij te laten werken het jaar en toch aan te sturen op een aantal grote wendingen. Daarnaast bedank ik graag Erik Wieërs om zijn inzicht te delen vanuit de praktijk.

Graag bedank ik ook nog Geert de Pauw voor het interview, mijn mede architectuurstudenten voor de vele discussies (ook als het over jullie thesis ging, ik heb nog nooit zoveel bijgeleerd in één jaar), de ridders van de scheve schaats en natuurlijk mijn familie voor hun steun en naleeswerk.

Woord vooraf	11
Privacy	12
De valse start	12
De wortels van privacy en het artikel waar het allemaal begon	12
Wat is privacy	14
Waarom is privacy belangrijk	16
De obsessie voor privacy	17
Probleemstelling	20
 <u>Deel 1: Literatuurstudie</u>	 <u>23</u>
Individualisering van de samenleving	25
Gentrification	28
Nevelstad Vlaanderen	31
The Sprawling Truth	31
Een korte geschiedenis van het Belgisch gebrek aan ruimtelijke ordening	32
Mobiliteit	34
Wooncrisis Brussel	36
Oogkleppen en richtingaanwijzers: vastgeroeste mentaliteit versus goede vooruitzichten	39
Neo-verbrusseling	39
De obesitas van de Vlaamse woning	40
Cohousing	41
Collectief wonen in België	44

Deel 2: Case studies	51
1: Het collectieve project	55
93 Commune – V+	57
Cheval Noir – L’escout	63
Tuinwoningen en kantoor – collectief noord	71
Haringrokerij – Stramien	81
Pandreitje - Haverhals Heylen	91
Cohousing Vinderhoute	97
2: Radicale Collectieven	105
La Poudrière	107
Koningstraat 123	115
Studentendorp VUB campus Etterbeek	121
3: CLT	127
Case CLTB	129
Deel 3: Ontwerpend onderzoek	139
Conclusie	179
Besluit	185

Woord vooraf

Het verhaal van mijn onderzoek begint bij twee vragen die bij mij opkwamen toen ik in het voorjaar van 2014 een theaterstuk bijwoonde van een goede vriend. Het stuk heette *Privaat* en het was een aanklacht tegen de algemene laksheid in het omgaan met persoonlijke informatie op het internet.¹ Hij vertelde het verhaal als een woordvoerder voor de Big Data statistiek die ons probeert aan te praten dat privacy onze eigen vooruitgang tegenhoudt. Op het hoogtepunt van de voorstelling begint hij, als een asociale zielenpoot, contact te zoeken met iemand uit het publiek door hun leven te beschrijven aan de hand van informatie en foto's die hij op het internet heeft gevonden. Het moment dat die toeschouwer doorkrijgt dat het over hem of haar gaat, krijgt de rest van het publiek gegarandeerd een interessante reactie te zien, sommigen staan op en lopen woedend de zaal uit, terwijl een ander koppel de spreker uitnodigde voor een diner.

Maar tijdens dit spektakel zat ik dus met vragen. Vragen waar ik zo in één-twee-drie geen antwoord op had. Privacy wordt zo vaak in de mond genomen door de gemiddelde Vlaming. Vooral in de context van 'mijne privacy', die gevrijwaard moet blijven.

Maar als privacy zulk een oer-Vlaamse waarde is, waarom hebben we er dan geen eigen woord voor? En hoe is deze privacy, of de informationele privacy uit het stuk, gerelateerd aan de privacy waarover men praat in een architecturale context? Ook Google had, zeer atypisch, geen antwoord in de aanbieding, dus werd ik geïntrigeerd.

Enkele weken later woonde ik een lezing bij van Collectief Noord, een Vlaams architectenbureau. Zij toonden zich zeer begaan met privacy en demonstreerden dat het ontwerpen van de grenzen tussen privé, publiek en collectief bij hen met grote zorgvuldigheid gebeurt. Als men collectieve woonprojecten bouwt, en zeker in stedelijke context, wordt privacy exponentieel belangrijk. Het is dan ook de rol van de architect, als ruimtelijk expert, om het juiste evenwicht te vinden tussen privé, collectief en publiek. Het is belangrijk als architect om de limieten van het vakgebied te kennen, want we kunnen niet alles oplossen met architectuur alleen. Maar als er één ding is wat architectuur kan vormgeven is het net dat, de overgangen ontwerpen tussen privaat, publiek en collectief.

Privacy

De valse start

Dit vraagstuk over privacy vind ik zo interessant dat ik er mijn thesis aan zou kunnen wijden. Want hoe meer ik over het onderwerp opzocht, hoe groter de knoop werd. Vragen werden beantwoord met meer vragen en al gauw bleek in dit ene woord een hele resem maatschappelijke fenomenen bevat. De annexatie van publieke en 'common' ruimte, letterlijke en figuurlijk, door de privésfeer. Deze privatisering gaat gepaard met de individualisering (of capsulering²) van de maatschappij. Een individualisering die op ruimtelijk vlak te lezen is in de verkaveling van Vlaanderen of in het fenomeen van de 'gated community'. Verregaande individualisering leidt tot een verlies van het collectieve, een verlies van solidariteit en zelfs tot angst van alles wat niet binnen de private grenzen valt.

Kortom, een verhaal starten bij privacy kan leiden tot een waaier van theoretische onderwerpen. Maar na een tijd begon er zich een ander thema op te dringen, met name collectief wonen. Deze insteek biedt een tegengesteld en optimistischer perspectief op dezelfde maatschappelijke fenomenen als privacy. Het grote voordeel van collectief wonen als insteek te nemen ten opzichte van privacy is dat het praktischer van aard is. Ik kan zo gemakkelijker case studies doen en eenvoudiger verbinden aan architectuur, ik ben ten slotte architectuurstudent.

Om mijn leeswerk van de eerste maanden niet geheel verloren te laten gaan, bij dezen een intermezzo nog voor we aan de eigenlijke thesis begonnen zijn.

De wortels van privacy en het artikel waar het allemaal begon

In haar boek *Vita Activa*³ of de menselijke conditie, dat weleens wordt beschouwd als haar magnum opus, wil Hannah Arendt de menselijke conditie opnieuw onderzoeken. Want deze is sinds het vallen van de atoombommen en de eerste mens in de ruimte duidelijk helemaal veranderd. Ze bespreekt de menselijke conditie, in tegenstelling tot de menselijke natuur. Op de vraag wie wij zijn krijgen we hier geen antwoord, behalve dan dat we geconditioneerde wezens zijn.³

Voordat ze onze conditie kan bespreken geeft ze eerst een geschiedenis van de *vita activa* of het arbeiden, werken en handelen van de mens. De *vita activa* begint bij het ontstaan van de polis in het Griekenland van de oudheid. De opkomst van de stadstaat '*bracht voor de mens naast zijn persoonlijke leven een tweede soort leven mee, zijn bios politikos*'.³ Iedere burger had nu twee vormen van bestaan, een publieke en een private, die sterk gescheiden waren. Deze scheiding betekende dat de samenleving nu niet meer uitsluitend op bloedverwantschap berustte, zoals bij familieclans of stammen. Dit is ook het moment dat privacy

ontstaat, die in principe de scheidingslijn tussen publiek en privé bepaalt.

In 1890 schrijven Samuel D. Warren en Louis D. Brandeis een artikel dat geldt als een van de invloedrijkste essays uit de geschiedenis van de Amerikaanse rechtspraktijk.⁴ Ze schrijven als eerste Amerikanen over het recht op privacy en ze dringen aan op nieuwe wetgeving hieromtrent. Hun betoog begint nogal zwaar bij 'the common law'. Ze geven aan dat die altijd het individu heeft beschermd in persoon en eigendom. Veranderende tijden echter eisen regelmatig wijzigingen in de exacte invulling van dit principe.⁵

Het 'recht op leven' betekende in vroegere tijden een bescherming tegen geweldpleging in al zijn vormen en het recht op eigendom verzekerde het individu zijn land en zijn vee. Maar vandaag de dag (1890) betekent het recht op leven, het recht om van het leven te genieten (of het recht om alleen gelaten te worden) en de term eigendom is uitgebreid naar elke vorm van bezit, het tastbare maar ook het immateriële. Het intense intellectuele en emotionele leven en de verhoging van sensaties die samengaan met de vooruitgang van de beschaving, heeft de mens duidelijk gemaakt dat pijn, het plezier en het profijt van het leven maar deels toe te schrijven zijn aan materiele zaken.⁵ Deze analyse van de samenleving toont ons dat we 125 jaar geleden al van een verregaande individualisering en privatisering kunnen spreken in de Verenigde Staten, althans gezien door de

ogen van twee rechtsgeleerden.

De aanleiding voor hun artikel zijn nieuwe ontwikkelingen in de media. De opkomst van fotografie à la minute en van het tabloid format hebben een aanspraak gemaakt op het heilige territorium van het huishouden. De intensiteit en complexiteit van het moderne leven hebben een verhoogde nood aan terugtrekking met zich mee gebracht en heeft de mens gevoeliger gemaakt voor openbaarheid (publicity). Net nu krijgen roddels voor de eerste keer in de geschiedenis de eer om geprint te worden. Zelfs geruchten die op het eerste zicht onschadelijk zijn kunnen een bron zijn van kwaad wanneer ze wijdverspreid geraken.⁵ Niet onnodig te vermelden is dat het hier gaat om een strijd tussen belangen van een elite, wiens leven er in de roddelblaadjes terecht komt, en het plebs, zij worden in het artikel 'the indolent' of simpele zielen genoemd, dat deze sappige verhalen graag leest. De auteurs zouden eens moeten zien hoe de media het zich vandaag de dag, onder het mom van vrije meningsuiting, veroorloofd om privélevens van publieke figuren uit te smeren.

Na nog een aantal verwijten aan de (toen nog niet bekende term) tabloid-cultuur, komen ze tot de probleemstelling van hun artikel: ze willen nagaan of het bestaande wetboek de privacy van het individu naar behoren kan beschermen. De rest van het artikel leest als hun zoektocht naar de juiste juridische vorm voor privacybescherming. Ze gaan over vergelijkingen met smaad en laster,

ze proberen het via eigendomsrechten en geven een aantal voorbeelden van rechtszaken uit het verleden. Ze concluderen dat privacy niet in te passen is in het huidige systeem en definiëren het als het recht op een eigen persoonlijkheid of het recht om alleen gelaten te worden. In de conclusie van de tekst gaan ze na waar de limieten van zulke wet liggen en welke de compensaties kunnen zijn.⁵

Wat is privacy

Na deze straffe uiteenzetting gaan we nog even verder op een juridisch elan. Wetgeving rond privacy vinden we in de Belgische Grondwet terug in artikel 22 en 22bis:⁶

Art. 22. Ieder heeft recht op eerbiediging van zijn privéleven en zijn gezinsleven, behoudens in de gevallen en onder de voorwaarden door de wet bepaald.
Art. 22bis. Elk kind heeft recht op eerbiediging van zijn morele, lichamelijke, geestelijke en seksuele integriteit. (Elk kind heeft het recht zijn mening te uiten in alle aangelegenheden die het aangaan; met die mening wordt rekening gehouden in overeenstemming met zijn leeftijd en zijn onderscheidingsvermogen. Elk kind heeft recht op maatregelen en diensten die zijn ontwikkeling bevorderen. Het belang van het kind is de eerste overweging bij elke beslissing die het kind aangaat.)⁶

De Europese wetgeving gaat nog een stapje verder dan de Belgische. Hier zijn ook de eigen woning en correspondentie beschermd. Het openbaar

gezag mag zich niet mengen in wat men doet in het privéleven of eigen huis, schrijft in brieven of zegt in een telefoongesprek. Natuurlijk zijn er een aantal uitzonderingen op deze wetten, met name wanneer de nationale veiligheid of het economisch welzijn in het gedrang komt, om strafbare feiten te voorkomen of om de rechten van anderen te beschermen. Het komt erop neer dat onze privacy een vrij sterke positie heeft in ons rechtssysteem.⁷

Maar natuurlijk is privacy niet alleen een juridische aangelegenheid. In de Oxford Handbook of Practical Ethics, hoofdstuk 19,⁸ geeft Anita Allen een, eerder onoverzichtelijk, overzicht van filosofische insteken over het onderwerp privacy, binnen het Engelstalig gebied. Ze geeft aan dat definities van privacy nogal divers zijn en soms moeilijk met elkaar in verband te brengen. Om het gemakkelijk(er) te maken deelt ze de definities op in vier thema's: privacy in keuzevrijheid, lichamelijke privacy, informationele privacy en privacy in persoonlijk bezit zoals je identiteit.⁸

Voor 1960 is er niet veel specifiek geschreven over privacy. Wel werd privacy vermeld in een aantal werken over vrijheid. De laatste vier decennia van de twintigste eeuw is er plots wel veel over geschreven en Allen geeft hiervoor een reeks aanleidingen. Ten eerste werden er in de jaren 60 en 70 een aantal wetten geschreven in functie van het recht op privacy, zoals de abortuswet, toelaten van anticonceptie en gemengde huwelijken. Daarnaast was er een stijgende bezorgdheid

voor spionage, sociale controle en bewaking (surveillance) door de overheid, naar aanleiding van het Vietnam conflict en de koude oorlog. Tegen 1970 ontstond er tevens een ongerustheid over de eerste databanken en werd informationele privacy toegevoegd aan het debat. In de jaren 80 maakte de geneeskunde zulke vooruitgang dat dokters plots konden beslissen over het in leven houden, of laten sterven, van mensen in coma of van zwakke boorlingen. Deze morele vragen brachten een debat opgang over keuzevrijheid. De opkomst van reality tv zoals Big Brother of journalisten die meerijden met politiewagens.⁸

Geen enkele definitie heeft de overhand gekregen, waardoor sommige auteurs tot de vaststelling komen dat privacy misschien gezien moet worden als een 'kapstok' waar verschillende concepten aan opgehangen zijn, de vier thema's, die onderling moeilijk relateerbaar zijn, maar duidelijke een zelfde stam hebben in de bescherming van de persoonlijke levenssfeer van een individu of een groep.⁸ Wat het definiëren zo moeilijk maakt zijn de vele tegenstellingen die ontstaan door de complexe moderne samenleving. Een bijna komisch voorbeeld is 'privacy op publieke plaatsen', een tegenstelling die snel in de mond wordt genomen in een debat rond paparazzi of camera's op straat. Deze uitspraak is als een woordspeling en bewijst eens te meer dat een simpele scheidingslijn tussen publiek en privé vandaag de dag niet meer aan de orde is.

Informationele privacy is vandaag de dag een hot topic door een onafgebroken computerisering en parametrisering van de maatschappij. De mens heeft de mogelijkheid om dingen te onthouden of ze te vergeten. Tot nog toe was het onthouden het moeilijkste deel. Maar vandaag de dag wordt onthouden de standaardoptie door onbeperkte en goedkope opslagplaats en het wereldwijd, moeiteeloos oproepen van die informatie. In 2014 heeft een Spaanse advocaat een rechtszaak gewonnen van Google inc. in verband met het verwijderen van imago schadelijke links naar zijn persoon. Het Europees Hof van Justitie zet hiermee een belangrijk precedent over privacy op het internet.⁹ Naast de 'right to be let alone' van Warren en Brandeis wordt nu ook de 'right to be forgotten' een belangrijke toevoeging aan privacy.

Welke is nu de privacy die aan architectuur te koppelen valt? Een gemakkelijk voorbeeld is natuurlijk inkijk. Zelfs het kleinste raampje in het huis krijgt een gordijntje. Dit is niet per se omdat er iemand zou kunnen binnenkijken, of omdat de bewoners van plan zijn daar wel eens naakt voorbij te wandelen, maar om een gevoel van geborgenheid te geven. Het lijkt hier vooral te gaan over het gevoel van privacy te hebben. Het gevoel dat je je publieke masker kan afzetten en tot jezelf kan komen. Bij veel mensen wordt dit thuis komen geassocieerd met rust, maar het kan natuurlijk ook gaan over je lievelingsnummer heel luid kunnen afspelen en er een beschamend dansje aan toe te voegen. We kunnen spreken van

een eigen plek (niet figuurlijk) of een eigen ruimte, binnen een drukke en stressvolle samenleving, waar men heer en meester is. Onbewust koppelen mensen een inbreuk op dit gevoel ook met een buur die te luide muziek speelt of luid ruzie maakt. Onze privacy wordt verstoord als er invloeden van buitenaf in ons huis binnendringen. De privacy van de woning is architecturaal gezien dus de schil, de cocon, de capsule. Of anders gezegd: zonder architectuur, geen privacy. De twee zijn dus onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Allen concludeert haar artikel dan ook met te zeggen dat niemand een boodschap heeft aan een universele of technische definitie over privacy. Maar dat zoeken naar gegronde argumenten die het belang van privacy aantonen daarentegen wel van groot maatschappelijk belang is. Zodat een juiste balans kan ontstaan tussen wat wel en wat niet binnen onze privacy valt.⁸

Waarom is privacy belangrijk

James Rachels schrijft in 1975 het artikel 'Why privacy is important' en geeft daarmee een nieuw perspectief aan het privacy debat. Hij probeert na te gaan waarom we privacy nodig hebben in ons leven, in plaats van te definiëren wat privacy nu precies is. Hij opent het artikel met te stellen dat er een aantal zaken in het leven van een mens geschaad kunnen worden door een schending van de privacy. Hij haalt een paar voorbeelden aan zoals geheimhouding van medische gegevens en

gênante betekenisloze weetjes over je privéleven. Nadenken over de rol van privacy in alledaagse situaties laat hem toe om te onderzoeken wat een gevoel van privacy (a sense of privacy) betekent voor de mens.¹⁰

Hij gaat verder met een uiteenzetting hoe de mens verschillende sociale relaties aangaat met verschillende mensen. Deze verschillende relaties gaan gepaard allemaal specifieke bijhorende gedragspatronen. De soort relatie die we aangaan met een ander, bepaald grotendeels hoe we ons gaan gedragen tegenover die persoon. Een man kan bijvoorbeeld ludiek zijn met zijn kinderen, zakelijk tegen zijn werknemers en beleefd en respectvol tegenover zijn schoonmoeder. Tegen goede vrienden kan hij misschien een kant laten zien die niemand kent, bijvoorbeeld zijn eerste stappen als poëet, waar hij nogal verlegen over is. Er wordt wel eens geopperd dat dit hypocriet of bedrieglijk is, en dat er onder al die maskers de echte persoon verborgen zit. Rachels zegt dat zulke uitspraken absoluut fout zijn. Voor hem zijn het net die verschillende gedragspatronen die het mogelijk maken om verschillende soorten relaties aan te gaan.¹⁰

Hier brengt hij het belang van privacy in het verhaal. Hij maakt zijn punt zo dat het belang van privacy ligt in de mogelijkheid om verschillende soorten relaties aan te gaan. Privacy maakt voor hem het verband duidelijk tussen het vermogen om te controleren wie welke informatie over ons

krijgt en het verschil aan informatie dat nodig is voor verschillende soorten relaties. Omgekeerd wordt dit: als we niet kunnen controleren wie er toegang heeft tot ons privéleven, kunnen we ons gedrag niet aanpassen. Daarom is privacy volgens hem ook nauw verbonden met vrijheid.¹⁰

Hij maakt zijn punt sterk met een aantal voorbeelden. Als twee goede vrienden het hebben over intieme zaken zullen ze daar onmiddellijk mee ophouden als ze vervoegd worden door een kennis waarmee ze een minder goede band hebben. Man en vrouw zullen zich ook anders gedragen tegenover elkaar als ze alleen zijn in hun huis dan als ze in het openbaar zijn. Ook minder voor de hand liggende relaties bewijzen zijn punt. Over het algemeen zien patiënten op tegen groepssessies omdat ze hun intiemste zaken letterlijk in de groep moeten smijten. De meeste patiënten geraken hier over wanneer ze inzien dat die andere geen willekeurige vreemden zijn, maar leden van dezelfde groep.¹⁰

Ook Hannah Arendt heeft het (heel kort) over het belang van privacy in haar boek *Vita Activa*. Ze praat over de privésfeer als het niet in het openbaar zijn, het afwezig zijn van anderen is hier de belangrijkste eigenschap. Dit maakt dat er dingen zich kunnen ontwikkelen die hun diepte verliezen als ze worden blootgesteld aan het stralende licht van het openbare. (meer uitleg krijgen we niet, maar intuïtief voelt dit juist aan) Bijvoorbeeld het bijhouden van een dagboek, maar

vooral ook veel lichamelijke noden zoals seks en 'onze behoeften' (zelfs in een tekst heb ik een eufemisme nodig om erover te spreken) hebben van oudsher hun plaats in de privésfeer.³ Als we Arendts vergelijkingen met de oude Grieken even doortrekken, kunnen we stellen dat dit komt doordat deze lichamelijke behoeften ons niet onderscheiden van de dieren.

Het meest voor de hand liggende belang is misschien wel gewoon het feit dat je je kan terugtrekken in een privésfeer. Arendt zegt dat dit bij de Grieken niet het geval was, omdat het privéleven nogal een slechte bijklank had. Maar dat de Romeinen de privé wel al als een, zij het maar tijdelijk, toevluchtsoord kenden om even te ontsnappen aan de 'res publica'.³ Vandaag de dag staat thuiskomen voor een groot deel voor dit ontsnappen aan de vele prikkels die ons om de oren vliegen in de moderne massamaatschappij.

De obsessie voor privacy

Privacy heeft over de jaren ook veel kritiek gekregen. Armati Etzione, socioloog, bijvoorbeeld beschuldigt de 'champions of privacy' ervan een aantal broodnodige wetten op de lange baan te schuiven. Hij maakt zijn punt sterk door een, voor ons zeer grotesk, voorbeeld te geven. Blijkbaar was deze groep 'champions' tegen het doorvoeren van een wet die de (woon)gegevens van veroordeelde pedofielen openbaar maakt en hen verplicht de buurt te informeren over hun huisvestingsplannen.

Uit progressieve hoek komt dan de kritiek dat de lijn tussen publiek en privé heel moeilijk te bepalen valt in onze moderne maatschappij. Om die reden waren de privacywetten verouderd en hielden ze een te conservatieve visie tegenover bijvoorbeeld het kerngezin. De belangrijkste, en vergelijkbare, kritiek kwam echter vanuit feministische hoek. Voor hen is privacy een restant van een oud wereldbeeld. Privacy houdt zo de emancipatie van de vrouw tegen omdat ze insinueert dat bijvoorbeeld huiselijk geweld iets is waar niemand anders mee te maken heeft. De privacy van het gezin of van het huishouden wordt zo hervormd tot een privacy van het individu.⁸ Ook architecten ondervinden soms moeilijkheden rond privacy. Vooral wanneer het gaat over collectief wonen stoten ze weleens op de, soms onoverkomelijk, diepe wortels van privacy.

De onthullingen van Edward Snowden in juni 2013 over de af luisterpraktijken van de NSA heeft het debat over privacy helemaal opengetrokken. Maar na een kleine opflakking, een newsflash die de volgende dag al vergeten was, bleek dat een heel aantal mensen hier niet zoveel problemen mee hadden. Tegenwoordig zijn er twee algemene standpunten bij de bevolking, ofwel vind je privacy schending heel erg, ofwel is het gewoon business as usual (geworden). Deze laatste groep beargumenteert zijn standpunt met de

frase ‘mijn privacy mogen ze hebben, ik heb toch niets te verbergen’. Deze uitspraak is natuurlijk problematisch op zich, want zulke laksheid is een aanzet om de controle door overheden nog verder uit te breiden.

Als we naar de geschiedenis van de westerse beschaving kijken is dit ook geen logische gedachtegang, omdat we net altijd zeer gesteld zijn geweest op die privacy. Het privéleven heeft altijd een afgesloten geheel gevormd, en zeker in zulke liberale tijden als waar wij in leven lijkt toegang tot dit privéleven een kwestie waar men zorgvuldig mee dient om te gaan. Er wordt wel eens geopperd dat men vandaag de dag te lui is geworden, maar dit kan niet zomaar als oorzaak worden aangenomen. Misschien lijkt het ons te ver van het bed, hoewel de gsm en de laptop op het nachtkastje liggen, of heeft een jarenlang internationaal angstbeleid² ons deemoedig gemaakt en heeft de generic city¹¹ ons in slaap gesust. In 1971 ging het er alleszins heel anders aan toe. Er werd toen in Nederland een bij de Veertiende Algemene Volkstelling een enquête bijgevoegd waarin er gepolst werd naar nogal persoonlijke gegevens, zoals de nachtelijke locatie van de auto. Dit veroorzaakte een algemene privacy discussie en een massaal verzet: de enquête werd niet, of ostentatief verkeerd, ingevuld.¹² Dit soort activisme zien we vandaag de dag steeds minder.

Probleemstelling

Collectief wonen lijkt in België niet van de grond te komen. Collectief lijkt wel een pejoratief als het over wonen gaat. Negatieve connotaties zijn als superlijm aan het woord blijven plakken in de jaren na de oorlog door het negatieve imago van het communisme van aartsvijand Rusland en de kwaliteitsloze hoogbouw die door de laatmodernisten werden neergepoot. Clichématig afwimpelen van het idee met uitspraken als ‘We kunnen niet allemaal in de stad gaan wonen hé’, of ‘Wie wil er nu in zo’n konijnenhok leven’ krijg je nog elke dag te horen als je ernaar vraagt. Maar als we de architectuurwereld mogen geloven is collectiever en in de stad gaan wonen het enige duurzame toekomstplan. De laatste jaren getuigt een steeds groter aantal particuliere ondernemingen in verband met collectief wonen, van een mentaliteitsverandering.

Verzekeraar AXA hield in 2004 een enquête rond de wooncultuur in Vlaanderen. Deze zogenaamde baksteenbarometer stelde onder andere de vraag of men zich al dan niet in een collectief woonproject zou settelen. Vier op tien Vlamingen antwoordde toen dat ze dat wel zagen zitten, op voorwaarde dat er genoeg privacy zou zijn.¹³ Ik kan me moeilijk voorstellen dat deze peiling vandaag de dag, tien jaar later, een lager cijfer zou opleveren. Natuurlijk dient er rekening gehouden te worden met het hoge NIMBY gehalte bij de gemiddelde Vlaming waardoor de werkelijke bereidheid wel eens kan afwijken van de resultaten uit de bevraging. Toch opvallend hoe privacy hier zeer

bewust als belangrijkste voorwaarde naar voren komt. Zo blijkt mijn valse start de bal toch niet ver mis te slaan.

Collectief wonen is een term die nogal voor interpretatie vatbaar is. Ik zie me dan ook verplicht om allereerst aan te geven waar ik het over heb als ik deze term aanhaal in deze thesis. Ik zie collectief wonen graag in zijn meest ruime zin. Alle woonvormen waarbij bewoners bepaalde infrastructuur delen zijn collectief. De enige voorwaarde is dat de bewoners niet allemaal van hetzelfde gezin zijn. Het komt er dus op neer dat collectief wonen alle vormen van wonen zijn, buiten de particuliere woning. Om het ruime aanbod wat te verkleinen en de voorbeelden en mogelijkheden in te perken, zodat het verwerken van deze thesis haalbaar wordt, zijn er een aantal thema's waar ik bewust niet diep op inga. Zorg-wonen en alle collectieve mogelijkheden die daarmee gepaard gaan zullen niet aan bod komen. Ook sociale huisvesting zal, achteraf gezien misschien ten onrechte, weinig aandacht krijgen.

In deze thesis wil ik toetsen hoe collectief wonen een antwoord kan bieden op een aantal maatschappelijke problemen. De thesis is opgebouwd als een driedig onderzoek. Het eerste deel is een literatuurstudie waarmee een maatschappelijk kader wordt geschetst waarbinnen de lezer collectief wonen in Vlaanderen en Brussel kan plaatsen. De literatuur focust op vier maatschappelijke tendensen: de individualisering

van de samenleving, gentrification, nevelstad Vlaanderen en de wooncrisis in Brussel. Tevens komen enkele positieve trends aan bod. Deel twee bestaat uit een aantal case studies. Verschillende vormen van collectief wonen komen aan bod, gaande van zachte collectieve projecten tot woonvormen met een sterk gemeenschapskarakter. De case studies zijn in feite een verslag van bestaande

collectieve praktijken in Vlaanderen en Brussel. In het derde en laatste deel ga ik vanuit mijn eigen perspectief als architect op zoek naar ruimtelijke mogelijkheden, de juiste sferen en de grenzen tussen collectief, publiek en privaat. Ik stel mezelf de vraag wat collectief wonen kan betekenen binnen het masterplan voor de ziekenhuissite in Leuven.

Deel 1

Literatuurstudie



Individualisering van de samenleving

De film *Crash* opent met een scène waarin twee hoofdpersonages net een ongeval hebben gehad met de auto. Ze zitten nog in de wagen te bekomen van de schok wanneer een van de inzittenden aan de ander verklaart waarom ze zijn aangereden:

It's the sense of touch. In any real city, you walk, you know? You brush past people, people bump into you. In L.A., nobody touches you. We're always behind this metal and glass. I think we miss that touch so much, that we crash into each other, just so we can feel something.¹⁴

Het personage uit *Crash* legt hier de vinger op de nieuwe menselijke conditie: het verblijven achter metaal en glas. De eerste die deze toestand benoemde als een leven in capsules was Japanse architect en metabolist Kisho Kurokawa. De capsule, zo gaat het in zijn *Capsule Manifest* uit 1969¹⁵, verschilt essentieel van andere artificiële objecten omdat ze, met als grote voorbeeld natuurlijk de ruimtecapsule, een geheel eigen milieu creëert. Hij zag de capsule, zoals de auto, evolueren tot een extensie van de woning en in die zin dus tot architectuur. Met als achtergrond het herboren Japan van na de tweede wereldoorlog en het modernistische gedachtengoed dat technologie tot een emancipatorische kracht verheft, komt

hij tot de conclusie dat capsule-architectuur een vrije maatschappij zal creëren waar het individu, vrijheid en mobiliteit centraal staan.²

In de tekst *The Generic City* gebruikt Rem Koolhaas dezelfde voorbeelden als Kurokawa om zijn verhaal toe te lichten. Kurokawa ziet in zijn wereld van capsules nieuwe thuishavens ontstaan zoals de terminal, het grootwarenhuis of de mall, een universiteitscampus en het hotel die de traditionele verblijfsruimtes als het marktplaats of het park moeten vervangen. Aan multifunctionele hotels kent hij een superieure plaats toe, want die worden hybride verblijfplaatsen waar men niet alleen kan logeren, even goed onder vrienden kan afspreken of van het zwembad kan genieten. De metabolist voorspelt in feite vrij precies en met blakend enthousiasme, wat Koolhaas 26 jaar later over de hedendaagse stad rapporteert in zijn kenmerkende, idealiserende stijl. Koolhaas gebruikt het woord capsule niet maar de evacuatie van de publieke ruimte ten gunste van terminals, malls en hotels komen uitgebreid aan bod. Bij hem is vooral het heruitgevonden atrium van hotels de place to be. *The Generic City* biedt wel een perspectief op minder optimistische trekjes van de nieuwe stad.

Lieven De Cauter vindt Rem Koolhaas niet ver genoeg gaan. Hij is namelijk een van de belangrijkste neveneffecten van deze zogenaamde capsulaire beschaving² vergeten: de angst! In tegenstelling tot Kurokawa en Koolhaas schrijft De Cauter een eerder pessimistisch betoog over de stad in het tijdperk van de angst. Capsules worden enclaves en de toonbeelden van dit stadsleven worden getto's, vluchtelingenkampen en gated communities.² De focus verschuift hier van het aangename klimaat binnen de capsules, naar de uitsluiting van al de rest.

De mens heeft zich, als naakte aap, altijd beschermd of afgeschermd. In die zin zijn alle beschavingen in onze geschiedenis capsulair geweest. De Cauter argumenteert dat dit zijn hypothese over de opkomst van een capsulaire beschaving niet tegenspreekt. Zijn punt is dat we over een capsulaire beschaving kunnen spreken wanneer een bepaalde drempel wordt overschreden en we met zijn allen, zoals Koolhaas het zo mooi verwoordt, voluntary prisoners¹¹ worden van onze eigen architectuur. Halverwege het boek laat De Cauter ons niet langer op onze honger zitten en definieert hij de capsulaire beschaving als het samengaan van acht wetten:²

1: "Hoe meer de lichamelijke snelheid en de snelheid van informatie toeneemt, hoe meer de mens capsules nodig zal hebben." (De

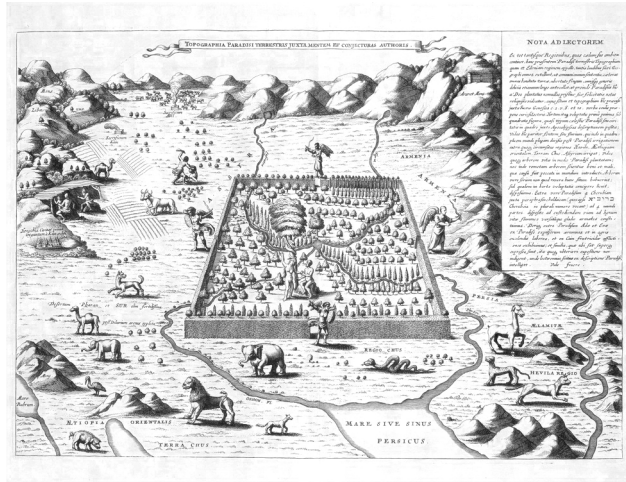
moderne mens wordt immers blootgesteld aan veelvuldige schokken/stimuli waarvoor er een verdedigingsmechanisme, letterlijk als figuurlijk en ruimtelijk evenwel als mentaal, nodig is: de capsule.)

2: "Uitsluiting leidt tot misdaad en misdaad tot uitsluiting wordt hier: capsulering leidt tot angst en angst leidt tot capsulering." (in feite de andere kant van het verhaal) Zo ontstaat een samenleving als een archipel van beschermde en dus afgesloten entiteiten (de mall, de gated community, het hotel). Publieke ruimte is gedevolueerd tot de wereld buiten de vesting die per definitie onveilig en ongecontroleerd is, alsof we een paar eeuwen terug in de tijd worden gezonden.

3: "Neoliberaal hyperindividualisme plus de suburbanisatie van het dagelijks leven is capsulering." (Margaret Thatcher vatte het mooi samen: 'There is no such thing as society, there are only individuals, individuals and families.' Dit is het neoliberalisme, er is enkel nog het kapitalisme dat, als water voor de vissen, onzichtbaar is geworden door zijn alomtegenwoordigheid, voor een groep van consumenten, die per definitie individuen zijn of hoogstens een gezin.)

4: "Hoe meer de niet-plaats en de space of flows de dominante ruimtelijke dynamiek wordt, hoe meer heterotopisch urbanisme en capsulaire architectuur zullen bloeien." (theatraliteit van de terrasjescultuuren het atrium als surrogaat voor publieke buitenruimte.)

5: "Hoe grimmiger en lelijker de werkelijkheid buiten wordt, hoe meer de hyperrealiteit de binnenkant van de capsulaire beschaving zal domineren."



(wij zien enkel op onze schermen alle geweld dat achter onze muren te beurt valt aan de mensen die verkeren in een 'state of nature', een prehistorische toestand waar enkel de wet van de sterkste geldt.)
 6: "De toename van migratie, legaal en illegaal, en de exponentiële groei van het vluchtelingenprobleem, zal de opkomst van de biopolitiek versterken: de wrede in- en uitsluiting van ongewilde lichamen." (Hiermee doelt hij onder andere op Europa dat haar grenzen met prikkeldraad afzet, en de gesloten asielen centra)
 7: "De graad van capsulering is recht evenredig met de groeivannetwerken." (Dezette twee hebben elkaarn nodig)
 8: "De capsule is per definitie een gecontroleerde atmosfeer. Daarom vormt de capsule de ideale ruimtelijke configuratie voor een controlemaatschappij. Hoe meer de controle uitwendig wordt, hoe meer onze omgeving ingekapseld zal raken." (Camera's op straat zijn hier het perfecte voorbeeld van.)²

Het lijkt wel of het aloude beeld van het aards paradijs, ondanks het wegzakken van het geloof in West Europa, is blijven hangen bij de moderne mens. De tuin van eden zoals ze hier is afgebeeld door Athanasius Kircher toont veel gelijkenissen met de capsule. Het eden is ommuurd en de

ingangen worden streng bewaakt door engelen met het zwaard in de aanslag. Binnen de muren, in de hortus conclusus, heerst er vrede en orde die in sterk contrast staan met de wilde dieren en barbaren daarbuiten. Dit contrast, weelde versus wildernis, is nodig om te beelden dat het binnen in het eden, beter is. Eden ligt op een kavel op de aarde zo lijkt het wel, maar lang zal het niet meer duren, Eva heeft de appel al in de hand.

Natuurlijk hebben veel auteurs geschreven over individualisering. Zij bespreken bijvoorbeeld oorzaken van de individualisering zoals de algemene welvaart die de mens conditioneert onafhankelijker te zijn, het intrinsieke egocentrisme dat bij kapitalisme hoort, de consument die steeds als individu wordt aangespeeld. Deze factoren krijgen niet veel aandacht bij De Caeter omdat hij zich focust op de stad in het tijdperk van de angst (ondertitel van het boek). Maar De capsulaire beschaving is net zo interessant met oog op architectuur en ruimte omdat het boek zich op de huidige status van de individualisering concentreert en deze intrinsiek verbindt met de ruimte.



Gentrification

Met de blik strak op vooruitgang maakt Haussmann midden 19^{de} eeuw korte metten met de verouderde binnenstad van Parijs. Stegen en achterbuurten moeten eraan geloven en maken plaats voor militaristische publieke ruimte. (de genese van de capsulaire beschaving?) Haussmann tekent in feite het Parijs zoals wij het vandaag de dag kennen door brede boulevards, als Romeinse heirbanen, door het historische weefsel te trekken. Al deze modernisering lokt een tegenreactie uit in de vorm van de Romantiek. De Franse dichter Charles Baudelaire beschrijft in het gedicht *Le Cygne* hoe het Parijs van de flaneurs ten onder gaat. *'Paris change mais rien dans ma mélancolie n'a bougé.'*¹⁶ De zwaan staat hier symbool voor de banneling en hij draagt het gedicht op aan bevriende schrijver Victor Hugo die op dat moment, onder andere in Brussel, in ballingschap leeft. Met de zwaan verwijst hij niet alleen naar Hugo maar ook naar zichzelf: Baudelaire voelt zich een banneling in eigen stad. De ironie is compleet als we naar het Parijs van kijken. De stad is volgens Rem Koolhaas een karikatuur geworden van zichzelf.¹¹ Ze wil zich zo sterk binden aan haar eigen karakter dat ze neo-theatraal wordt.² Het behoud van karakter waar Symbolisten als Baudelaire voor stredden, is vandaag de dag verwezenlijkt, maar ten aanzien van het Haussmannse Parijs.

Gentrification is een woord voor elk aspect van stedelijke vernieuwing dat onvermijdelijk leidt tot de verdringing van de plaatselijke bevolking.¹⁷ De term duidt dus het proces aan waarbij een vernieuwing of wederopbouw van een verloederde

wijk of stadsdeel een instroom veroorzaakt van middenklasse en elite, waardoor de huur- en grondprijzen de hoogte in worden gestuwd en de plaatselijke bevolking zich verplicht ziet weg te trekken.¹⁸ Niet alleen gezinnen maar ook kleine bedrijven en lokale economie zijn hier vaak het slachtoffer van.

Als het bestaan van de vrije markt als een dogmatisch gegeven aangenomen wordt, is dit een 'natuurlijk' proces te noemen, omdat het een rechtstreeks gevolg is van het principe van vraag en aanbod. Gentrification kan verschillende oorzaken hebben. Als een bouwpromotor bijvoorbeeld een groot stuk goedkope grond (in een achtergestelde buurt) koopt, hier een woonproject op bouwt en er in slaagt om die woningen aan veel hogere prijzen te verkopen dan de omliggende gebouwen, dan heeft hij op een vrij letterlijke manier voor gentrification gezorgd. Maar het kan ook op subtielere manieren gebeuren. Als de stad een zogenaamde 'slechte' buurt wil opwaarderen en grote parken gaat aanleggen zetten zij, indien er geen verdere maatregelen worden genomen, het gentrification proces, hetzij onbewust of onbedoeld, in gang. Nog subtieler is bijvoorbeeld het intrekken van een groep kunstenaars in een goedkoop pand, waardoor de wijk een hip karakter begint te krijgen. Dit karakter wordt dan een aanleiding voor privé-investeerdere of een overheid om verder te investeren in de wijk. Natuurlijk gaan deze verschillende oorzaken vaak hand in hand.

Gentrification is de laatste jaren een veelbesproken onderwerp geworden omdat het voor de hedendaagse sociale geografie één van de belangrijkste theoretische strijdtoneelen is, omdat het argumenten belicht tussen planning en vrije markt, productie en consumptie, kapitalisme en cultuur, en vraag en aanbod.¹⁷

David Harvey wijdt in *Rebel Cities*¹⁹ een heel hoofdstuk aan de totstandbrenging van stedelijke 'commons' en plaatst gentrification hier in het perspectief van de commonsbeweging. Hij stelt dat de stad de plaats is waar een grote diversiteit aan bewoners samenleven en zo een gemeenschappelijk leven (common life) opbouwen, dat steevast in een statuut van verandering verkeert, ongeacht hun positie tegenover die stad of dat leven. De gemeenschappelijkheid of het gemeenschappelijke bezit van dat leven laat zich vertalen in het karakter van een stad of buurt en is al altijd een tot verbeelding sprekend thema geweest bij urbanisten en kunstenaars.¹⁹

Nu Harvey het karakter van een buurt als een common van de buurtbewoners heeft gedefinieerd kan hij het probleem gentrification benaderen vanuit de theorie van de commons. Stedelijke commons zijn lokaal en plaatsgebonden, (in tegenstelling tot commons op grote schaal, zoals de lucht die wij inademen) het karakter van een wijk is hier een goed voorbeeld van. Commons volgen niet de logica van particuliere eigendom dat we zo gewoon zijn door het alomtegenwoordig kapitalisme, waardoor er vaak problemen ontstaan

op de raakvlakken tussen beide. (Dit raakvlak heet vaak het gat in de markt.) Nu, commons kunnen in principe niet verloren gaan door het gebruik ervan, maar kunnen wel gebanaliseerd worden door extreem misbruik, dat vaak samengaat met persoonlijk winstbejag.¹⁹

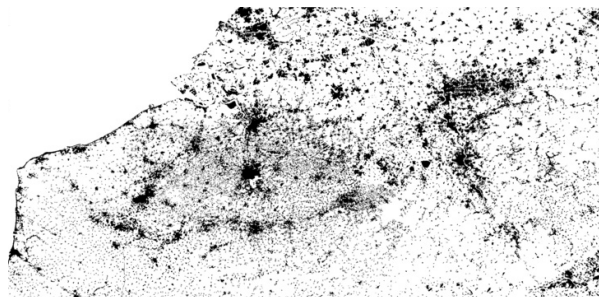
In een stedelijke context worden commons geprivatiseerd door gentrification. De waarde of het karakter van een buurt, dat duidelijk toebehoort aan de bewoners omdat zij die tot stand hebben gebracht, wordt als meerwaarde in de verkoopprijs van nieuwe woningen verkocht. De multiculturaliteit, het straatleven of de diversiteit worden zo uitgespeeld door de makelaar. Als de originele bevolking na een tijd verdwijnt is de common zelf onherkenbaar geworden.¹⁹

Lieven de Cauter beschrijft in de capsulaire beschaving de opkomende disneyficatie van de stad. Na zijn misprijzen te uiten over deze neo-theatrale stad, waarbij Bokrijk de norm wordt voor nieuwe stedelijkheid, vraagt hij zich af of hij hier niet te heftig op reageert. Misschien is er wel een nieuwe sociabiliteit te ontdekken in onze terrasjescultuur en kan de stedelijkheid zich heruitvinden. Maar na deze nuance laat hij zich ontvallen dat hij in feite heel sceptisch is over 'werken aan de stad', omdat het uiteindelijk allemaal uitdraait op citymarketing. Hiermee duidt hij natuurlijk op gentrification. De citymarketing die door disneyficatie het karakter van de stad verkoopt, zorgt voor steden die een karikatuur worden van zichzelf. Even later concludeert hij dat er geen

stedelijkheid bestaat zonder theater en geen sociaal rollenspel zonder scène. Maar de stad mag nooit werkelijk een theater worden omdat de stad als themapark *'precies een paradigma is waarin entertainment en controle, openheid en afgeslotenheid samenkomen.'*² De neo-theatrale stad is de context waarbinnen de opkomst van de capsulaire beschaving kan plaatsvinden.

Als architect is gentrification iets vervelends. De meest specifieke meerwaarde die een architect in de aanbidding heeft is net het beter, mooier, aantrekkelijker maken van een gebouw of een omgeving. Het beroep van architect lijkt dus letterlijk een van de bouwstenen van gentrification. In die zin schuilt er zelfs in elk project het potentieel om, op grote schaal, mee te werken aan gentrification van een buurt, onafhankelijk van de intenties van het project, de bouwheer of de architect.

Erik Wieërs erkent dat gentrification voor een architect een zeker dilemma inhoudt.²⁰ Maar het ontwerpen en bouwen van een goed project is als onafhankelijke daad iets nobels. Als je als architect instaat voor het renoveren van een pand dat al jaren staat te verloederen en er een mooi stukje stad van kunt maken. En als je daar dan bovenop nog uw bouwheer kan overtuigen om in plaats van twee, drie woningen onder te brengen in het pand, dan ben je als architect net duurzaam en oprecht bezig. Los van de mogelijkheid dat je op grote schaal meewerkt aan gentrification. Hij vindt het dus onterecht om architecten daarvoor verantwoordelijk te stellen. Er moet een juist maatschappelijk kader zijn, wat de verantwoordelijkheid is van een beleid, waarbinnen architecten werken. Het is op dat niveau dat gentrification aan banden kan worden gelegd.²⁰ Ook Glenn Lyppens is van mening dat het (stads)beleid *'dient in te staan voor een ontwikkeling van een divers en betaalbaar woonpatrimonium, op maat van haar bewoners.'*²¹



Nevelstad Vlaanderen

In het jaarboek architectuur Vlaanderen 04-05 zegt Mechthild Stuhlmacher over Vlaamse architectuur het volgende:

Architectuur in Vlaanderen heeft voor mij een bepaalde concentratie die ik elders zelden zie. Ze spreidt een zekere eigenzinnigheid, introversie, en een stil perfectionisme tentoon waardoor het lijkt alsof het er deze architectuur niet om te doen is om in het openbaar gevierd te worden, maar dat ze veel meer wil genieten van de overtuiging dat de dingen zijn zoals ze moeten zijn.²²

In de volgende alinea vraagt ze zich af of dit niet gewoon een geïdealiseerd beeld is van een buitenlander, maar haar uitspraak is in feite eigenaardig accuraat. Ze complimenteert de Vlaamse architect hier om zijn nuchterheid. Een nuchterheid die past bij de typische Vlaamse bescheidenheid: het compromis zal altijd de overhand hebben op harde standpunten, want 'gewoon is al gek genoeg'. Hoewel dit absoluut een van de sterkste en meest specifieke eigenschappen is van de Vlaamse architectuur en mentaliteit, sluimert er een risico voor conservatisme en

berusting in die 'overtuiging dat de dingen zijn zoals ze moeten zijn.' Samen met een typische introversie en eigenzinnigheid tegenover een beleid, is dit zeker een van de factoren die de Vlaming zo sterk aan zijn platteland bindt.

The Sprawling Truth

De verkaveling van Vlaanderen is een doorn in het oog voor vele architecten. Niet enkel architecten zij hierom bezorgd want naast ruimtelijke, zorgt de inefficiëntie en het gebrek aan duurzaamheid van onze gebouwde omgeving ook voor problemen op vlak van onder andere mobiliteit, ecologie en landbouw. Vlaanderen is een van de bekendste voorbeelden ter wereld van de uitgesmeerde stad (dispersed city). Maarten Delbeke stelt, in een artikel met de zeer toepasselijke titel *getting lost*, dat 'the permanent inability to define place, let alone the relation between two places, positions the Belgium landscape, and to a certain extent the architecture that forms part of it, for ever in the pre-urban realm.'²³ De tegenstelling tussen de 'sprawl' en compactheid is de laatste jaren een belangrijk discussiepunt



geweest in het debat rond de stad.²⁴ Vertaald naar architectuur wordt dit een debat over dichtheid.

Vandaag de dag schiet er niet veel meer over van de twee tegengestelde modellen. De gaatjes tussen de verkavelingen geraken stilaan opgevuld en de 'compacte' steden bieden niet genoeg contrast op vlak van dichtheid waardoor ze nog moeilijk te onderscheiden zijn van de sub urbane gebieden.²⁴ In Vlaanderen liggen de steden historisch gezien zo dicht bij elkaar, dat hun respectievelijke periferieën elkaar reeds lang geleden zijn tegengekomen. We kunnen hier dus spreken van een sub-urbane waas waarbinnen zich enkele historische kernen bevinden.²

In Vlaanderen noemen wij dit fenomeen de nevelstad. De term slaat op de vernevelde bebouwing, die willekeurig en in kleine partikels over het landschap verspreid ligt. Men zou de nevel ook kunnen interpreteren als de verdoofde gemoedstoestand die Rem Koolhaas beschrijft in *Generic city*.¹¹ De nevelstad, *'gewoonlijk gezien vanuit een zittende positie'*²⁵, wordt getypeerd door een gebrek aan *'concentratie – gelijktijdige aanwezigheid.'* *'Afzonderlijke en ver uiteengelegene momenten'*²⁵ langs de Vlaamse steenwegen, zoals dorpskernen

met kleine kerkjes, doen een trance *'ontstaan van bijna onmerkbare esthetische ervaringen.'*²⁵ Het grote verschil met de generische stad is dat er in Vlaanderen enkel generische smallness te zien is. De MLXL zijn uit het verhaal verdwenen, of zijn er nooit geweest, en maken de rit zo mogelijk nog saaier, wat alleen maar bijdraagt aan het *'overheersend gebrek aan intensiteit en aandrang, dat werkt als een krachtige drug.'*²⁵

Een korte geschiedenis van het Belgisch gebrek aan ruimtelijke ordening

Het Belgisch grondgebied is haast volledig verstedelijkt. De enige zekerheid in het landschap is de laissez-faire mentaliteit. Deze situatie heeft al veel kritiek ontvangen van vele Vlaamse architecten, met Renaat Braem en zijn boek *Het lelijkste land ter wereld*²⁶ als koploper. Pas in de jaren negentig heeft de Vlaamse overheid de boodschap ontvangen en zetten zij het RSV of Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op poten. De belangrijkste doelstellingen van het RSV waren onder andere de bescherming van open ruimte door ontwikkeling van nieuwe infrastructuur aan banden te leggen, het optimaliseren van de

Vlaams Gewest	2015	2030	2060	2030-2015	%	2060-2015	%
Inhabitants	6444163	6787135	7057098	342972	105,32	612935	109,51
Dependability [(0-19)+(65+)]/(20-64)	69,37	85,68	94,69	-	-	-	-
Maried couple without children	646950	717708	693741	70758	-	46792	-
Maried couple with child(ren)	650415	546484	443268	-103931	-	-207147	-
Unmarried cohabiting couple without children	155671	176532	206953	20862	-	51282	-
Unmarried cohabiting couple with child(ren)	158728	196322	255941	37594	-	97213	-
Single person household	870206	1056652	1280681	186446	-	410476	-
Single parent household	222888	237769	267123	14881	-	44235	-
Other households	41174	44678	50453	3504	-	9280	-
Total households	2746030	2976144	3198161	230114	108,38	452131	116,46
Households / Inhabitants	42,61	43,85	45,32	-	-	-	-

bestaande infrastructuur en het verdichten van stedelijke gebieden en sub urbane centra. Het RSV is een zoneringsplan dat werd opgesteld voor heel Vlaanderen en bepaalt wat het toegestane landgebruik is. Het RSV is vandaag de dag nog altijd geldig maar heeft in 2007 zijn tweede en laatste herziening gekregen. Tegenwoordig wordt het RSV lokaal vervangen door ruimtelijke structuurplannen of RUP's wat de planning heel wat flexibeler maakt.²⁷

De ambities van het RSV staan in sterk contrast met de bebouwde realiteit. De dichtheden waar het RSV naar streeft, 15 woningen per hectare voor buitengebied (alle woongebied buiten de stad) en 25 woningen per hectare voor stedelijke gebieden, betekenen een ingrijpende verandering in het landschap, ondanks hun relatieve laagheid. De traditionele, ruimte-verslindende bouwtypologieën zullen niet volstaan om deze verdichting te verwezenlijken. Daarbij is het traditionele versnipperde landeigendom zeer resistent tegen verandering.²⁸

Men zegt wel eens dat de Vlaming geboren is met een baksteen in de maag. Maar waar komt die baksteen dan vandaan? De oorzaak ligt deels

bij de weerbarstigheid tegenover het bestuur door de herhaaldelijke bezetting in het verleden, die zich uit in een sterk liberaal instinct op vlak van huisvesting. Deze hedonistische instelling verwijten volstaat echter niet, de laatste 150 jaar is er een sterke socio-economische sturing geweest vanuit het beleid die de verkaveling sterk in de hand heeft gewerkt. Ten eerste was er sinds de Middeleeuwen al een hoge bevolkingsdichtheid in België. De bevolking woonde toen al relatief verspreid in kleine steden, verbonden door ketens rurale nederzettingen. Deze uitzonderlijke situatie is een gevolg van een zacht landschap dat weinig weerstand biedt tegen bebouwing. De sturing begon rond 1880, wanneer de Belgische overheid naar een manier zocht om de sociale problematiek te vermijden die samengaat met de industriële revolutie en in London volop aan de gang was. Buurtspoorwegen die tot in elk dorp reikten en goedkope treinabonnementen zorgden voor een arbeidersklasse die zich niet genoodzaakt ziet in de stad te gaan wonen. Onder invloed van de internationale tuinstadbeweging werd het platteland in België ook geromantiseerd en ontstond de bekende ferme. Na de tweede wereldoorlog was het hek helemaal van de dam door de wet-De Taeye, die kandidaat-bouwers met

overheidssubsidies over de streep moest trekken, de opkomst van de auto, waardoor elke uithoek vlot bereikbaar werd, en de aanleg van de snelwegen, waardoor nu ook bedrijven zich overal, of toch in de buurt van een afrit, konden vestigen.²⁹

Kijken we even naar demografische vooruitzichten in Vlaanderen, dan zien we dat de bevolking stijging over de volgende 15 jaar even groot is als over de volgende 45 jaar. Het aantal inwoners is echter niet de enige parameter waarvan de nodige toename van infrastructuur afhangt. Andere culturele en demografische factoren zullen ook een invloed hebben op de huizenmarkt. Ten eerste zien we in Vlaanderen dat de toename van huishoudens niet gelijkloopt met de stijging van de bevolking. In 2060 ligt dit 7 procent boven de algemene stijging. Dit wil zeggen dat er meer woningen nodig zijn dan de stijging van de bevolking doet vermoeden. De oorzaak hiervoor vinden we in maatschappelijke veranderingen als een algemene verkleining van gezin en de vergrijzing waardoor steeds meer mensen wonen, de snelst stijgende categorie. De vergrijzing leidt ook tot een sterke stijging van afhankelijkheid ($((0-19)+(65+))/(20-64)$). Binnen 45 jaar zal deze tot een alarmerende 95% stijgen. Dit impliceert uiteraard een noodzaak voor andere maatregelen dan enkel een verandering in het ruimtelijk beleid, zoals het optrekken van de pensioenleeftijd.³⁰

Het voorbeeld dat Erik Wieërs geeft over de verantwoordelijkheid van de architect bij

gentrification, trekt hij ook door in verband met de nevelstad. Als je als architect een klant over de vloer krijgt die vraagt om voor hem een huis te ontwerpen op een verkaveling, hoe moet je daar dan mee omgaan? Je zou de klant kunnen wijzen op een aantal interessante projecten in de stad waar ze eventueel iets kunnen bouwen of kopen. Maar stel dat de klant zeker is van zijn stuk, bouwgrond heeft gekocht in een verkaveling een en een garage nodig heeft voor twee auto's omdat hij en zijn vrouw beiden in de stad werken en er geen goede aansluiting met openbaar vervoer voorhanden is, dan is het kwaad al geschied. Dit is wederom een eindverantwoordelijkheid van een beleid. Een architect werkt altijd binnen een maatschappelijk kader, zijn taak bestaat erin om de opdracht zo goed mogelijk te voltooien.²⁰

Als je met je bureau een zeker niveau van succes hebt bereikt, heb je de vrijheid om een dergelijke opdracht te weigeren omdat er genoeg andere projecten in de aanbidding zijn. Maar ben je een beginnend architect dan is dit moeilijker omdat je letterlijk afhangt van het aantal projecten dat je kan voltooien. Wieërs denkt niet dat het probleem wordt opgelost als architecten plots niet meer op verkavelingen zouden werken.²⁰ Langs de andere kant zou het wel een krachtige boodschap zijn aan het beleid moesten alle architecten dit afspreken totdat het verkavelen aan banden wordt gelegd.

Mobiliteit

In 2013 bleek uit een onderzoek van mobiliteitsexpert INRIX dat Brussel en Antwerpen wereldwijd op de eerste en tweede plaats staan als steden met de meeste fileproblemen. Beruchte filesteden Los Angeles, Milaan en Londen maken de top vijf compleet.³¹ Daarnaast is België het meest vrijgevig land ter wereld als het gaat over subsidiering van bedrijfswagens. Meer dan een half miljoen Belgen genieten van de voordelen van een leasingwagen. Omdat deze auto's beschouwd worden als een deel van het loon, betaalt de werkgever minder loonkosten omdat ze mensen voor een lager loon kunnen aantrekken. Ook de werknemer ondervindt enorme voordelen: ze betalen niet voor autoverzekering, onderhoud

of brandstof, ze rijden rond met de nieuwste modellen omdat leasingwagens om de drie jaar vervangen worden (dit is blijkbaar de meest efficiënte cyclus om auto's aan te kopen, volgens de autobouwers en garagisten?) en ze betalen minder belastingen omdat hun feitelijke loon lager ligt. Een studie door de universiteit van Namen stelde vast dat 20 tot 25 procent van de bezitters van een leasingwagen een andere manier zouden zoeken om op hun werk te geraken als ze die niet hadden. Dit zou betekenen dat er vier tot vijf procent minder auto's op de Belgische wegen zouden rijden en dit algemeen gezien een reistijdbesparing van tien procent zou opleveren. (ook 4 tot 8 procent minder CO2-uitstoot)³² Vanuit de politiek zien we een onwil om hier iets aan te veranderen: *'Puur rationeel moet je daar inderdaad iets aan doen, maar ik kies voor stabiliteit.'*³³



Wooncrisis Brussel

Brussel verschilt zo sterk van Vlaanderen dat ze bijna onvergelijkbaar zijn. Brussel is een echte metropool, met alle eigenschappen van dien: zeer grote diversiteit en multiculturaliteit, maar ook grote ongelijkheid, gettovorming, daklozen... Daarnaast is Brussel tegelijkertijd stad en gewest. Dit zorgt voor minder bureaucratie en dus een (mogelijk) efficiënter ruimtelijk beleid. Maar Brussel valt tevens tegelijk in de Franse en Vlaamse gemeenschap, wat de gewonnen voordelen van een kleiner gewest alweer teniet doet. Daarbij is Brussel versnipperd in 19 gemeenten, met elke een sterke autonomie, wat een algemene beleidsvisie niet erg bevordert.

Hoewel zeer verschillend aan de Vlaamse, kent Brussel ook een geschiedenis van stedenbouwkundige laissez-faire. In de jaren 60 en 70 kende Brussel zulke specifieke patronen van lukrake bebouwing, dat er een internationale term voor is ontstaan. Verbrusseling (of bruxelisation of Brusselization) staat voor willekeurige en onzorgvuldige invoering van moderne hoogbouw in historische wijken als een gevolg van een gebrek aan stedenbouwkundige voorwaarden.

³⁴ Projectontwikkelaars kochten beschermde panden op en lieten deze verloederen tot er niets anders meer opzat dan ze af te breken, waarna ze vrij spel hadden. Eén van de meest schrijnende voorbeelden hiervan is het volkshuis van Horta,

dat na verbrusseling is omgetoverd tot de meest fascistische toren van België.

Slechts aan het begin van de jaren 90 wordt dit aan banden gelegd door wetten te introduceren die het afbreken van historisch of architecturaal waardevolle panden moeilijker maken. In 1999 is er pas beslist dat hoogbouw incompatibel wordt geacht met de esthetiek van de historische binnenstad. Hoogbouw wordt bij dezen voorgoed uit de context van de binnenstad verbannen. Ondanks de goede bedoelingen van de nieuwe wetten is er een ander paradigma ontstaan: het façadisme. De beschermingswetten gelden meestal enkel voor de gevel van het gebouw, waardoor er twijfelachtige architecturale composities ontstaan.³⁵ Wanneer de oorspronkelijke façade louter als een pleister op het 'moderne' gebouw plakt, kan met zich terecht vragen stellen over het historisch belang ervan. De fout ligt hier uiteindelijk niet in de wetsconstructie, maar in de goedkeuring van zulke bouwaanvraag. Als er gevraagd wordt voor een integratie van oud en nieuw, kan dit niet slechts het overeind houden van het monument betekenen.

De demografische voorspellingen in Brussel liggen anders dan in Vlaanderen. Op lange termijn stijgt het aantal inwoners 2% meer als in Vlaanderen, maar het aantal huishoudens stijgt 7% minder. Dit

Brussels Hoofdstedelijk Gewest	2015	2030	2060	2030-2015	%	2060-2015	%
Inhabitants	1180445	1273328	1319867	92883	107,87	139422	111,81
Dependability $[(0-19)+(65+)]/(20-64)$	62,08	68,60	76,73	-	-	-	-
Married couple without children	60112	54127	44888	-5985	-	-15224	-
Married couple with child(ren)	104506	109558	110885	5052	-	6379	-
Unmarried cohabiting couple without children	24806	29899	35980	5094	-	11174	-
Unmarried cohabiting couple with child(ren)	21580	25967	31195	4387	-	9615	-
Single person household	269132	283214	292817	14082	-	23684	-
Single parent household	63322	70343	72518	7021	-	9195	-
Other households	14993	18856	23903	3864	-	8910	-
Total households	558451	591965	612184	33513	106,00	53733	109,62
Households / Inhabitants	47,31	46,49	46,38	-	-	-	-

komt voornamelijk omdat immigratie in Brussel een groter aandeel heeft in de bevolkingsgroei en dat gezinnen van inwijkelingen algemeen gezien groter zijn. Als we naar deze cijfers kijken lijkt het of de druk op de woningmarkt hier minder groot is als in Vlaanderen. Maar als we het enorme verschil in bevolkingsdichtheid, 6751 in Brussel ten opzichte van 462 inwoners per vierkante kilometer in Vlaanderen, in rekening brengen, kunnen we stellen dat Brussel dringend op zoek moet gaan naar duurzamere oplossingen wil men al deze mensen onderdak verzekeren. Ook het afhankelijkheidscijfer heeft extra uitleg nodig. De stijging is hier veel minder spectaculair dan in Vlaanderen, van 62 naar 77 ten opzichte van 69 naar 95, maar de kloof tussen armen en rijken is hier veel groter.³⁰ Brussel heeft een veel kleinere middenklasse om de afhankelijkheid op te vangen.³⁶

Het ontbreken van een middenklasse is niet te wijten aan een gebrek aan jobs. Na jarenlange stadsvlucht ligt 60 procent van het Brusselse leefcomplex buiten de stad. Dit wil zeggen dat een aantal Vlaamse gemeenten die aan de stad grenzen in feite zijn opgenomen in de metropolitaanse invloedssfeer van Brussel. De inwoners van deze gemeenten zijn vooral op vlak van tewerkstelling gericht op de stad, terwijl hun andere dagelijkse functies en behoeften lokaal gebeuren. Tegenover

steden in buurlanden, waar dat aandeel tussen de 20 en 40 procent ligt, kunnen we zeggen dat in Brussel deze balans zoek is. De financiële gevolgen zijn niet te overzien. In sommige delen van de rand is het inkomen sinds 1976 verdrievoudigd, terwijl het in grote delen van Brussel gelijk is gebleven. Het armere Brussel betaalt wel voor onder andere de veiligheid en de mobiliteit van de rijkere randbewoners. Om een stop te zetten aan deze onhoudbare situatie, zal er een nieuwe overeenkomst moeten komen tussen Brussel en haar brede rand.³⁷ Volgens recente berekeningen loopt de stad zo jaarlijks 261 miljoen euro aan belastingen en voorheffingen mis.³⁶

De wooncrisis in Brussel is echter een heel andere dan in Vlaanderen. Hoewel er historisch gezien ook een gebrek aan ruimtelijke efficiëntie is door een gammal stedenbouwkundig beleid, is de wooncrisis hier acuter. In het Brussels Hoofdstedelijk gewest leven er 2000 daklozen³⁸, staan er 41.000 mensen op de wachtlijst voor een sociale woning (ten opzichte van 22.500 in 2004)³⁹ en komt de helft van de bevolking in aanmerking voor een sociale woning.⁴⁰ Het armoedecijfer is de laatste jaren dan wel gestagneerd, maar er is meer extreme armoede dan vroeger. Voor elke asielzoeker komt er bij wijze van spreken ook iemand met een dubbel inkomen bij en groeit de ongelijkheid tussen de armere gemeenten in het noordwesten en rijkere

gemeenten in het zuidoosten.⁴¹

De hoge werkloosheidscijfers, de groeiende kloof tussen arm en rijk en hoog oplopende prijzen in de vastgoedmarkt (sinds 2004 zijn deze jaarlijks met meer dan tien procent gestegen⁴²) vormen de basis van de huidige wooncrisis. Er wordt bijvoorbeeld vastgesteld dat ook mensen met een, hetzij laagbetaalde, job in hun auto moeten slapen.³⁹ Deze ontwikkelingen maken dat de investeringsplannen voor sociale woningbouw vandaag de dag achterhaald zijn. In 2005 gaf de Brusselse regering een akkoord voor de bouw van 5000 woningen: 3500 sociale woningen en 1500 middelgrote woningen. Tot nog toe werden maar 1000 sociale woning gerealiseerd. Volgens Werner Van Mieghem van de Brusselse Bond recht op wonen is dit niet het gevolg van een geldtekort, maar *‘van slecht begeleide sociale huisvestingsmaatschappij en onwil van gemeenten om sociale woningbouw toe te laten op het grondgebied.’*³⁹ Hiermee doelt hij op paradoxale praktijken zoals het OCMW, dat huurwoningen aanpakt die niet orde zijn voor wat betreft de Brusselse wooncode, maar haar eigen patrimonium van 1800 woningen grotendeels verhuurt aan prijzen die de eigen doelgroep niet kan betalen.³⁹

Eén van de meest succesvolle tools die de stad Brussel de laatste jaren heeft kunnen ontwikkelen

om aan deze stedelijke problemen te kunnen werken zijn de wijkcontracten. Wijkcontracten zijn stedenbouwkundige herwaarderingsprogramma's op initiatief van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waarbij een kwetsbare wijk wordt aangepakt.⁴³ Binnen een afgebakend gebied wordt er een vier jarig programma opgesteld en uitgevoerd dat moet leiden tot een herwaardering van het gebied. De wijkcontracten streven vier doelstelling na. Ten eerste wil het de verloederende van een bepaalde wijk tegengaan. Daarnaast wil het door meerdere projecten in de zelfde wijk op te zetten, hun impact consolideren. Ten derde wil het de wijk op verschillende niveaus tegelijkertijd aanpakken: het patrimonium, de openbare ruimten, de wijkinfrastructuren en economische en sociale activiteiten. Ten slotte wil ze ook de wijkbewoners vanaf het begin bij het proces betrekken, zodat hun behoeften een rol kunnen spelen in de herwaardering. Het Hoofdstedelijk Gewest schakelt hiervoor de gemeente in en stelt een samenwerking voorop tussen het OCMW, elke openbare instelling van openbaar nut en verschillende lokale vzw's. Via vijf luiken wordt het programma ten uitvoer gebracht. Het eerste luik houdt de bouw van sociale woningen in, het tweede en derde luik hopen private investeerders aan te trekken voor particuliere woningbouw. Openbare ruimte wordt verzorgd door het vierde luik en het vijfde luik stelt middelen ter beschikking voor sociale en economische activiteiten.⁴⁴

Oogkleppen en richtingaanwijzers: vastgeroeste mentaliteit versus goede vooruitzichten

Neo-verbrusseling

Naast alle, op zijn minst, zorgbarende cijfers over Brussel in bovenstaand hoofdstuk zijn er ook optimistische aanwijzingen. De stad lijkt zich heruit te vinden. Na een jarenlange identiteitscrisis (verbrusseling, hoofdstad Europa, kloof tussen rijk en arm, slecht imago vanuit de rest van het land) is er een toenemend Brusselgevoel te merken.³⁷ In 2013 deed de Vlaamse Gemeenschapscommissie, een instelling die zich bezighoudt met de leefbaarheid van de stad, een bevraging bij meer dan 2600 Brusselaars over hun perceptie op de stad. Uit vragen over verhuisplannen bleek dat ongeveer 80 procent bewust voor de stad kiest en blijft kiezen. Daarnaast ziet met ook dat de anonimiteit in de stad meevalt. 88,6 procent van de respondenten heeft minstens eenmaal per week contact met de buurtbewoners, burens, familie of vrienden. Bijna de helft is lid van een vereniging en 16 procent doet aan vrijwilligerswerk. Driekwart van de bevrageden geeft aan tevreden te zijn van de wijk waar ze wonen en het openbaar vervoer kan rekenen op een tevredenheid van boven de 80 procent.⁴⁶ De studie wijst aan dat de klassieke stadsvlucht van 25 jaar geleden verleden tijd is. Vandaag kiezen meer mensen bewust voor de stedelijke context.

De wooncrisis betekent voor Brussel de laatste tien jaar een heropleving van de kraakbeweging, die mede werd veroorzaakt door de erbarmelijke leegstandcijfers: tussen de 15.000 en 30.000 woningen en 2.000.000 m² (2 km²!) kantooruimte staan leeg.⁴⁷ Deze cijfers lokten een groot aantal kleine en minder kleine (zie case 123) kraakacties uit. Zo kraakte een hoog opgeleid (een ingenieur en een doctorandus) koppel uit een kansrijk gezin, een

woning in Kuregem. Ze hebben het huis in een jaar helemaal opgeknapt met gerecycleerde materialen en leven er nu samen met elf anderstaligen, met en zonder papieren. Naar eigen zeggen doen ze dit niet om gratis te wonen, ze zetten een stap in het onbekende omdat ze vinden dat het goed is. Veel leegstaande huizen zijn niet verhuurbaar, omdat ze niet voldoen aan de Brusselse Huisvestingscode, maar wel perfect bewoonbaar. Kraken wordt zo een ideale tussenoplossing voor mensen met een laag inkomen, maar ook voor de eigenaars. Een tijdelijke woonafpraak of conventie biedt een middel tegen leegstandbelasting en schade door verwaarlozing. Het koppel heeft geen conventie kunnen afsluiten met de eigenaar en zijn er zich van bewust dat ze illegaal bezig zijn.⁴⁸ Want kraken zonder conventie is in België illegaal, maar niet strafbaar, de Belgische grondwet erkent immers dat iedereen het basisrecht heeft om een dak boven zijn hoofd te hebben. Dit wil zeggen dat als de krakers niet op heterdaad betrapt worden, het omslachtig wordt om hen uit het huis te zetten. Net nu wil de federale minister van Veiligheid Binnenlandse Zaken hier iets aan veranderen. Vanuit een liberale logica wordt gesteld dat de huidige wetgeving niet duidelijk is en het de krakers ten goede komt in plaats van de eigenaar. De minister richt zijn pijlen op artikel 439 dat de onschendbaarheid van de woning garandeert tegen indringers. Een ironische manier om krakers aan te pakken omdat net zij het huis bewonen. Het accent verleggen van de bescherming van de bewoner naar de bescherming van de eigenaar lijkt een gevaarlijke ontwikkeling, ook huurders zouden hiermee in de problemen kunnen komen.⁴⁹

De obesitas van de Vlaamse woning

Bijna 80 procent van de Vlamingen is eigenaar van zijn woning (bijna een wereldrecord)⁵⁰, en die woningen zijn groot. Volgens vastgoedorganisatie Century 21 ligt de gemiddelde woonoppervlakte voor een nieuwbouwwoning in 2014 op 132 m². Dit cijfer staat in groot contrast met onze buurlanden, waar men gemiddeld op 75 m² leeft.⁵¹ Het is heel moeilijk om iemand die het wonen gewoon is in een groot alleenstaand huis, te overtuigen van de voordelen van een collectief project. Die grote huizen zijn nu eenmaal erg praktisch. Er is zeer veel opslagruimte, je wordt niet gestoord door de burens en omgekeerd moet je er geen rekening mee houden dat je iemand zou storen. In Vlaanderen koopt men een huis als een investering. Het huis dat men koopt om een gezin te stichten, is ook de plek waar men oud wil worden. De grootte van die huizen biedt ook een aanzienlijke flexibiliteit. Wanneer de kinderen het huis uit zijn, is de woning weliswaar veel te groot geworden en het gebruik inefficiënt, maar een paar jaar later kunnen de kinderen met de kleinkinderen gemakkelijk komen logeren bijvoorbeeld. Het blijkt moeilijk om deze luxe los te laten. Getuige hiervan is de onwil van de oudere generatie om in een rusthuis 'gestoken' te worden. (Let op het dysfemisme dat we hier spontaan gebruiken.)

Een mentaliteitsverandering lijkt nodig, niet alleen omdat de nevelstad zijn limieten tegemoet groeit, maar ook omdat er reeds belangrijke verschuivingen te zien zijn. De Vlaamse woning

is namelijk op dieet. Tussen 2013 en 2014 zag Century 21 een daling van 12 procent in de woonoppervlakte van haar verkochte woningen.⁵¹ Deze onontkoombare tendens richting compactere woningen is voelbaar op andere vlakken. Percelen worden steeds vaker met appartementen bebouwd in plaats van met alleenstaande woningen en men kiest vaker voor gesloten bebouwing. Dit wil natuurlijk niet zeggen dat we vanaf nu alleen nog fantasieloze appartementsgebouwen mogen bouwen, verkleed als villa's. Een grotere dichtheid kan ook met woningen en laagbouw gerealiseerd worden (zie verder). Verder is ook thuiswerken sterk veranderd tegenover vroeger. Vandaag de dag is thuiswerken veelal beperkt tot bureauwerk. Terwijl er vroeger genoeg plaats was in de woning voor bijvoorbeeld een atelier of een uitgebreide hobbykamer (bijvoorbeeld in een ruime garage). Zulke grote ruimtes worden onbetaalbaar dus dergelijke functies vragen om collectivisering.

Ook in de architectuurpraktijk lijkt een mentaliteitsverandering nodig. In populaire architectuurmagazines of architectuurblogs zijn voornamelijk (zeer luxueuze) particuliere woningen of prestigeprojecten zoals voetbalstadia te zien. Ook in onze eigen architectuuropleiding wordt in het eerste jaar vooral gefocust op particuliere woningen. De architectuurstudenten/leken leren architectuur kennen aan de hand van een selectie prachtige woningen. Pas in uitbreidende cursussen in de master komen maatschappelijke thema's zoals de nevelstad Vlaanderen aan het licht. Nu, een architectuuropleiding moet in de eerste plaats

geen moraalridders, maar architecten afleveren dus in het eerste jaar teveel maatschappijkritiek aan bod laten komen is zeker geen goede gang van zaken. Maar het evenwicht lijkt toch wat zoek.

Cohousing

Er is wel degelijk een mentaliteitsverandering te zien. Compact is niet langer een vies woord en initiatieven die staan voor duurzaamheid en commoning krijgen meer aandacht. (later meer) Cohousing is het buzzword geworden van deze nieuwe groene, collectieve beweging in België, daarom zie ik me genoodzaakt hier even over uit te weiden. Cohousing wordt vaak misvat als synoniem voor collectief wonen, maar cohousing is in feite een specifieke vorm van collectief wonen, waarbij liefst 8 tot 34 wooneenheden een aantal gemeenschappelijke voorzieningen delen. In het rapport van vzw samenhuizen wordt cohousing als volgt gedefinieerd:

Iedere bewoner heeft zijn eigen autonome "unit" met sanitair en keuken (of kitchenette). Er zijn zeer uitgebreide gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Niet enkel parking, clubhuis en wasserette, maar ook steeds een keuken/eetzaal waar bewoners meerdere keren per week (soms dagelijks) de kans krijgen om samen te eten. Er zijn daarnaast nog een kinderruimte, een zithoek, en meestal gastenkamers, een hobbyruimte, een bureautje of nog meer. ⁵²

Natuurlijk is dit maar een definitie maar Cohousing Vinderhoutte blijft voor Vlaanderen tot op heden het enige project dat voldoet aan deze beschrijving. Deze definitie is gebaseerd op het model dat in de jaren 60 is ontstaan in Denemarken. De geschiedenis van cohousing in Europa is echter breder. Vooral in Zweden, Denemarken, Duitsland en Nederland werden in het verleden vele cohousingprojecten uit de grond gestampt. An sich is cohousing natuurlijk niets nieuws. Vroeger leefden mensen vaak in kleine dorpen en ook vandaag leven er veel mensen in minder geïndustrialiseerde gebieden in kleine gemeenschappen.⁵³ Het gemeenschapsgevoel is hier automatisch groot door de kleinschaligheid van het geheel.

Het verschil is dan dat er met cohousing bewust op zoek wordt gegaan naar de kwaliteiten die zulke kleinschaligheid kan bieden. Deze kwaliteiten creëren in de moderne samenleving en zeker in de hedendaagse stad is niet simpel en vereist innovatie op architecturaal en juridisch vlak. In Zweden werd begin 20^{ste} eeuw collectiviteit naar voren gebracht als oplossing voor een aantal praktische problemen op de woningmarkt. Een tekort aan bedienden maakte het bijvoorbeeld moeilijk om elk huishouden van personeel te voorzien. Als antwoord hierop werd het 'Kollektivhus' geïntroduceerd.⁵³

Het gaat hier om grote flatgebouwen met appartementen die gelinkt zijn aan een gemeenschappelijke eetkamer met keuken.

De appartementen zelf hebben zeer minieme of geen keukens en het gebouw is sterk vergelijkbaar met Russische collectieve woonblokken. Het 'Kollektivhus' werd meestal door huisvestingsmaatschappijen gezet en verhuurd.⁵² Er wordt vooraf dus niet specifiek naar toekomstige bewoners gezocht, het project doelt eerder op gezinnen waar beide ouders werken of alleenstaanden die geen tijd en zin hebben om zelf te koken. Wat er hier vooral gedeeld wordt is het personeel en zo kregen deze woningen al snel, en niet onterecht, de bijnaam Hotelwoningen. Conservatieven zagen hier een aanslag in op het kerngezin, maar ondanks het protest kon hun succes niet in de kiem worden gesmoord.⁵³

Na enkele jaren werden de kosten van het personeel voor de huisvestingsmaatschappijen te groot, en pasten de hotelwoningen zich aan. De bewoners zagen nog altijd baat in om niet zelf te moeten koken, of toch niet dagelijks, en begonnen zelf te voorzien in voedselvoorraad en warme maaltijden. Nu is de vergelijking met het (Russische) model beschreven door Bruno Taut²⁵ natuurlijk compleet. De oorspronkelijke motivatie van deze bewoners was niet het creëren van een gemeenschap, ze zagen dit als een bijproduct, maar een coöperatie opzetten zodat de huishoudlasten van het individu verkleind worden.⁵³

In Duitsland hebben zogenaamde 'Baugruppen' na de val van de Berlijnse muur veel succes gekend. Het gaat hier om groepen gelijkgezinden die op participatieve wijze een woningbouwproject ontwikkelen. De groep koopt gezamenlijk een stuk grond en zoekt een architect die hen doorheen het project begeleidt. Hiermee schakelen ze tussenkomst en meerkost van een bouwpromotor uit. Dit is de ontstaansreden van de 'Baugruppen': omdat er na de val van de muur enkel te dure woningen beschikbaar waren in de stad, namen enkele groepen mensen het initiatief om voor henzelf een betaalbaar alternatief te voorzien. De nadruk bij deze 'Baugruppen' ligt dus op het betaalbaar maken van het bouwen door het bouwproces gemeenschappelijk te maken. De bewoners collectiviseren in de eerste plaats niet om een gemeenschap te vormen, maar natuurlijk leidt een dergelijk bouwproces wel tot een collectiever geheel. De voordelen hiervan worden ook ingezien door de groep. Er wordt voornamelijk ingezet op kwalitatieve buitenruimte en collectieve ruimtes die spontane ontmoetingen en een buurtgevoel in de hand werken.⁵³

Denemarken ging in de jaren 60 door een periode van maatschappelijke wrevel, onder andere veroorzaakt door toenemende individualisering van de samenleving, een groot aantal scheidingen en het volbouwen met anonieme appartementsgebouwen. Een groep vrienden kwam in 1964 tot de conclusie dat noch de suburbane gezinswoning, noch het appartementsgebouw voldeed aan hun behoeften.

Er moesten dringend een groter aantal woonopties in de stad komen. Zij kwamen op de proppen met een antwoord in de vorm van een proefdruk van wat we vandaag kennen als het cohousingmodel. Vanuit hun motivatie om een sterk sociaal netwerk te creëren die geïnspireerd was door het boek *Utopia* van Thomas Moore, zochten ze naar een woonmodel waar verscheidene collectieve faciliteiten zouden toelaten om samen te kunnen eten en waar de gezinnen samen kunnen leven. Men geloofde sterk in de voordelen van grotere sociale controle omdat je bewust voor goede burens kiest, wat bijvoorbeeld de opvoeding van de kinderen positief kan beïnvloeden. Hun eerste poging stuitte echter op een dergelijk groot verzet van de buurtbewoners dat ze het project hebben moeten staken. De burens zagen het project als een manifestatie van het communisme, wat in die tijd natuurlijk heel gevoelig lag, door de bezetting van buurland Duitsland.⁵³

Na uitvoerige publicatie van hun ideeën kregen ze een grote achterban en het eerste project werd uiteindelijk gerealiseerd in 1972. Dit eerste project was nog redelijk conservatief: de woningen waren rijk uitgerust en hadden een grote private tuin, daarbovenop was er ook nog een gemeenschapshuis en afgesloten gemeenschappelijke buitenruimtes. De motivatie van deze cohousers zijn de sociale voordelen van het gemeenschapsleven die voor hen en voor hun kinderen golden in deze nieuwe woonvorm.⁵² Laagbouw met hoge densiteit zou een perfect alternatief worden voor de anonieme

hoogbouw van de vorige generatie. Omdat de focus op het sociale aspect ligt zien we hier dat de gemeenschapsruimtes veel aandacht krijgen in het ontwerp.⁵³

Cohousing staat ten slotte in Nederland bekend onder de term Centraal Wonen.⁵² Na een sterke ieder voor zich mentaliteit in de jaren 50 en 60, komt er in de jaren 70 de wens bovendrijven om samen in groep te wonen. Ook werd er kritiek geuit op de isolatie van het kerngezin en de bijhorende positie van de vrouw en verhouding tussen ouders en kinderen. Het grote verschil tussen het Nederlandse en het Deense model is dat men in Nederland meestal grotere projecten maakte, waarbij de gemeenschappelijke voorzieningen niet centraal maar per cluster van vier tot acht eenheden georganiseerd werden. Deze clusters hebben elk een eigen keuken, leefruimte en eetruimte zodat het contact tussen de gebruikers ervan veel intiemer en informeler verloopt door de beperkte hoeveelheid gebruikers. De clusters bleken een succesvolle sociale constructie, waarin de bewoners de intimiteit van een soort extended family vonden waarnaar ze op zoek waren. Maar deze clusters werden na verloop van tijd ook het grootste knelpunt. Omdat ze zo goed werken bij de opstart van het project werd de grotere gemeenschap al snel vergeten. Bovendien bleven niet alle cluster even goed werken. Nieuwere projecten proberen hierop in te spelen door de clusters minder af te sluiten en zo de bewoners te laten kiezen welke gemeenschappelijke delen ze

gebruiken en de clustergemeenschappen meer te openen naar de omliggende buurt.⁵³

Een algemene lijn in de ontwikkelingen in deze landen is dat het doel van de onderneming telkens het verbeteren van de woonsituatie inhoudt, door te collectiviseren. Het Deense model krijgt vandaag de dag de meeste aandacht omdat twee Amerikaanse auteurs, Mccamant en Durrett, in hun onderzoek over deze innovatieve woonontwikkeling vooral het Deense voorbeeld aan bod laten komen. Zij zijn ook degenen die de term cohousing zullen smeden.⁵³ Het verschil in maatschappelijke context bij het ontstaan van cohousing in deze Europese landen heeft voor een verschillende focus en aanpak gezorgd in de gebouwde projecten. Deze diversiteit in opbouw: participatief, vanuit ontwikkelaar of door de overheid, en in gemeenschapsvorming: clusters, grotere groepen of als bijproduct, toont het grote potentieel van collectief wonen op verschillende vlakken.

Collectief wonen in België

Na deze korte historie rest ons de vraag waarom deze beweging pas zo laat op gang komt in België? De Belgen hebben niet veel communisme gezien natuurlijk, en de naoorlogse baksteen-in-de-maag politiek heeft ons tot nu toe koest gehouden. De grote behoefte aan individuele eigendom die hierdoor ontstaan is, maakte dat er weinig werd geëxperimenteerd met vormen van samenleven.

Er zijn natuurlijk wel initiatieven geweest in België, projecten als de Haringrokerij in Antwerpen (zie case) heeft zeker nog verwanten. Maar het is pas nu rond het begin van de 21^{ste} eeuw dat er een echte huisvestingsproblematiek opkomt in ons land. Het is dan ook nu dat er her en der interessante ondernemingen uit de grond gestampt worden. Jonge mensen zien niet alleen voordelen op praktisch, persoonlijk en economisch vlak, maar ook sociale en ecologische argumenten krijgen veel aandacht.⁵⁴ Het is zelfs vooral uit deze hoek dat de meeste initiatieven zijn opgestart. Net als in de jaren 60 in Denemarken voelen vele mensen een nood aan solidariteit en menselijk contact in een steeds individuelere samenleving. Tevens willen steeds meer jonge mensen het gemeenschappelijk leven dat ze hebben leren kennen in hun studententijd niet zomaar opgeven.⁵⁵ Ook andere maatschappelijke veranderingen sturen aan op collectief wonen: een toenemend aantal alleenstaanden en de verregaande vergrijzing zijn bijvoorbeeld factoren die veel en verschillende kandidaten scheppen voor collectieve woonprojecten.

In zijn tekst *Notes on Urbanity*⁵⁶ suggereert Lieven De Cauter een interessant idee over globalisering, dat misschien ook toepasbaar is op collectief wonen. Hij stelt dat als we willen dat immigranten zich integreren in onze samenleving, de inburgeringsplicht van de nieuwe Belgen, er een inspanning nodig is van beide kanten. De nieuwkomers moeten onze taal, onze

geschiedenis en onze gewoonten leren, maar wij worden niet voorbereid op de multiculturaliteit die gepaard gaat met globalisering. Om typische nationalistische reflexen, kneuterige frustraties en racistische vooroordelen te mijden, oppert De Cauter dat we ook lessen in globalisering moeten organiseren.⁵⁶ Als we dit idee doortrekken naar de focus op het individu in onze huidige maatschappij, kunnen er misschien ook lessen in collectiviteit georganiseerd worden. Hoe kunnen deze lessen er uitzien? Om te beginnen kan de overheid meer aandacht besteden aan de bouw van studentenhuysvesting. Studenten zien hun verblijf in collectieve studentenvoorzieningen vaak als een tijdelijk ongemak, ze worden te vaak geconfronteerd met de nadelen van samenwonen met anderen. Als studenten daarentegen kwaliteitsvollere collectieve ruimte zouden krijgen dan een donkere gang en een ongezellige keuken, zouden ze overtuigd kunnen geraken van de vele voordelen.

In België ligt de motivatie en de focus van de projecten vooralsnog verspreid. In Vlaanderen zien we vooral dat de middenklasse op zoek is naar een antwoord op individualisering en ecologische problemen. Hun motivatie komt dus vooral uit overtuiging. Dit weerspiegelt zich ook in de aard van de gerealiseerde projecten. In bijna elk project stelt men dat je er niet aan moet beginnen uit financiële redenen. De prijskaartjes van deze projecten zijn sterk vergelijkbaar met een traditionele nieuwbouw. Want hoewel privé-gedeeltes meestal wel compacter zijn dan de standaard, betaal je

natuurlijk ook mee aan de gedeelde infrastructuur. Er valt wel te argumenteren dat de kwaliteiten van de gemeenschappelijke faciliteiten een grote meerwaarde zijn voor hetzelfde geld. De 'Baugruppen' in Duitsland zijn dan weer een voorbeeld van hoe er wel vanuit een financiële motivatie aan collectief wonen kan worden gedaan, net als vele voorbeelden in Brussel trouwens.

In het Brussels Gewest wordt er vooral gezocht naar manieren om een antwoord te bieden aan de grote huisvestingsproblematiek. We zien in beide gewesten dat particuliere ondernemingen het voortouw nemen, maar het is toch vooral het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest dat de initiatiefnemers vaak tegemoet komt en hen ook financieel steunt. (zie case studie CLT) Zij zien in dat ze te kampen hebben met een ernstige wooncrisis en staan open voor experimenten. In Vlaanderen is men wat terughoudender, een houding die natuurlijk samengaat met een periode van economische crisis. Deze conservatieve reactie maakt dat de samenwerking met initiatieven die wel hun nek durven uitsteken, stroef verloopt. Vaak volgt het beleid wel in het collectieve verhaal maar gaat men er niet verder op in. Federico Bisschop, bezieler en bewoner van het eerste en voorlopig enige cohousingproject in Vlaanderen, cohousing Vinderhout, haalt twee problemen aan die ze ondervonden bij de opstart van hun project. Ten eerste is samen een huis kopen, bouwen of verbouwen juridisch niet geregeld in Vlaanderen. Dit brengt een aantal problemen met zich mee, een renovatie of isolatiepremie bijvoorbeeld, kan je niet

zomaar vastkrijgen als groep.⁵² Ten tweede is er ook veel onwetendheid bij lokale besturen, omdat er natuurlijk niet veel voorbeelden zijn om zich aan te spiegelen en omdat er geen concrete regeling voor bestaat. Er is heel wat onduidelijkheid geweest bijvoorbeeld bij het bepalen van het statuut van het gemeenschappelijk paviljoen in het project in Vinderhoute.⁵⁷ De grond van deze zaak is dat een woongemeenschap voor de wet niet bestaat. Daarom moet elke situatie bekeken worden vanuit het principe van een gezin, een instelling of een bedrijf.⁵²

In België zijn er een vijftal juridische structuren die typisch ingezet worden bij collectief wonen om de bewoners aan elkaar en aan hun gebouw te binden. De verschillende structuren hebben belangrijke gevolgen voor onder andere de aansprakelijkheid van de bewoners, de selectie van nieuwe bewoners, de betaalbaarheid van de woningen en de verkoopwaarde. De legale structuur kan ook invloed hebben op de mate van onderlinge betrokkenheid bij de bewoners. In functie van de visie van de groep en hun engagement wordt er gekozen hoe de groep zich organiseert. Uit de vele mogelijkheden, zijn er ruwweg een viertal structuren die courant worden ingezet, met elk zijn voor en nadelen. Een vereniging van mede-eigenaars (VME) leunt het meest aan bij particuliere eigendom. Je bent eigenaar van je eigen woning en mede eigenaar van alle gemeenschappelijke delen. Zo kan je de eigen woning zonder restricties doorverkopen, verhuren

of een hypotheek op nemen. Dergelijke vereniging is gekend bij de overheid en andere instellingen en hebben geen problemen om subsidies en leningen vast te krijgen, in groot contrast met alle andere voorbeelden hier besproken. Deze formule is fiscaal wel het minst interessante, aangezien de doorverkoop verbonden is aan registratierechten (10% in Vlaanderen, 12.5% in Brussel).⁵⁴

Schrijft men echter een groter belang toe aan de groep, dan kiest men beter voor een ander model. Als het samenwonen de hoofdzaak uitmaakt kan men kiezen voor een coöperatieve vennootschap (veelal met beperkte aansprakelijkheid: CVBA). De CV is eigenaar van de woningen en verhuurt of geeft gebruiksrecht aan de bewoners als een soort wooncontract. De statuten van een CVBA kunnen erg vrij worden opgesteld. Zo kan de groep onder andere keuzes maken over het in- en uittreden en uitsluiten van vennoten, de bestuursvorm, beslissingsmechanismen of zelfs beperkingen opleggen aan de doorverkoop, bijvoorbeeld om de woningen betaalbaar te houden. Ook andere vormen van vennootschappen kunnen worden gebruikt, zoals het naamloze vennootschap, maar deze eisen meestal dat er een commercieel doel gesteld wordt. Dit kan heel geschikt zijn als er naast wonen ook een andere activiteit aan de gemeenschap verbonden is. Een nadeel van vennootschappen is dat een startkapitaal verplicht is, maar dit is meestal geen probleem als de groep groot genoeg is. Ten slotte is de vereniging zonder winstoogmerk (VZW) een

aantrekkelijk model. Het is een heel soepele juridische vorm, die met weinig formaliteiten en een beperkt startkapitaal kan worden opgericht. Winst en eigendom kunnen nooit naar de leden gaan, en elk lid krijgt automatisch een stem in het bestuur. Een VZW wordt vaak gebruikt bij gemeenschappen met bijvoorbeeld een zorgaanbod of een maatschappelijk doel. Vaak worden ook meerdere structuren door elkaar gebruikt, een vennootschap beheert bijvoorbeeld het vastgoed, terwijl een VZW het bestuur van de organisatie regelt.⁵²

Het succes van zijn eigen project en de problemen die ermee gepaard gingen hebben Federico Bisschop aangezet om een platform op te richten dat startgroepen voor collectieve projecten kan ondersteunen. Cohousing Projects cvba startte zo als hobby maar neemt intussen al zijn tijd in beslag.⁵⁸ Op vlak van collectief wonen duikt zijn naam overal op. (Bijvoorbeeld wanneer ik met het departement ruimtelijke ontwikkeling van de stad Leuven ging praten op zoek naar een geschikte site voor mijn eigen ontwerp, bleken er een paar sites te zijn waar Bisschop had aangedrongen om ze voor te behouden voor collectief wonen.) De organisatie werkt met een aantal vaste medewerkers en ondersteunt startgroepen van begin tot einde op drie vlakken: co-ontwikkeling met bouwpromotoren, de financiering van vastgoed en de zoektocht naar een site of een pand. Deze begeleiding blijkt vaak een noodzaak, omdat mensen die zich aangetrokken voelen tot

cohousing van nature dromers zijn.⁵⁹ Vaak loopt het dan mis als er op een bepaald moment harde beslissingen moeten genomen worden en er niet de juiste expertise in de groep aanwezig is.

Zo verliep het ook Steven Vromman. Hij staat in Vlaanderen beter bekend als de low impact man door zijn gelijknamige programma op canvas en blog over duurzaamheid.⁶⁰ Eind jaren 90 stichtte hij met een aantal gelijkgestemde Vlamingen een leefgemeenschap in een klooster in Doornik, van cohousing was toen nog geen sprake. Volgens Vromman heeft samenleven een positief effect op je persoonlijke ontwikkeling. Je leert omgaan met verschillen omdat je zo dicht op elkaar leeft, maar je leert ook je eigen kleine kantjes en grenzen kennen. Ze waren democratisch tot in het oneindige, alles was bespreekbaar en dit werd soms zeer vermoeiend. Het idealisme bij de bewoners was tegelijkertijd de kracht van de gemeenschap, als haar achilleshiel. Want naast overleggen over praktische zaken kwamen er ook maatschappelijke discussies over geld en over rechtvaardigheid.⁶¹ Na negen jaar werd het Vromman teveel en spatte de utopische bel uiteen:

'Er is ooit iemand geweigerd na een proefperiode. De man kwam uit een ander milieu, bekwam van een overwonnen alcoholverslaving, West-Vlaams dialect. Op de koop toe was hij geen vegetariër. Stel je voor, tussen al die diehard veganisten! Hij zorgde wel voor sfeer in de brouwerij. Zeker toen een aantal veggies ontdekten dat hij geld van het

*huishoudbudget opzij zette om stiekem op de markt kip aan het spit te kopen. Toen hij werd weggestemd, besepte ik hoe hypocriet we bezig waren. We willen solidair zijn, maar zijn bang voor de andere. Mensen willen wel socialer leven, zolang ze de voorwaarden kunnen bepalen en er iets voor terug krijgen.*⁶¹

Samenhuizen vzw is een organisatie vergelijkbaar met Cohousing Projects cvba. Ze heeft in de eerste plaats de intentie om collectief wonen in België te promoten en om nieuwe, collectieve projecten te steunen. Deze doelstellingen worden behaald door het verstrekken van informatie aan initiatiefnemers en andere belanghebbenden, door bestaande projecten te documenteren, door bij te dragen aan beleidsontwikkeling in zake collectief wonen en door de communicatie tussen initiatiefnemers en deskundigen te bevorderen. Deze doelstellingen zijn vertaald in een aantal projecten, waarvan de meest prominente hun website is. Hier zijn naast definities ook contactgegevens te vinden om geïnteresseerde partijen bij elkaar te brengen. Samenhuizen organiseert tevens bezoeken aan voorbeeldprojecten en informatieve momenten, zoals congressen en lezingen. De informatie wordt ook verstrekt via publicaties zoals de 'startersgids voor collectief wonen' en een lijvig naslagwerk⁵² dat alle informatie omtrent collectief wonen in België bundelt. Dit rapport kwam er in opdracht van de Koning Boudewijnstichting, een organisatie met als doel het verbeteren van de leefomstandigheden van de bevolking.⁶² Belangrijk om te bemerken is dat Samenhuizen vzw werkt op basis van

vrijwilligers.

Het is de verantwoordelijkheid van een organisatie die voornamelijk wil informeren en sensibiliseren, om de juiste informatie te verschaffen, en leken de juiste ideeën mee te geven. Hoewel de intenties altijd goed zitten, blijft het al te gemakkelijk om te vervallen in idealistische voorstellingen en plannen waar zoveel groen op te zien is dat het lijkt of de hele wijk middenin een bos gelegen is, parkeerplaatsen en wegen zijn ook opeens een soort van groen. Een goed, of net een slecht, voorbeeld hiervan is te vinden op de site van vzw samenhuizen. Onder de tab 'Wat bedoelen we met "cohousing"?' krijgt de lezer een video te zien van Belterra Cohousing, een cohousingproject nabij Vancouver, Canada.⁶³ In het filmpje licht een kinderstem, begeleidt door een leutig muziekje, ons toe wat cohousing betekent. Op een van de meet af aan ergerlijk rooskleurige toon komt het kind tot een onbehaaglijke conclusie: *'Best of all, this community is on a small island called Bowen, surrounded by forest and ocean and only twenty minutes by ferry from Vancouver.'*⁶⁴ Hoewel Bowen een eiland blijkt met 3500 inwoners⁶⁵, valt uit de beelden alleen af te leiden dat Belterra zich heeft gevestigd op een onbewoond eiland, weg van alle beschaving. Zo schilderen ze hun cohousing project af als een karikatuur van de gated community en van het Utopia van Thomas Moore.⁶⁶ Van goede intenties lijkt hier niet veel meer over te schieten door het project zo exclusief naar voren te schuiven. Ik denk niet dat dit het idee is dat vzw samenhuizen



wil overbrengen.

We zien dat collectiviseren voor verschillende problemen oplossingen kan bieden. Hierdoor bestaat er een grote variëteit aan doelgroepen, elk met hun eigen motivatie, die baat vinden bij het collectief organiseren van bepaalde aspecten van het bouwen en wonen. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest lijkt op de goede weg door vele ondernemingen bij te staan en zelf ook initiatief te nemen, terwijl Vlaanderen op dit vlak achterop hinkt. Wat kan in Vlaanderen de focus zijn? Wat is het grootste probleem waar wij mee kampen? Misschien kan het beleid vanuit het perspectief van collectief wonen, eindelijk een focus vinden om aan de verkavelingsproblematiek te werken. Dit kan de unieke insteek worden om in Vlaanderen het collectief wonen te stimuleren. Efficiënter ruimtegebruik is een absolute noodzaak en enkel het beleid kan hier iets aan veranderen. Na langdurige sensibilisatie lijkt de kiem wel geplant, de overheid geeft niet langer zomaar toe aan een bouwsector die steeds om meer verkavelingen vraagt. Dit bleek toen er vanuit de bouwsector in het najaar van 2012 een oproep werd gedaan om versneld woonuitbreidingsgebieden vrij te geven. Zij stelden dat zij het tekort aan

betaalbare woningen zouden oplossen door een nieuwe verkavelingsgolf te organiseren door tot nog onaangeroerde gebieden te bebouwen, want slechts 37 procent van deze gebieden is vandaag de dag bebouwd.⁶⁷ De minister van Ruimtelijke Ordening wil daar gelukkig niet zonder meer op ingaan, verdichting blijkt het nieuwe toverwoord.⁶⁹ Cohousing en andere vormen van collectief wonen zijn in een streven naar verdichting uitermate geschikte instrumenten, die door een beleid kunnen worden ingezet om het verschil te maken. In Nederland bijvoorbeeld worden er subsidies uitgereikt voor professionele begeleiding of in Duitsland worden bepaalde gronden enkel verkocht aan groepen mensen. Maar ook belastingen heffen op bouwen in een verkaveling of het omgekeerde, belasting verminderen voor bouwen in de stad zijn ideeën die al lang op tafel liggen.²⁰ En hoewel de huidige regering mee is met het collectief verhaal en ze er de voordelen van inzien, blijft men bij een *laisser-faire* politiek. Collectief wonen wordt in Vlaanderen niet bewust tegengewerkt, maar wordt zeker niet gestimuleerd. Onze minister is er van overtuigd dat het een goede vorm van verdichting is, *'Maar er specifieke zones voor bepalen, zou de vrije keuze beknotten.'*⁶⁹ Ruimtelijke ordening in Vlaanderen blijft zo een lauw verhaal dat door flauwe excuses bewerkstelligd wordt.

Deel 2

Case studies

In deel twee worden een reeks case studies besproken die opgedeeld zijn in drie overkoepelende thema's: het collectief project, radicale collectieven en community land trusts (CLT). De in deel één geschetste context dient als achtergrond om deze cases te kaderen, ze bevinden zich immers allemaal op Vlaamse of Brusselse bodem. De cases worden beschreven aan de hand van verschillende aspecten op vlak van architectuur en collectiviteit. Zo zal onder andere de werking van de gemeenschap, de architecturale organisatie en de behaalde woondichtheid besproken worden. Ook overgangen tussen de publieke, de collectieve ruimte en de privésfeer krijgen telkens aandacht.

De eerste zes cases staan onder de noemer: het collectief project. Het gaat hier om projecten waar meerdere wooneenheden geschakeld worden in tegenstelling tot de traditionele privéwoning. Een dergelijke schakeling biedt andere ruimtelijke mogelijkheden dan een particuliere woning en dit komt op verschillende manieren naar voren in deze case studies. De zes cases passen binnen het normale discours van het hedendaagse beleid en de hedendaagse architectuurpraktijk. Desalniettemin zijn ze karakteristiek voor een bepaalde beweging of stellen ze een voorbeeld voor hoe collectieve woningbouw een toekomst kan bieden in Vlaanderen en Brussel. Ondanks de grootte van sommige collectief ingerichte ruimtes blijft het niveau van collectiviteit of hoeveel er gedeeld wordt binnen de perken. Er zijn altijd (uitgebreide) privé vertrekken.

Het tweede thema bevat drie voorbeelden die een stap verder gaan op vlak van collectiviteit. Deze radicale collectieven representeren gemeenschappen die vooral op maatschappelijk vlak afwijken van de norm. Zij leven samen onder een diepgaander gemeenschapsmodel en de bewoners zijn nooit eigenaar van het gebouw noch de grond. Deze groepen worden gekenmerkt door bijvoorbeeld afwezigheid van gezin- of familiestructuren en een afwezigheid van een sterke hiërarchie in hun gemeenschap. De architectuur die hiermee gepaard gaat is van diverse aard. Ten eerste omdat het in twee van de drie gevallen gaat om ingebruikname van bestaande gebouwen die op een flexibele manier worden ingevuld. Ten tweede omdat zulke gemeenschappen op vlak van architecturale organisatie nood hebben aan niet traditionele oplossingen.

Het derde thema behandelt het CLT-model. Dit model staat in België nog in de startblokken, maar wordt heel optimistisch ontvangen bij zowel beleid, academici als de architectuurwereld. Het gaat hier om een model dat tot nu toe vooral ingezet wordt om een toekomst te bieden aan sociale huisvesting in België. Het model zegt niet speciaal iets over architectuur maar wel veel over hoe de gemeenschap werkt. Een aantal pilootprojecten staan in de steigers, maar voorlopig leven er in België nog geen mensen onder het community land trust-model. Bijgevolg is het dus onmogelijk om case studies te behandelen in het Belgisch landschap. Dit hoofdstuk wijkt af van de andere twee en volgt de eerste stappen van de CLT-beweging.

1: Het collectief project



93 Commune – V+

Sint-Joost-ten-Noode is één van de negentien gemeentes van het Brussels Hoofdstedelijk gewest en het is er een van extremen. Sint-Joost-ten-Noode heeft een totale oppervlakte van 1,14 km² en is hiermee de kleinste gemeente van België. Hoewel dat ze de kleinste is, is ze recordhouder van nog een aantal andere Belgische records. De gemeente heeft de hoogste bevolkingsdichtheid in België (20.664 inwoners per km²), de bevolkingsgroei loopt er het snelst (4.6% in 2009)⁶⁸, de gemeente heeft het hoogste armoedecijfer, haar inwoners zijn gemiddeld de jongste van het land en haar woningbestand is het oudste: maar liefst drie vierde van de woningen zijn voor 1900 gebouwd.⁶⁹

Deze omstandigheden eisen van de gemeente een duidelijk en efficiënt woningbeleid. Op de startpagina van de site van de gemeente geven newsfeeds over het aanbod van woningen deze nood meteen weer. De Belgische records zijn ook terug te vinden in de cijfers van de sociale huisvesting. De cvba 'Goedkope Woningen van Sint-Joost-ten-Noode' (GW) is beheerder van de meeste sociale woningen in de gemeente en zij beheren ongeveer 900 sociale woningen, allemaal in Sint-Joost, waarvan er 169 niet verhuurd zijn. Van deze leegstaande panden staan er 140 in de steigers voor renovatie.⁷⁰ Braakliggende terreinen liggen hier dan ook niet lang braak, ongeacht de aanwezige kwaliteiten. In de Gemeentestraat of Rue de Commune, vandaar de naam van het project, in het hart van Sint-Joost werd tot voor kort een leeg perceel van ongeveer 120 m² benut door

een informeel speeltuintje voor de kinderen uit de directe omgeving. Deze speeltuin zat ingeklemd tussen een rijhuis en een appartementsgebouw van respectievelijk vier en vijf bouwlagen.

De straten van Sint-Joost voelen aan als een authentieke volksbuurt met een relatieve eenvormigheid in de bebouwing. Ook de gemeentestraat heeft dit karakter, buiten een aantal appartementsgebouwen aan de koppen van de bouwblokken, zorgen de rijhuizen voor eenheid en een gezellige indruk. Het lege perceel is ondiep en dus klein, zelfs tegenover de al kleine percelen in de dicht bevolkte omgeving omdat het perceel van de achterbuur alle ruimte in het binnengebied inneemt. Het appartementsgebouw op de achterliggende kavel is ook van GW van Sint-Joost-ten-Noode, net als het gebouw rechts van de kavel.

De architecten

De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij kocht de kavel en gaf opdracht aan architectenbureau V+ er vijf wooneenheden op bouwen. Met vijf eenheden op een dergelijk beperkte kavel zagen de architecten zich verplicht om het perceel bijna helemaal vol te bouwen. Een ambitieus plan in een wijk met zulke dichtheid, maar een gepaste uitdaging voor een bureau dat zich 'V+: Bureau vers plus de bien être' noemt, of letterlijk: bureau voor meer welzijn. V+ verklaart zijn visie als volgt:

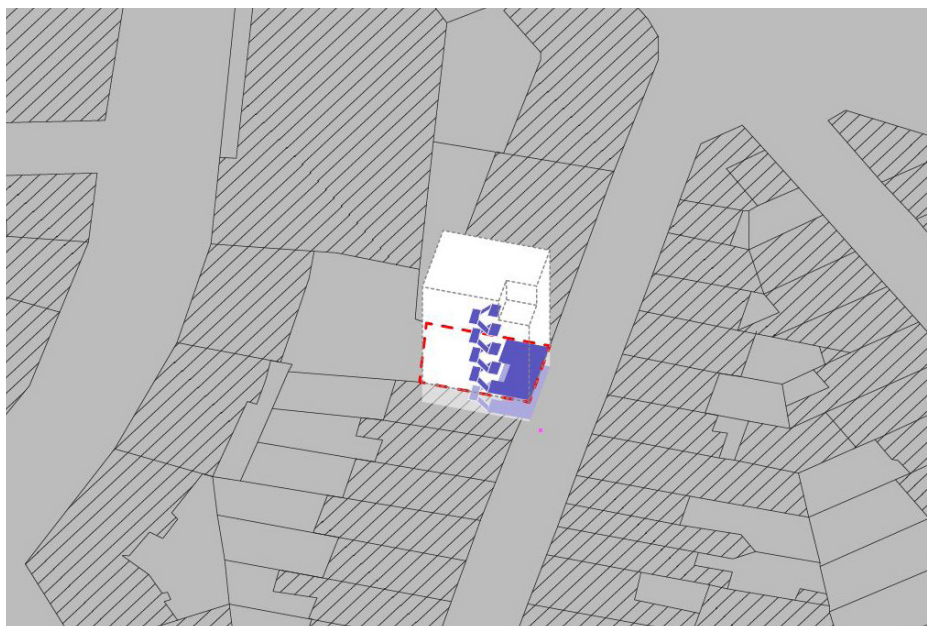
*Architectuur is voor ons niet louter een vraag naar vierkante meters of leveren van een dienst, maar allereerst een politiek engagement, een culturele daad, een sociaal statement, een klimatologische eis, een filosofische verwondering, een snakken naar ruimte, een bron voor dromen, de poëzie van de centimeter,... en vooral meer leven, meer verlangen, meer passie, meer attitude, meer vreugde, meer vragen, meer vruchten, meer intensiteit, meer affirmaties, meer fantasie, meer bruis, meer beweging, meer weerstand, meer karakter, meer vastberadenheid, veeleisender, harder, meer glans, meer versheid, meer voldoening, meer levendigheid, meer overtuiging, meer vrijheid, meer grootmoedigheid, meer hart, meer dan roekeloosheid, meer durf, meer plezier, meer spelen, meer spanning en meer ademruimte...*⁷¹

Met dit project doet V+ zijn naam eer aan. Ze stellen een laag energie appartementsgebouw voor, met plaats voor vijf gezinnen en vier slaapkamers per wooneenheid (aangezien het grote tekort aan sociale woningen voor grote gezinnen). De gelimiteerde oppervlakte heeft ertoe geleid dat het team van V+ hard heeft moeten werken op de organisatie van het plan, zeker als alle reglementering in verband met sociale huisvesting evenals lage-energie voorwaarden in rekening moeten worden gebracht. Ze tonen effectief politiek engagement en ze maken een sociaal statement wanneer ze deze stralend witte façade ontwerpen. Een stralend wit, dat het stigma wil wegnemen dat vaak over sociale huisvesting

hangt, alsof er voor arme mensen enkel arme architectuur is. Ze stellen een klimatologische eis met hun architectuur door aan de normen van lage-energie woningen te voldoen met een beperkt budget van 825.000 euro. Het verfijnde plan biedt op elke bouwlaag een degelijke woning voor een groot gezin op 100m²: zo genereren ze meer leven op minder vierkante meters.⁷¹

Architectuur

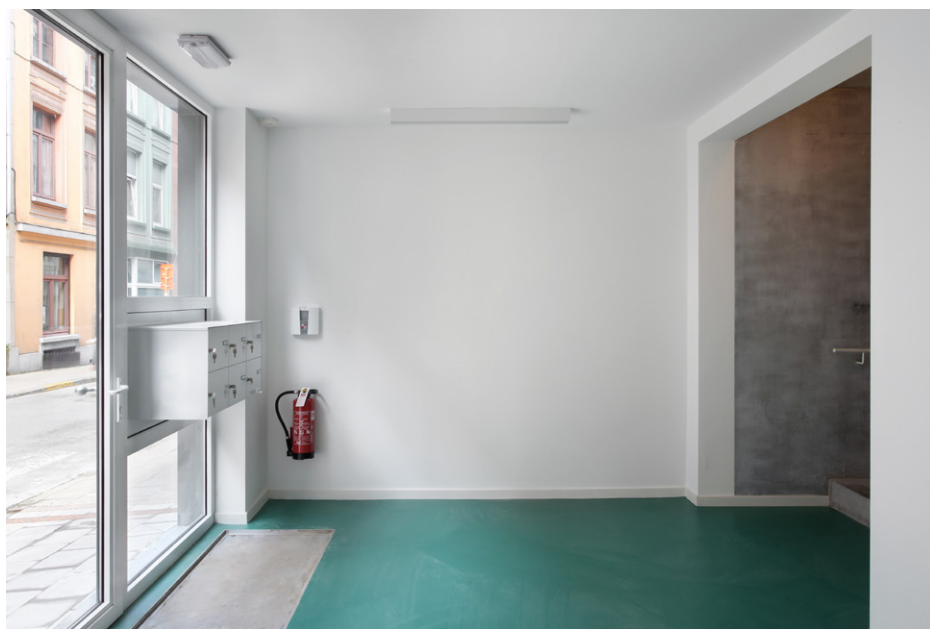
Kleine ontwerpbeslissingen zorgen voor architecturale kwaliteiten over het hele gebouw. Het terras op de bovenverdieping zorgt voor de juiste verbinding tussen de verschillende bouwhoogtes van de aangrenzende gebouwen. De onderste trede van de trap op gelijkvloers is uitgerekt zodat deze in hetzelfde vlak valt als de deur naar de keldertrap, die volgens de reglementering afgesloten hoort te zijn. Alle appartementen hebben een andere kleur van tegels in de leefruimte en in de façade heeft elke bouwlaag een afwijkend raampatroon. Deze verschillen bieden een identiteit, of toch een eigenheid aan elk appartement, die veelal zoek is in gebouwen waar woningen gestapeld worden. Het typische privacy probleem van de woning op gelijkvloers is opgelost door het type plan van de verdiepingen erboven te roteren met 180°. De leefruimte zit zo aan de achterkant van het gebouw en het verlies aan plaats door de inkom wordt teruggegeven in een bouwlaag onder het maaiveld. Het is mogelijk om hier drie slaapkamers en een badkamer te



plaatsen door het tuintje een halve verdieping af te graven zodat de slaapkamers ook uitvoerig licht vangen. De tuin is gereduceerd tot een tegel kijkgroen aangezien het onderste appartement geen aansluiting maakt tussen leefruimte en tuin. Dit is een bewuste keuze want de tuin zou toch te klein zijn om kwaliteit te bieden.

De vierde slaapkamer houdt een zekere flexibiliteit in. Het kan volgens de architecten als bureau, speelkamer of zelfs als terras worden ingericht zoals het geval is bij de bovenste woning, waardoor er meer leefruimte ontstaat. Flexibiliteit in architectuur houdt altijd ook flexibiliteit van de inwoners in. De prominente ligging in het plan is ideaal voor een uitbreiding van de leefruimte maar ze zal minder aangenaam zijn dan de andere slaapkamers wegens drukte van de straat en avondlicht. De woondichtheid van het project is extreem hoog met 417 woningen per hectare,

mede hierdoor is er op de kavel geen plaats voor een tuin. Deze dichtheid past bij de hoge dichtheid en stedelijk weefsel van Sint-Joost. De verspringende ramen van de voorgevel sluiten niet aan bij het straatbeeld terwijl achtergevel wel een strikt patroon handhaaft voor de ramen. Hierdoor valt het gebouw langs de achterkant al even hard op als de voorgevel doet in de straat. Uiteindelijk toch een vreemde keuze, waarom zou een appartementsgebouw dat gewoon mee in de rij staat in deze typische straat zo moeten opvallen? Het beeld geeft toch een ietwat geforceerde indruk als je de rest van de huizen in de straat bekijkt. Door beperkte gezamenlijke ruimte kunnen we bij dit project niet echt spreken van een gemeenschap. Het kleine perceel en het feit dat het om sociale woningbouw gaat hebben ertoe geleid dat er sprake is van een traditionele schakeling van privé eenheden rond een gemeenschappelijke trappenhuis, inkom en berging in de kelder. De foto's van de interieurs op de site van V+, typisch



genomen ten tijde van de oplevering, geven een hygiënische uitstraling weer. Dit soort interieurs met smetvrees hebben eerder elitaire connotaties, die enigszins gebroken worden door de gekleurde tegeltjes en zeker zal verdwijnen wanneer de families er intrek nemen.

Het plan is simpel maar doordacht. De kern van het plan is een centrale ruimte met rondom een gang die alle kamers van het huis verbindt en ter hoogte van de voordeur een inkom hal wordt. De centrale, dienende ruimte is de keuken, die volgens de regels van sociale huisvesting afgesloten moet kunnen worden. De slaapkamers, die frisse lucht en zonlicht nodig hebben, zijn gelegen aan de achterkant van het gebouw waardoor ze elke ochtend genieten van het licht van de opkomende zon door hun oost gerichte ramen en bovendien niet worden gestoord door de drukte van de straat. De dienstruimtes, trappenhal, toilet en badkamer, zijn allemaal in het midden van het plan gesitueerd, want hier is het minste nood aan licht. De leefruimte en de polyvalente kamer zijn aan de straat gelegen, gezien hun meer publieke karakter. Elk appartement is bereikbaar via een betonnen trappenhal die ook naar de kelder leidt, waar extra opslagruimte te vinden is. Dit compenseert het gebrek aan een berging in de appartementen zelf.

De overgang tussen de publieke en collectieve ruimte is vrij banaal: gewoon een duidelijke, transparante voordeur tussen straat en inkomhal die het licht rijkelijk binnenlaat in de hal. De inkomhal met zijn blitse groene vloer leidt naar de betonnen trappenhal en biedt genoeg ruimte om bewoners te laten passeren, brievenbussen leeg te maken en zelfs aan een fiets te werken zonder elkaar in de weg te lopen. De ongedwongen en zachte collectieve ruimte is een aangename context voor de burens om elkaar te ontmoeten. Er is ook een fietsenstalling voorzien in de hal en een opbergruimte per woning, net als in de kelder.

De overgang tussen de collectieve ruimte en de privésfeer is al even alledaags als de andere overgang. Gewoon een voordeur die aansluit op de trappenhal en leidt naar de dienende band rond de keuken die alle kamers van het appartement bedient. De trappenhal heeft een betonnen afwerking voor vloer, plafond en muren, en wijkt hiermee sterk af van de rest van het interieur in het gebouw. De grotachtige indruk van deze afwerking geeft het gevoel door een andere wereld te passeren voordat je een woning binnengaat. Dit effect draagt bij om de private sfeer af te sluiten van de drukte van de straten die de realiteit is in de gemeente met de hoogste dichtheid van België.



Cheval Noir – L'escout

Sint-Jans-Molenbeek, eveneens een gemeente van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, is al sinds de dertiende eeuw ingelijfd bij de stad Brussel. Deze afhankelijkheid werd pas in 1785 ingeruild voor haar huidige zelfstandigheid met het invoeren van de gemeente structuur tijdens het Franse tijdperk. Door de ligging aan het kanaal Charleroi-Brussel groeide de gemeente tijdens de industriële revolutie uit tot een industriegebied aan de rand van Brussel. Deze industriegolf bracht welvaart voor Molenbeek die samenging met een sterke bevolkingsgroei, voornamelijk door immigratie van arbeiders. Aanvankelijk gebeurde dit vooral vanuit Belgische provincies, Frankrijk en Zuid-Europa, maar later ook steeds meer uit Oost-Europa en Afrika. Deze groei ging onverminderd voort tijdens de 19^{de} eeuw en leidde tot krappe levensomstandigheden, vooral in de buurt van het kanaal.⁷²

Onder deze omstandigheden kwam Molenbeek bekend te staan als 'klein Manchester' en begon er voor haar bewoners een periode van armoede. Vooral na de Eerste Wereldoorlog leidde het industrieel verval en de 'great depression' tot een ontvolking van de wijk. Sinds de jaren '60 heeft men geprobeerd om dit te compenseren door nieuwe woonwijken aan te leggen, vooral in het toen nog landelijke westen van de gemeente. De industriële geschiedenis heeft zijn sporen nagelaten op het stedelijk landschap en littekens geslagen in het sociale leven van de gemeenschap. Stijgende misdaadcijfers en culturele intolerantie

hebben de gemeente een slechte naam gegeven. De laatste jaren heeft het gewest met verschillende wijkcontracten een poging ondernomen om het tij te keren. Deze wijkcontracten zijn erop gericht de meest verpauperde wijken van de gemeente, die veelal rond het kanaal zijn gelegen, op te beuren. Zo maakt Molenbeek de laatste vijftien jaar opnieuw een stormachtige migratiegolf mee en telt de gemeente nu meer dan 25.000 inwoners meer als in het jaar 2000 en heeft het een hoge bevolkingsdichtheid met 16.000 inwoners per km².⁷²

De Zwart Paardstraat lijkt wel op een scharnierpunt te liggen in de ontwikkelingen van de wijkcontracten. In de laatste tien jaar zijn er drie ontwikkelingen geweest waarbinnen de Zwart Paardstraat viel. Wijkcontract Gieterij Pierron was bijvoorbeeld verantwoordelijk voor het her aanleggen van het Zwart Paardplein en de Zwart Paardstraat. Dit is een zijstraat van de Henegauwenkaai aan het kanaal en het industriële verleden is hier heel duidelijk zichtbaar. Kleine arbeidershuisjes en grote hallen langs het kanaal worden afgewisseld door grotere bebouwing met schoorstenen die duidelijk gericht zijn op productie.⁷³

Een recenter wijkcontract omvat de voormalige Hallemans Brouwerij, deze komt met zijn rugzijde uit in de Zwart Paardstraat en de façade staat aan het Zwart Paardplein. Het woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwierf



het gebouw en verbindt er een opdracht aan die focust op integratie in de wijk en een onderzoek inhoudt naar de plaats van atelierwoningen voor kunstenaars in de hedendaagse stad.

De architecten

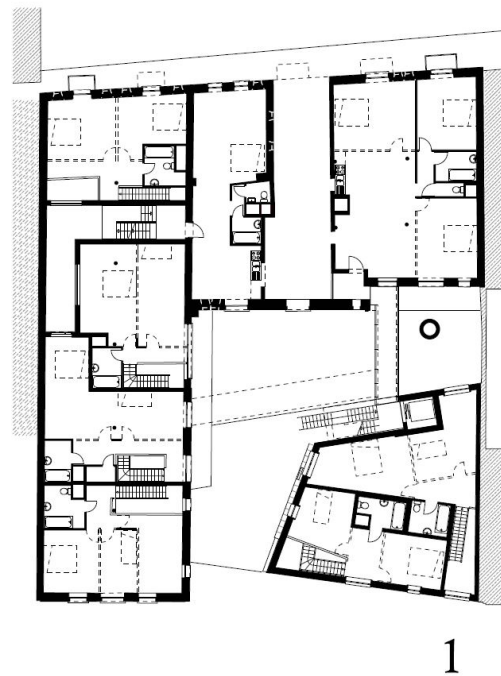
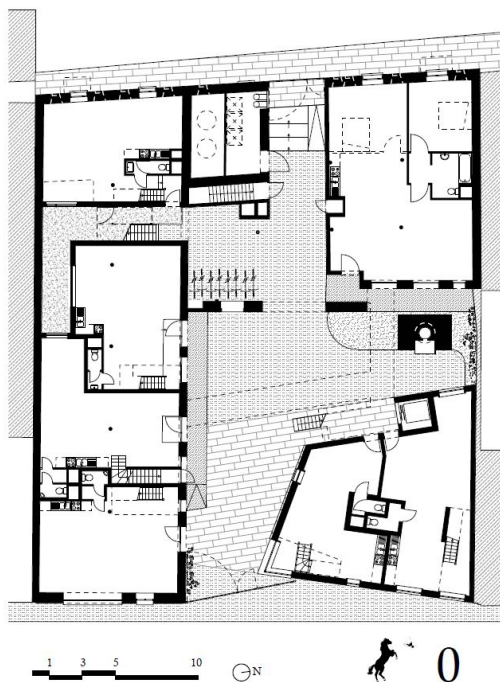
De naam van het bureau, L'Escaut, is een verwijzing naar de Scheldestraat in Molenbeek, waar hun kantoor zich bevindt. De keuze van de naam laat zien dat het niet gaat over een architectenbureau, maar een collectief van architecten. De plek waar ze werken verbindt hen en zien ze als een platform voor creatie en productie in Brussel. Een voormalig pakhuis werd verbouwd tot bureaus, een atelier en vrije plateaus. Het is een tool die hen flexibel en coöperatief laat zijn. Ze kiezen niet voor een bepaalde stijl of methode maar ze ontwikkelen per project bijhorende middelen om op een poëtisch en site specifieke manier te kunnen werken. Elk project begint als een participatieproces tussen alle belanghebbenden, waardoor context en betrokken partijen sterk bijdragen tot de rijkdom van het eindproduct. Het team bestaat voornamelijk uit architecten met verschillende achtergronden, dit team wordt per project aangevuld met een reeks vaste partners zoals stabiliteitsbureaus en landschapsarchitecten. L'Escaut werkt vanuit vier uitgangspunten. Ten eerste zijn er verschillende actoren binnen een project. Hiermee doelt men op het convergeren van de aspiraties van alle betrokkenen, evenals het samenstellen van het juiste team met verschillende competenties voor

elk project. Voor het project Cheval Noir hebben ze samengewerkt met Atelier Gigogne. Daarnaast gaat er veel aandacht uit naar het ontwerpen van gedeelde ruimtes. Straten, pleinen, speelpleinen, binnen- en buitencirculatie, hallen worden altijd benadrukt in de projecten. Ook is de verankering van het project in zijn omgeving een belangrijk uitgangspunt voor het bureau. Ten slotte is het prestatievermogen van de architectuur essentieel. Op technisch vlak uit dit zich in thermische en omgevingsprestaties, op economisch vlak zorgt een doorgedreven kostenbeheersing door intern beheer voor optimalisatie en functioneel en ruimtelijke maximalisatie van programma's zorgen voor efficiëntie door formele innovatie.⁷⁴

Architectuur

Zoals bij elk project zoekt l'Escaut naar een goede integratie van het gebouw in de wijk, zeker in een wijk als molenbeek. De karaktervolle brouwerij sluit het Zwart paard plein af en hoewel het geen beschermd erfgoed is werd er meteen besloten om dit pakhuis te behouden. Als eerste actie werden de bijgebouwen afgebroken. Zo is er een binnenplein ontstaan dat de Zwart Paardstraat en het Zwart Paardplein visueel en fysiek verbindt. Het zicht doorkruist de site en het gebouw straalt uit naar zijn omgeving.⁷⁵

De opdracht van het Woningfonds was verbonden met een reflectie over de plaats van de kunstenaar in de hedendaagse stad. De architecten gingen op

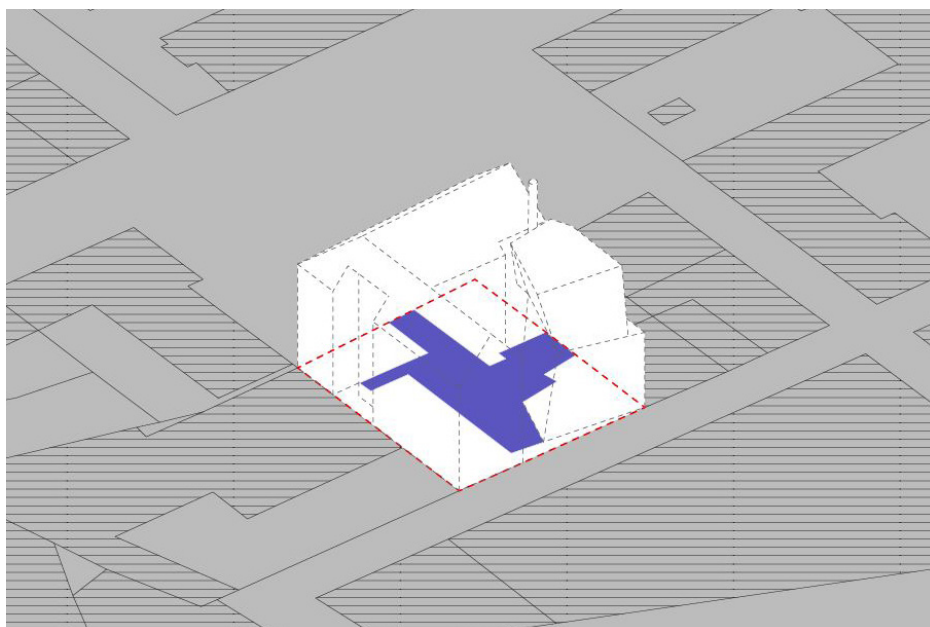
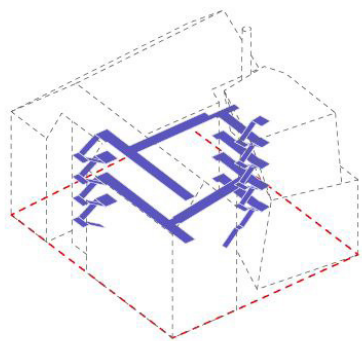


zoek naar voorbeelden van atelier-woningen voor kunstenaars in Europa en steunden de stad in het zoeken naar huurders en verschillende actoren uit de buurt voor eventuele andere interacties.⁷⁵

Het binnenplein wordt afgesloten door een compacte nieuwbouw die de hoogte opzoekt en zo de dialoog aangaat met het bestaande patrimonium. Het pakhuis is typerend voor de plek en bepalend voor de identiteit van de wijk naast het kanaal. Er is getracht om dit karakter zoveel mogelijk te behouden, zowel architecturaal als structureel. De nieuwe ingrepen onderscheiden zich sterk van de architectuur van het bestaand gebouw. Er is telkens gekozen voor zeer afwijkende materialen en vormtaal, om iedere vorm van nabootsing te vermijden. Deze collagetechniek zorgt ervoor dat het volume en de eigenheid van het pakhuis zeer aanwezig blijft in het eindresultaat.

Bij renovatie van pakhuizen is lichtinval meestal het grootste pijnpunt. Zeker ateliers voor kunstenaars eisen veel natuurlijk licht,

daarom zijn de meeste ingrepen gerelateerd aan deze kwestie. De betonnen patrijspoorten die in de voorgevel zijn geschoven zijn hier een voorbeeld van. Zulke kleine ronde ramen passen in de vormtaal van pakhuizen en zie je ook terugkeren in gebouwen in de buurt. Ondanks hun willekeur en groot aantal wordt de typische bakstenen gevel niet geannexeerd door de ingreep. Alle uitsparingen uit het bestaand volume worden kanariegeel geleverd wat de renovatie een hip en hedendaags karakter geeft. De uitsparingen huizen de circulatie en brengen het zonlicht in de collectieve ruimte. Op muren die langs de buitenkant geïsoleerd zijn, wordt een witte crepie gekleefd. Deze contrasterende afwerking laat toe om een efficiënter raampatroon te ontwerpen zonder dat het oorspronkelijke patroon op een storende manier visueel onderbroken wordt. Ten slotte heeft de hoge nieuwbouw een dragende gevel gekregen, bestaande uit een betonnen prefab structuur die de gedeukte vorm mogelijk maakt. De zinken afwerking maakt deze geblutste vormelijkheid af.



Het beperkte budget is bepalend geweest voor veel van de conceptuele keuzes. Brute materialen zijn een thema doorheen het hele project: de bakstenen draagmuren en gewelven werden gewoon schoongemaakt of overschilderd, de prefab elementen van het nieuwe gebouw werden brut gelaten en afgewerkt met een waterkerende vernis. Het gebruik van zo veel mogelijk standaardelementen drukt het budget aanzienlijk in aankoop prijs en duurzaamheid. De aluminium raamprofielen komen net als de massieve houten trappen, sanitaire uitrusting en elementaire keukenmodules, gewoon uit de catalogus. Energieprestaties worden aangepakt door sommige delen van de gevel te isoleren, te rekenen op thermische inertie van de dikke bakstenen muren en zonnepanelen op het dak te plaatsen die het water verwarmen.⁷⁵

Qua planopbouw volgen de woningen de logica en flexibiliteit van het pakhuis. Op een compacte sanitaire voorziening na zijn de plannen helemaal open. De open vloeroppervlakte van de appartementen zijn met minimale ingrepen in te delen in verschillende kamers naargelang de noden van de bewoners. De interieurs ogen zeer hedendaags en aangenaam als atelierruimtes, de witte muren in het pakhuis, die compenseren voor het gebrek aan raamoppervlak, en de brute betonnen afwerking in de nieuwbouw laten door hun abstractie de fantasie bij de bewoner.

Het project behaalt een zeer grote densiteit in een gebied waar reeds een hoge woondichtheid heerst. Dit cijfer moet wel enigszins gerelativeerd worden aangezien het gaat om appartementen voor alleenstaanden of koppels. Door slimme schakeling van appartementen en het beperken van de circulatieruimte zijn de architecten er toch in geslaagd om de brouwerij om te toveren tot een lichtig geheel waar de drukte van een dergelijke dichtheid wordt afgelaten door de gedeelde ruimte. Deze luchtigheid lijkt wel verpersoonlijkt in de lichte stalen passerellen die over de binnenplaats zweven. Op het binnenplein is er een gezamenlijke fietsenstalling voorzien. Het plein biedt genoeg ruimte voor de bewoners om samen te komen, bijvoorbeeld om samen te genieten van een barbecue die in de oude schoorsteen van de brouwerij is gebouwd.

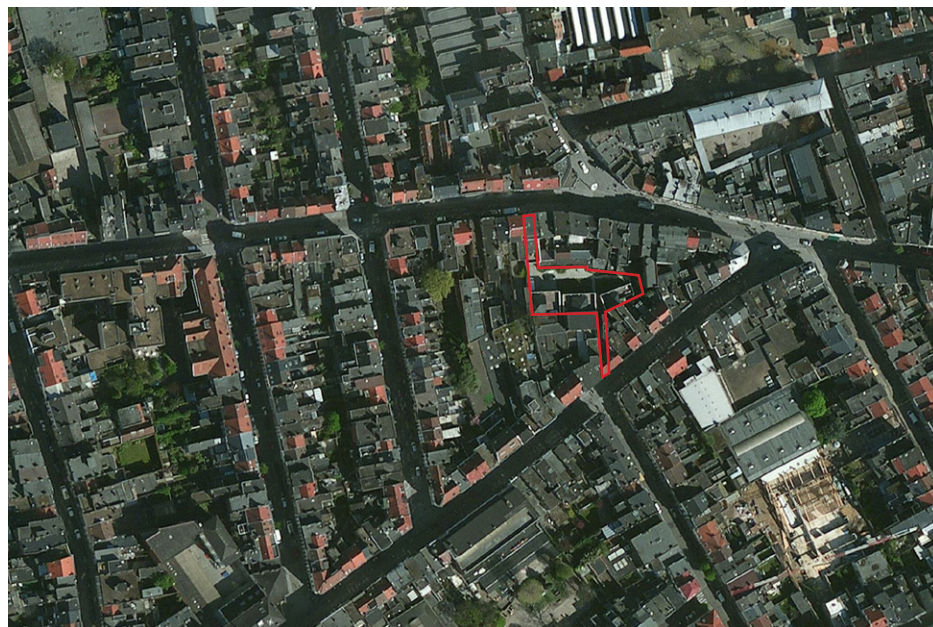
De overgangen tussen publieke en collectieve ruimte is aan voor en achterkant verwezenlijkt door een verdieping hoog stalen hek. De maatschappelijke realiteit van Molenbeek laat niet toe om een publieke passage te realiseren door het binnenplein ondanks de hoeveelheid wooneenheden in het project. Niet alleen de fysieke, maar zeker ook de visuele connectie tussen het Zwart Paardplein en de Zwart Paardstraat wordt hierdoor sterk tenietgedaan. Ook zijn er nog tralies geplaatst op alle ramen op de gelijkvloers na problemen met vandalisme. Openheid en uitstraling hebben dan wel als leidraad gediend voor de architecturale keuzes doorheen het project,



toch waren deze pragmatische oplossingen nodig om de leefbaarheid van het project te vrijwaren. Dit zegt misschien meer over de problemen van de wijk dan over de intenties van de architecten en het woningfonds.

De overgangen tussen de collectieve ruimte en de privésfeer verloopt op een aangename wijze. Een ingewikkeld circulatiesysteem opgebouwd uit stalen trappen, stalen loopbruggen en gele vlakken, verbindt de 31 woningen in de hoogte. De circulatie is steeds zeer aanwezig op het binnenplein en creëert een verticale connectie tussen de bewoners. Wanneer ze insnijdt in de oorspronkelijke bebouwing kleurt alles geel en

ontstaan er gezellige gangen of zelfs steegjes op hoogte die leuke ontmoetingsplekken creëren voor naaste burens. De onderste laag woningen zijn duplexen zodat niet alle kamers hier in contact staan met publieke of collectieve ruimtes, wat de juiste hoeveelheid privacy en rust verzekerd. In het bestaande gebouw is de tweede laag woningen ook uitgevoerd als duplexen zodat er een totaal van 19 duplexen zijn en de circulatiegangen geminimaliseerd zijn. Met twee trappen en één lift zijn de 31 woningen bereikbaar. De woningen in de nieuwbouw zijn op een traditionelere manier rechtstreeks bereikbaar via een trap. Deze stapeling van toegangen gaat gepaard met de verticale schakeling van wooneenheden.



Tuinwoningen en kantoor – collectief noord

De 2060 wijk in het noorden van Antwerpen wordt gezien als een moeilijke buurt. Ze is berucht voor een waslijst van problemen zoals racisme, armoede, drugshandel en ontbering. In vergelijking met andere wijken leven er hier meer grote families, meer uitkeringsgerechtigden en meer slecht geïntegreerde immigranten. Op architecturaal vlak zien we een lage woonkwaliteit, te wijten aan kleine, dichtgeslibde bouwblokken; en bijgevolg een gebrek aan kwaliteit in publieke ruimte. Kortom het typische profiel van een ‘slechte buurt’.⁷⁶

De stad Antwerpen heeft verschillende projecten uitgevoerd om deze situatie te verbeteren en deze interventies hebben impact gezocht op verschillende schalen. Autonoom Gemeentebedrijf Vespa heeft bijvoorbeeld op strategische percelen, voornamelijk hoekpercelen en percelen in het midden van bouwblokken, kwaliteitsvolle woningprojecten geïnjecteerd.⁷⁷ Deze interventies zijn betaalbaar omwille van hun kleinschaligheid, maar bestrijken toch grotere gebieden van de stad omdat ze niet geconcentreerd zijn in of rond een bepaalde plaats. Dit is een intelligente strategie die focust op de schaal van een bouwblok zodat de menselijke schaal niet uit het oog wordt verloren en omdat het probleem van congestie aangepakt wordt op het niveau van zijn eigen weerstand, namelijk de schaal van één plot. Op een andere schaal is er bijvoorbeeld Park Spoor Noord dat naast een belangrijke troef voor de wijk te zijn ook een grote invloed uitoefent op de gehele stad.

Het project ‘Tuinwoningen en Kantoor’ is als zo een injectie van AG Vespa ontstaan. De stad kocht een perceel in het midden van een bouwblok in de Seefhoek, waar een voormalige drukkerij op stond. Nadat het gebouw afgebroken was, werd het potentieel van de open site in de drukke buurt onmiddellijk duidelijk. De stad stelde dat het perceel moest gebruikt worden als een informele doorsteek zodat er zo meer open ruimte ontstaat in de dichtgeslibde buurt. AG Vespa schreef een wedstrijd uit voor teams, bestaande uit een architectenbureau en een bouwpromotor om de kavel te kopen en een woningproject te bouwen. Het plot van 981 m² in de Antwerpse binnenstad werd onder die voorwaarden op de markt gebracht voor 160.000 euro, een bedrag dat duidelijk onder de marktprijs ligt. Op deze manier kan de stad goed sturen wat er op die kavel komt.²⁰

De architecten

Collectief Noord, toen nog een deel van Huiswerk Architecten, nam deel aan de competitie als architect en koper van de grond. Onmiddellijk zagen ze het potentieel van de site en het belang van de overheid bij ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Erik Wieërs, vennoot van Collectief Noord, beschrijft het als volgt: *“de stad nam haar verantwoordelijkheid en besepte dat dit de enige manier was om de site te weerhouden van een project voor de ‘happy few’. Kwalitatieve en betaalbare woningen in een aangename buurt is niet noodzakelijk een utopie. De samenwerking tussen de overheid en de private sector*



kan een sterk instrument zijn en er zijn genoeg kavels die geschikt zijn voor collectief wonen.”⁷⁸ Ze wonnen de wedstrijd met een vernieuwend collectief concept en gingen in dialoog met het departement van ruimtelijke ontwikkeling van de stad. De architecten vonden een publieke passage geen goed idee op deze kavel omdat ze vreesden dat het snel een sinistere doorgang zou worden bij gebrek aan sociale controle, daar er maar drie woningen op die doorgang aansluiten.⁷⁹ *“Het is een probleem dat men vaak vertrekt van politieke ambities als het gaat over publieke ruimte, terwijl wij als architecten dat net heel ruimtelijk benaderen. Als je vaststelt dat er wel of niet sociale controle is dan is dat een ruimtelijke benadering: er staan ofwel veel woningen rond ofwel niet.”*⁸⁰ Pieter Eeckeloo, ook vennoot bij Collectief Noord articuleert het zo: *“De problemen in de 2060 wijk hebben veel engagement nodig, maar engagement betekent niet alles blindelings openhalen.”*⁸⁰

Collectief Noord is een Belgisch architectenbureau dat in 2011 door vijf vennoten werd opgericht. Het is een vrij klein en informeel ontwerpteam waar vandaag de dag in het totaal elf mensen werken. Zij beweren dat dit ongeveer het maximum personeelsbestand is dat zij willen handhaven om het vergaderen efficiënt en het ontwerpen flexibel te houden. Elk project wordt bedield aan een duo bestaande uit een vennoot en een medewerker om deze vooropgestelde flexibiliteit in stand te houden en een milde hiërarchie te verzekeren. Het bureau werkt exclusief in de Vlaamse context en focust vooral op residentiele gebouwen en bijhorende

functies zoals scholen en rusthuizen.

Het bureau begint elk ontwerp met een theoretisch kader om de uiteindelijke bebouwing te ondersteunen. Dit wordt onmiddellijk duidelijk als je een bezoek brengt aan hun website. Er is een algemene visietekst, elk project wordt ingeleid door een beknopte tekst en de projecten zijn nog eens onderverdeeld in vier overkoepelende thema's: dagdagelijks, voetafdruk, typetrommel en ironie. De eerste paragraaf van de algemene visietekst zet de toon:

We zijn het noorden kwijt.

Modernisme inmiddels 100 jaar oud en alles is hedendaags.

*Architectuur zullen we vanaf nu per gebouw moeten heruitvinden. Voor overkoepelende verhalen is geen plaats en dus sluimert er ironie in onze visieteksten.*⁸¹

De andere paragrafen gaan dieper in op de thema's: Context is altijd een betekenis gevende factor in het ontwerp. Deze context kan ruimtelijk zijn, bijvoorbeeld de bebouwde omgeving, maar ze kan ook verwijzen naar associaties of toevalligheden die tijdens het ontwerpproces naar boven komen. Zo een gebeurtenis draagt op zich niet veel betekenis, maar het verhaal dat ontstaat door alle omstandigheden tijdens dit proces geeft het eindproduct een uniek karakter. Maar een ontwerp zal nooit alle tegenstellingen en complexiteiten oplossen. Authenticiteit kan niet bepaald zijn door originaliteit. Een gebouw wordt authentiek na

eindeloos recombineren van gekende typologieën zodat er een buitengewoon geheel ontstaat. Deze auto-authenticiteit is nieuw zijn door op een specifieke manier oud te zijn.⁸¹

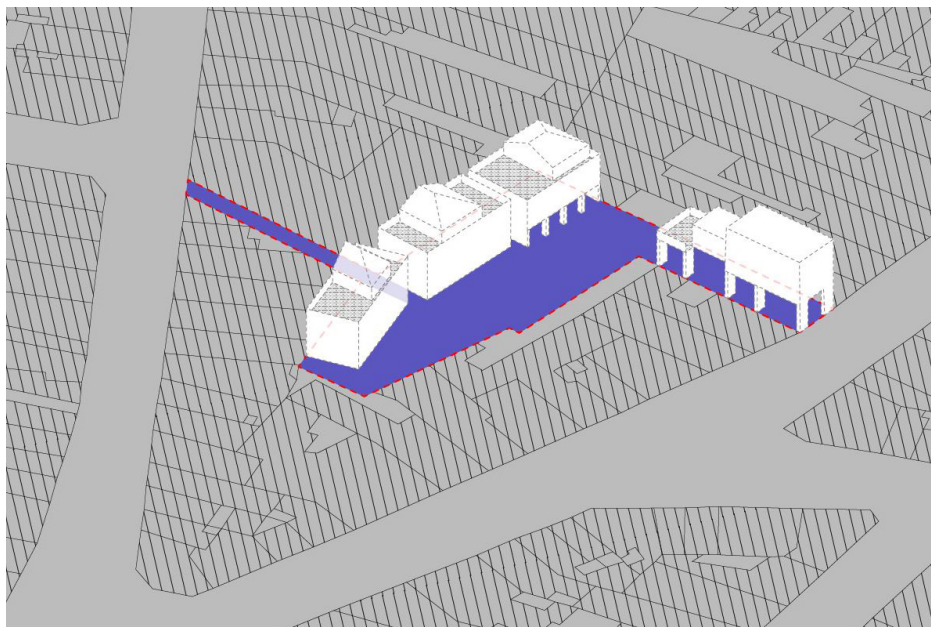
Elk gebouw bezet een stuk open ruimte en bepaald deze open ruimte als de ruimte tussen de volumes. De architectuur definieert de grenzen tussen private, collectieve en publieke ruimtes. Deze overgangen en het statuut van de grenzen tussen deze drie verschillende ruimtes spreken van de maatschappelijke relevantie van het vak architectuur. Het thema 'voetafdruk' waarbinnen het project 'tuinwoningen en kantoor' gecategoriseerd is, gaat precies over deze relatie tussen gebouw en omgeving. Het statuut van collectieve ruimtes is belangrijke vraag in de hedendaagse stad. Het schrille contrast dat er bestaat tussen de vertrouwelijkheid die uitgaat van de collectieve ruimte, door het exclusieve karakter ervan op vlak van de gebruikers, en het wantrouwen dat typisch is voor de overgang tussen privé en publiek. Collectief Noord stelt dat de collectieve ruimte in dit opzicht een intermediaire politieke ruimte kan zijn waar de stedeling zijn vertrouwen in de ander kan herstellen.⁸²

Het optimisme dat uitgaat van deze uitspraak is opvallend en bemoedigend. Het opgeleverde project kan gezien worden als bewijs van deze instelling. Het ontwerpproces voor de pit van een bouwblok start met een contradictie. Hoe kunnen we verdichting, er vanuit gegaan dat we meer mensen

in stad willen laten wonen, laten samengaan met een hang naar open ruimte in een dichtgeslibde buurt? De klemtoon ligt in het ontwerp duidelijk op de open ruimte. Het wonen wordt georganiseerd in de restruimte van de gemeenschappelijke tuin, in tegenstelling tot de open ruimte te beschouwen als de overgebleven ruimte nadat de gebouwen zijn ontworpen. De drie volumes worden tegen de zuidrand van de kavel gedrukt en creëren zo kwalitatieve open ruimte, als een bijna automatische afleiding van de conceptuele randvoorwaarden. De tegenstelling in verdichten door ontpitten wordt teniet gedaan doordat het verlies aan vierkante meters in de tuin niet leiden tot een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Zo is de oefening in omgekeerd ontwerpen compleet.⁷⁹

Bewoners

De eerste generatie bewoners heeft het er naar zijn zin. Wieërs nam als eerste intrek in de grootste (200 m²) van de drie woningen. In de woning boven de carport (130 m²) woont een jong koppel. Voordien woonden zij in een gemeenschappelijke woning met een familielid en zochten naar een herhaling van die collectieve ervaring. Zij prijzen het informele karakter van de groep: *"Er hangen geen borden met de regels van de collectieve tuin, er is geen rotatiesysteem over wie wanneer het gras moet maaien en iedereen heeft zijn eigen specialiteit."*⁷⁸ Het private dakterras wordt momenteel zwaar onderbenut omdat ze zo vaak in de tuin zitten. Ook de bewoners van de woning boven de hoofdingang (160 m²) zijn heel

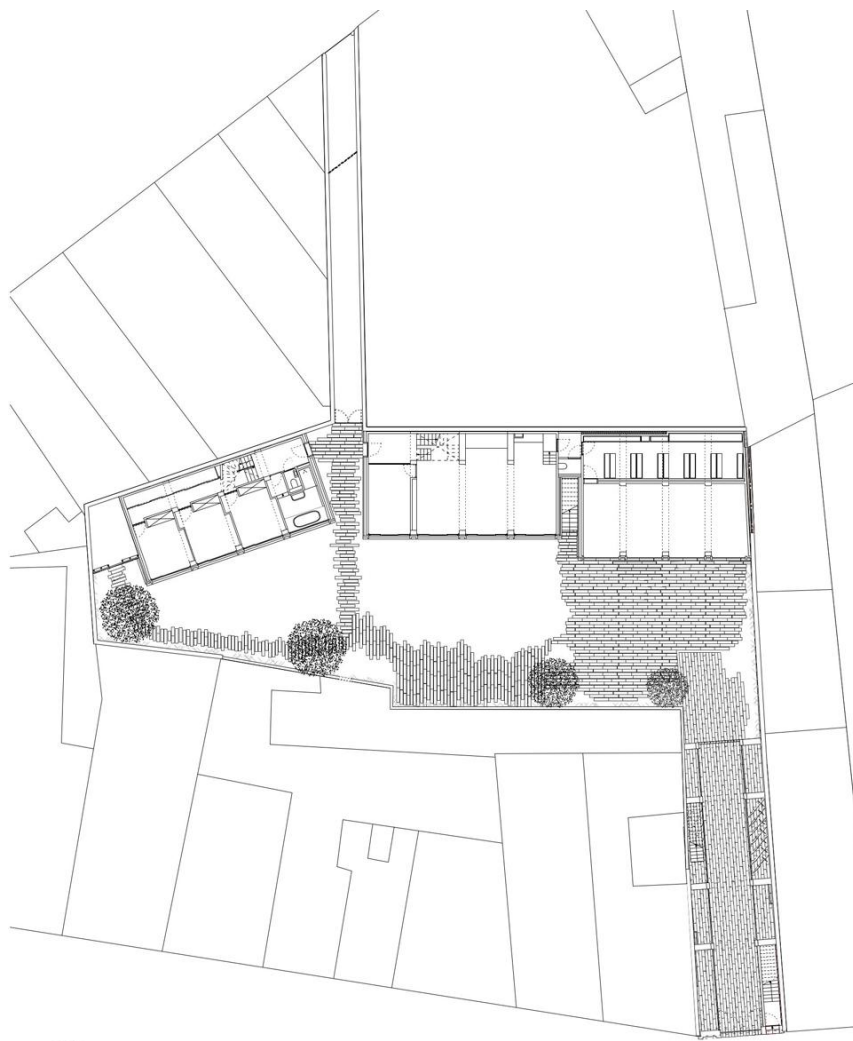


bewust op deze plek komen wonen. Zij genieten van het buurtleven in de Seefhoek en stellen dat het straatleven hier een realistischere weergave geeft van de maatschappij dan de Zurenborgwijk waar ze voorheen leefden. *“Natuurlijk zie je hier soms al eens miserie op straat, maar dit is net een omgeving waar ik mijn kinderen wil opvoeden. In dit milieu leren ze niet alleen tolerant zijn, ze leren ook samenleven met andere mensen door rekening te houden met elkaar in het gebruik van de gedeelde ruimtes.”*⁷⁸

Af en toe genieten de bewoners samen van een drankje of een maaltijd, maar er is geen vaste dag die gewijd is aan de gemeenschap gebonden activiteiten. Ook de nodige vergaderingen, die samengaan met collectief wonen, kunnen op informele wijze gebeuren omdat de groep klein genoeg is. Hieruit volgt dat er in de collectieve tuin een zeker gevoel van vrijheid en anarchie heerst. Dit statuut, dat duidelijk afwijkt van dat van een publiek plein, is de kracht van het project. Het project wijkt hierin ook af van een cohousingproject, omdat het niet opgestart is vanuit een groep mensen met de intentie om samen een collectief woonproject te bouwen. De vorm van de kavel leidde al snel tot het idee dat het ruimtelijk interessant zou zijn om een tuin te delen. De eerste consequentie van deze beslissing is dan dat elke woning ook een privaat terras nodig heeft. Zodat je hier zelfs zou kunnen wonen zonder actief deel te nemen aan het collectieve.

Deze tuin is zo een argument geworden tegen het cliché van sociale druk in collectieve woonprojecten. Een goed voorbeeld hiervan is hoe het onderhoud van de tuin dan effectief geregeld wordt: sommige mensen houden meer van in de tuin werken dan anderen en dit feit wordt door de groep erkend. De één werkt dus wat meer in de tuin dan anderen, maar die anderen dragen op een andere manier hun steentje bij. Een ander goed voorbeeld is de afspraak rond de parkingplaatsen. De bewoners van de kleinste woning hebben geen auto dus ze geven ze hun staanplaats op aan de tweede auto van een ander gezin. Deze afspraak heeft geleid tot spontaan autodelen tussen de bewoners. Als de gastank dan leeg is, wordt die terug gevuld door degene die er op dat moment mee rijdt. Dit werkt geweldig omdat de bewoners elkaar benaderen met een positieve instelling en hun problemen met elkaar uitpraten als grote mensen.

De tuin sluit zich natuurlijk ondanks zijn common-gehalte, af van het publieke weefsel, en is in die zin te vergelijken met een gated community, net als de meeste projecten in deze reeks. De vraag is hier in hoeverre deze vergelijking opgaat. Een gated community sluit zich af van het bestaande weefsel en creëert een afgesloten en controleerbare wereld voor haar bewoners. Ze rijden vanuit een parking weg uit de gates en stappen pas terug uit als ze in een andere afgesloten parking zijn gereden. In die zin zijn de bewoners van de tuinwoningen veel meer verbonden met de buurt. Ze laten bij de lokale kapper hun haar doen, ze gaan winkelen



in de supermarkt op wandelafstand en ook de kinderen gaan al eens een zak chips kopen bij de nachtwinkel om de hoek. Een andere manier om gated communities te vermijden bij collectieve projecten is ervoor zorgen dat er ook andere groepen mensen van de collectieve ruimtes gebruik maken. Bijvoorbeeld het bureau van Collectief Noord dat gretig gebruik maakt van De tuin. Of de vele vrienden die uitgenodigd worden door de bewoners, net omdat hier de plaats is om veel mensen te ontvangen, zo krijgt de tuin toch ook een relevantie op een groep mensen die veel groter is dan de bewoners alleen.²⁰

Architectuur

De ingang naar de collectieve tuin, die de overgang is tussen de publieke en collectieve ruimte, is tweeledig. Er is een achteringang aan de kant van de Offerandestraat en een hoofdingang die breed genoeg is om met de auto te passeren in de Lange Beeldekensstraat. Deze hoofdingang loopt onder een eerste woning door en het adres van de drie woningen is ook aan deze kant. Het poortvolume nestelt zich discreet tussen de andere rijhuizen en trekt absoluut niet de aandacht van de passant. Deze vanzelfsprekendheid is een direct gevolg van de filosofie van Collectief Noord. Pieter Eecklo:

“We schrikken er niet voor terug te werken rond eenvoudige typologieën. Vanuit de banaliteit van collectief erfgoed zoals hoeves, loodsen of rijhuizen streven we naar een ‘transbanaliteit’.” “De gevel van

een gebouw moet geen veruitwendiging te zijn van het plan. Terwijl het plan met de organisatie zelf te maken heeft, volgt de gevel eerder de logica van de context.” “Wij spenderen veel tijd en aandacht aan de interactie tussen het gebouw en zijn omgeving.”⁸⁰

De opgeleverde gebouwen komen vrij precies overeen met deze filosofie. Door het gebruik van snelbouwstenen heeft de gevel de uitdrukking van een zelfbouwer, zoals je vaker in verbouwingen in de buurt ziet. Tegelijkertijd is de configuratie een verwijzing naar de 19^{de} eeuwse burgerwoning van in de straat: een grote hoofdpartij met een kleine circulatietravee erlangs.²⁰ Wanneer je door de grote, glazen poort onder het bakstenen volume gaat, treedt je de collectieve tuin binnen. Deze tuin voelt aan als het omgekeerde van wat je zou verwachten binnen in een bouwblok in deze dichtgeslibde wijk. Ondanks de onregelmatigheid van het plot lijken de drie volumes moeiteloos ingebed in de tuin. De kwaliteit van de open ruimte is gegenereerd door een condensatie van de rand. De drie volumes zijn relatief laag en spreken van een grote eenheid in de binnentuin door hun materiaalgebruik.

Geen van de huizen heeft een directe verbinding tussen de leefruimtes en de tuin. De enige verbinding is de voordeur die zich altijd tussen de volumes bevindt. De overgang tussen de collectieve ruimte en de privésfeer is gelijkaardig aan de traditionele relatie tussen de straat en de achterdeur in een wijk met (semi)vrijstaande

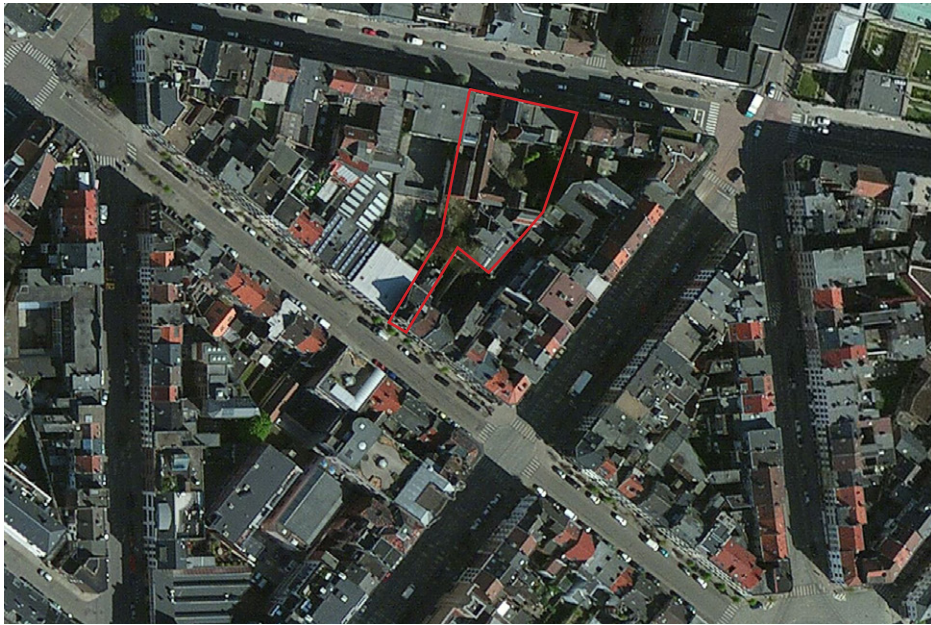


huizen. Deze overgang is zeer bewust zo ontworpen om te vermijden dat de bewoners, ook onbewust, geen enkel stuk van de tuin zouden privatiseren, wat automatisch gebeurt als een leefruimte of zelfs een voordeur rechtstreeks aansluit op de tuin. Op deze manier blijft de hele tuin 'common' en dus beschikbaar voor allerlei activiteiten gaande van familiefeesten tot badmintonwedstrijden tussen de medewerkers van het bureau, zonder dat er ooit ongemakkelijke situaties ontstaan door pluimpjes die tussen het avondeten belanden. Langs de andere kant zorgt deze afstand tussen collectief en privé natuurlijk voor een verzekering van de privacy van de verschillende bewoners.

De volumes tonen sporen van een industriële logica die heerst in nutsgebouwen zoals de drukkerij die er stond of een supermarkt zoals we vaak terugvinden in dit soort binnengebieden. Ze zijn opgebouwd uit twee soorten bakstenen. Een kleine steen in de voorgevel die in de zijgevels wordt afgewisseld met een grotere snelbouwsteen. Deze afwisseling weerspiegelt de typische collage van verschillende soorten bakstenen die rond de

hele tuin te zien is in de achterkanten van alle rijhuizen. Alle overspanningen worden opgelost door prefab betonnen elementen en om privacy te bewaren in de leefruimte en op het dakterras is er gewerkt met een betonnen claustra. Het simpele palet van het casco wordt vervolledigd door een donkerblauwe tegelvloer. Deze structuren bewijzen hun flexibiliteit door de verschillende invullingen van de drie volumes. De grootste woning, het bureau en de studio boven de garages zitten allemaal in hetzelfde casco, dat door variërende invulwanden een andere functie krijgt. Deze flexibiliteit is een gevolg van het standpunt dat ze innemen over onaangepastheid van gebouwen, zodat ze aanzetten tot oneigenlijk gebruik.

De dichtheid van het project ligt relatief laag tegenover sommige andere cases. Dit is enerzijds een gevolg van de intenties van de stad om met dit binnengebied de drukte in de wijk wat te compenseren. Anderzijds laat ruimtelijke context niet toe om veel bebouwing te realiseren of om hoog te bouwen. Dit zou te veel problemen opleveren betreffende licht en privacy.



Haringrokerij – Stramien

t’Zuid of de wijk Zuid-Museum in Antwerpen, is het zuidelijkste deel van de binnenstad en momenteel een van de hipste buurten van de stad. De wijk dankt haar naam aan de aanwezigheid van drie grote musea: het fotomuseum, Het MUHKA en het Koninklijk Museum voor Schone Kunsten en ze kent een bewogen geschiedenis. Een groot deel van het Zuid werd vroeger ingenomen door het Zuidkasteel, een Spaanse citadel die in de 16^{de} eeuw gebouwd werd in opdracht van de hertog van Alva. Deze dwangburcht maakte het de Spaanse bezetter mogelijk de oproerige stad Antwerpen te beheersen. Meer dan twee eeuwen later speelde de citadel opnieuw een belangrijke rol. Ditmaal tijdens de Belgische Revolutie. Ze hield toen stand tijdens het bombardement van Antwerpen onder leiding van een Nederlandse generaal in 1830. Eind 19^{de} eeuw werd het militaire bolwerk met de grond gelijk gemaakt voor de aanleg van een nieuwe wijk. Het stratenplan en de meeste bebouwing dateren dan ook uit de periode tussen 1890 en 1920.⁸³

Het sterpatroon en de breedte van het stratenplan zijn grotendeels geïnspireerd op het Haussmannse Parijs, daarom wordt de wijk wel eens ‘Petit-Paris’ genoemd. Het groot aantal monumenten en de verschillende culturele activiteiten waaronder twee wereldtentoonstellingen maakte de wijk tot een trendy woonbuurt. In deze periode zijn er veel statige herenhuizen en sierlijke art-nouveau gebouwen gezet.⁸³

De tweede wereldoorlog maakte een eind aan dit succesverhaal. De wijk heeft zwaar geleden onder bombardementen van de Duitsers die erop gericht waren de haven van Antwerpen lam te leggen. Na de oorlog was er een lange periode van verval, veroorzaakt door onder andere een stadsvlucht naar de voorsteden, het in ongebruik geraken van de Zuiderdokken en de afbraak van het prestigieuze Zuidstation. De havenactiviteiten verplaatsten zich meer en meer naar het Noorden en dit leidde tot het droogleggen van de Zuiderdokken, die tot op vandaag de dag een grote parking zijn. Zo was de buurt afgesneden van de grote infrastructuur en doofde de industriële activiteit langzaam uit. Dit verval zorgde voor lage huurprijzen en een slechte naam voor de buurt. Midden jaren 80 herleeft de buurt doordat veel jonge mensen er gaan wonen omwille van de lage prijzen en de intrinsieke kwaliteiten van het stratenplan en de bebouwing.

De haringrokerij ligt in de Kronenburgstraat, die de Zuidwijk afsluit in het noorden. De haringrokerij is een industrieel complex in neo-traditionele stijl en ze werd opgetrokken omdat het bedrijf moest verhuizen vanwege de rechtekking van de kaaïen. Het ingewikkelde geheel is niet leesbaar met een enkele oogopslag en dit is te wijten aan een meer dan honderd jaar lange geschiedenis van bouwen en verbouwen. Het toegangsgebouw aan de Kronenburgstraat, met de typerende natuurstenen speklagen, werd in 1893 opgericht, inclusief een bureau, een verkoopzaal

en een trappentoren tegen de achtergevel. Rechts op de ruime binnenplaats lagen drie achter elkaar gelegen pakhuizen met daarachter de rookovens, links was er een tweede verkoopplaats en tegen de achtergevel stonden een aantal stallen en boxen. Twee jaar later werd er een directeurswoning, die met zijn voordeur in de Scheldestraat staat, toegevoegd door twee nieuwe architecten op een aanpalende kavel achter het complex. In de tuin van deze woning wordt een houten tuinhuisje geplaatst in Scandinavische traditionele stijl. In 1903 tekenden nog een ander architectenduo een uitbreiding links van het bestaande poortgebouw. Ze kozen voor een identieke stijl en detaillering waardoor de scheidingslijn moeilijk te onderscheiden valt. Nadien wordt de opslagplaats links van het poortgebouw nog aangepast naar een garage.⁸⁴

De vissen werden hier gepekeld, gewassen, op stokken gezet en gerookt in grote eesten, nog steeds te bezichtigen in de huidige groepsruimte. De zaken gingen goed na de tweede wereldoorlog maar nieuwe inzichten inzake milieu, het dempen van de zuiderdokken en het steeds aanwezige brandgevaar werden het bedrijf te veel toen de hele linkervleugel van de werkplaatsen uitbrandde in 1965. Deze schade werd nooit hersteld en in deze staat koopt een groep van zes gezinnen, nadat afbraakplannen aan de kant worden gezet, de haringrokerij in 1986 om er een collectief woonproject te realiseren. Een jaar later wordt het complex beschermd als monument wat de

verbouwing financieel haalbaar heeft gemaakt. In 1993 was de restauratie klaar en konden deze collectieve pioniers hun intrek nemen.⁸⁵

De architecten

De plannen voor de verbouwing uit 1986 zijn van de hand van Peter Vermeulen en Peter Vande Sompele, allebei bewoners van de haringrokerij. Peter Vermeulen zou later het bureau Stramien oprichten. Stramien is door de jaren sterk gegroeid maar streeft nog altijd dezelfde idealen na, die terug te vinden zijn in één van zijn eerste ontwerpen. Ze willen ruimte creëren waarin nieuwe ontwikkelingen zoals nieuwe woontypologieën, een kans krijgen. Herbestemmen van erfgoed om toekomstwaarde te verhogen zonder geschiedenis te verliezen. Omgaan met schaarste waar we de laatste jaren steeds duidelijker mee te maken hebben, onder andere in de ruimtelijke zin. Ontwerpen vertrekt steeds vanuit een ruimtelijke context die de aangrijpingspunten levert om ermee in dialoog te gaan. Projecten uitwerken gaat ook verder dan plannen tekenen, het gaat om samenwerken, onderzoeken en inspireren.⁸⁶ Inspireren hebben ze alvast gedaan met de haringrokerij.

Bewoners

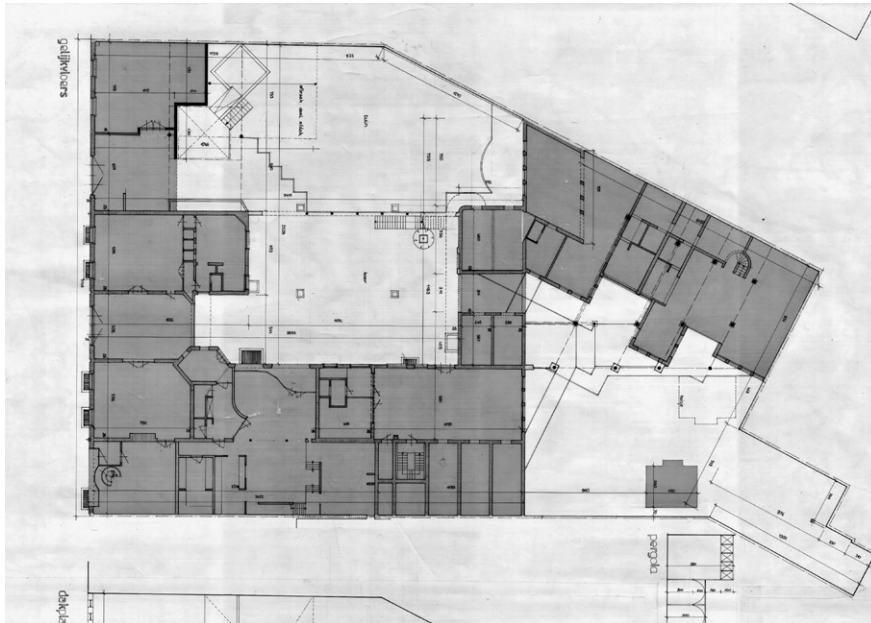
De bewoners zijn er in geslaagd om een samen te blijven wonen voor meer dan twintig jaar, dit maakt

hen cohousingpioniers, of om het hedendaags te verwoorden: dit maakt de haringrokerij een pilootproject collectief wonen. Volgens de definitie van vzw Samenhuizen is het strikt gezien geen cohousingproject, het gaat hier om centraal wonen, bij gebrek aan uitgebreide gezamenlijke voorzieningen zoals een gedeelde keuken. De woongroep heeft naar eigen zeggen geleerd van mislukte pogingen tot samenhuizen uit het verleden, waar de bewoners te dicht op elkaars lip zaten en meestal met te hoge verwachtingen aan een dergelijk project begonnen.⁸⁷ In de haringrokerij kozen ze bewust voor duidelijke privé wooneenheden die maken dat er nooit een dwingende sfeer hangt. Ze zijn als het ware bij elkaar gebleven door genoeg afstand te bewaren.

Natuurlijk zijn er afspraken nodig om zo een woongemeenschap te laten werken. Af en toe zijn er spanningen, maar de participanten beweren dat een volwassen houding tussen hen orde op zaken houdt. De bewoners komen één keer per maand samen voor een gezamenlijk ontbijt op zondag, waarna er een klusdag volgt.⁸⁷ Zo blijft de tuin onderhouden en gaan ze al eens gezamenlijk naar het containerpark. Er zijn ook afspraken om geldzaken te regelen. Om speculatie te vermijden en om te kunnen waken over de samenstelling van de groep is er een regeling opgesteld betreffende eventuele doorverkoop van een woning. De woning wordt dan door een onafhankelijke expert geschat, waarop de gemeenschap de mogelijkheid krijgt om uit de kandidaat-kopers te kiezen tegen

de vooropgestelde prijs.⁸⁸ Ook de oorspronkelijke verdeling van de woningen binnen de groep verliep volgens een sociale maatregel. Bepaalde gedeelten van het complex zijn geklasseerd als monumenten en krijgen bijhorende subsidies en andere delen niet. Eerst is er beslist wie zijn woning in welk deel van het complex wou en hoeveel m² iedereen voor ogen had en dan heeft de groep de verbouwing gedaan tot op het niveau van de ruwbouw. De totaalsom die ze moesten uitgeven voor het casco, inclusief subsidies voor sommige delen, hebben ze dan onder elkaar verdeeld aan de hand van de hoeveelheid m². Iedere vierkante meter casco kost x aantal euro en men kan zijn eigen woning naar eigen smaak en kapitaal afwerken zoals men zelf wil.⁸⁹ Hierdoor zien alle woningen er ook heel anders uit, wat eigenheid en identiteit schept in de verschillende woningen.

De haringrokerij is origineel opgestart met zes gezinnen waarvan één alleenstaande. Zij zegt dat ze van de woongroep houdt voor het sociaal aspect: als ze thuiskomt, heeft ze nooit het gevoel van echt alleen te zijn, wat misschien wel het geval was als ze ergens een studio in de stad bewoonde. Gaandeweg heeft ze ontdekt dat hoewel zij geen kinderen heeft, ze wel deel heeft uitgemaakt van het leven van de veertien kinderen die hier gewoond hebben. Dit bijna familiale gevoel was een zeer waardevol surplus. Niet alleen voor haar maar ook voor de kinderen heeft dit collectief wonen een grote invloed gehad. Ze hebben niet alleen de opvoeding van hun eigen ouders genoten,



maar hebben ook gezien hoe andere ouders omgingen met hun kinderen. Hiervan hebben ze veel kunnen opsteken zonder dat dat expliciet hoefde te zijn.⁸⁷

“Hier wonen, betekent kiezen voor een grotere betrokkenheid ten opzichte van de anderen, met een intensiteit die niet vooraf kan worden vastgelegd en die niet voorspelbaar is. Wellicht zal ze in de loop van de tijd spontaan groeien en wegvloeien, zoals eb en vloed. Liever dan hoge en irreële verwachtingen te koesteren, tasten we af, laten we ruimte voor de verdere uitbouw van gezelligheid.”⁹⁰

Op juridisch vlak is er voor mede-eigendom gekozen, dit sloot het dichtst aan bij hun woonideeën. Deze structuur is ook gemakkelijk aanpasbaar aan toekomstige behoeften. De gronden van de haringrokerij werden gemeenschappelijk aangekocht en daarna pas verdeeld. Ieder koos dan een privéwoning en de gezamenlijke ruimtes evenals de te verhuren delen bleven onder statuut van mede-eigendom.⁹⁰

Wat er gedeeld wordt

De gedeelde ruimte bestaat uit twee grote binnenkoeren, een tuin die aansluit op de eerste binnenkoer, een fietsenstalling, een tuinberging, een speelkamer voor de kinderen in het Noorse tuinhuisje en twee gedeelde polyvalente ruimtes die worden gebruikt voor gezamenlijke activiteiten of bijvoorbeeld voor feesten van de bewoners. Deze

ruimtes liggen aan de schouwen van rokerij en worden ook extern verhuurd aan bijvoorbeeld een scouts- of toneelgroep en opengesteld voor publiek op de Vlaamse monumentendag.⁸⁸ Restauratie van deze schouwen was een vereiste en ze voorzien het complex van een industriële monumentaliteit. Wie de tong hier tegen de muur duwt, proeft een gepekeld monument.⁸⁵ Daarnaast zijn er ook twee appartementen en een kantoorruimte aan de Kronenburgstraat die verhuurd kunnen worden. Het geldt dat dit oplevert wordt gebruikt voor onderhoud en gespaard voor noodgevallen in de toekomst.⁹¹

De betrokkenheid die de gedeelde ruimtes met zich meebrengt speelt hier op drie niveaus. Ten eerste heeft iedereen hier zijn eigen privéwoning met alle voorzieningen om zich volledig terug te trekken en kunnen we dus spreken van een individueel niveau. Hoewel de bewoners heel goede vrienden zijn, bellen ze bij elkaar aan als ze iets nodig hebben en gaan de kinderen bij hun eigen ouders eten. Dan is er het niveau van directe burens tussen aanpalende woningen. De twee woningen in het directeurshuis delen bijvoorbeeld de traphal omdat de nacht en dag gedeeltes in elkaar vervlochten zijn. De twee nieuwbouwwoningen hebben een gezamenlijke bergruimte/wasplaats waar bijvoorbeeld een diepvries gedeeld wordt en de kinderen hun vriendjes kunnen gaan opzoeken als de deuren openstaan.⁸⁷ Overkoepelend is er dan het niveau voor de hele woongroep.



Ouder worden

Bij de opstart van het project dachten de bewoners niet aan de toekomst. De woningen in de haringrokerij zijn op maat van grote gezinnen (250-300 m²). Nu alle kinderen het huis uit zijn denken de bewoners aan verhuizen. Ouder worden in de veel te grote huizen zien ze niet zitten en de nood aan (thuis)zorg begint naderbij te komen. Ze willen graag opnieuw de uitdaging aangaan om een gezamenlijk project op te richten, weliswaar met een andere insteek. Peter Vermeulen:

*"De behoeften zijn veranderd, maar we willen ons samen voorbereiden op het fenomeen 'ouder worden' in een nieuw project. Op die manier gaan we een stukje van de zorg die we binnen een paar jaar nodig zullen hebben, zelf kunnen voorzien. Voor mij mag het volgende project nog een stuk hechter uitvallen! Nu de kinderen het huis uit zijn, lijkt het me gezellig om regelmatig met een paar mensen samen te kokkerellen."*⁸⁸

Opvallend hoe deze groep mensen hun tijd telkens opnieuw vooruit lijkt te zijn en op het punt staan zich opnieuw relevant te maken door zich te wagen aan een particulier gestuurde vorm van collectief zorgwonen.

Wel stellen ze nu vast dat het verwezenlijken van dit soort projecten er moeilijker op geworden is ondanks de aandacht die zagezegd uitgaat van het beleid en de relevantie van het onderwerp. Ook een van de kinderen is met een groep op zoek naar een plek om een gelijkaardig project op te richten. Maar onderhandelingen met de administratie lopen spaak door te rigide regelgeving. Peter Vermeulen ziet een oplossing in een entiteit binnen de administratie die belast wordt hieromtrent expertise op te bouwen, zulke groepen te begeleiden en zelfs mee te financieren.⁸⁸ Gezien de maatschappelijke meerwaarde die collectieve projecten kunnen genereren is dat geen slecht idee. Een dergelijk beleid kan ook patrimonium vrijwaren van ongecontroleerd winstbejag bij sommige projectontwikkelaars.

Maatschappelijke meerwaarde

Eerst en vooral hebben de bewoners een stukje erfgoed een herbestemming gegeven. Het pand in de binnenstad wordt zo bewaard en intensief gebruikt, wat meestal niet gebeurt omdat de beperkingen rond het erfgoed te streng zijn. Maar niet ieder monument kan een museum worden, wat vaak als enige invulling voor zulke gebouwen wordt toegestaan. De eigenheid van het complex met zijn trapgevels en karakteristieke schouwen blijft zeer aanwezig in het uiteindelijke ontwerp door slimme schakeling van woningen en gedeelde ruimtes. Het gebouw wordt ook altijd opengesteld op monumentendag, bezoekers kunnen dan alle gemeenschappelijke ruimtes bekijken.⁸⁵

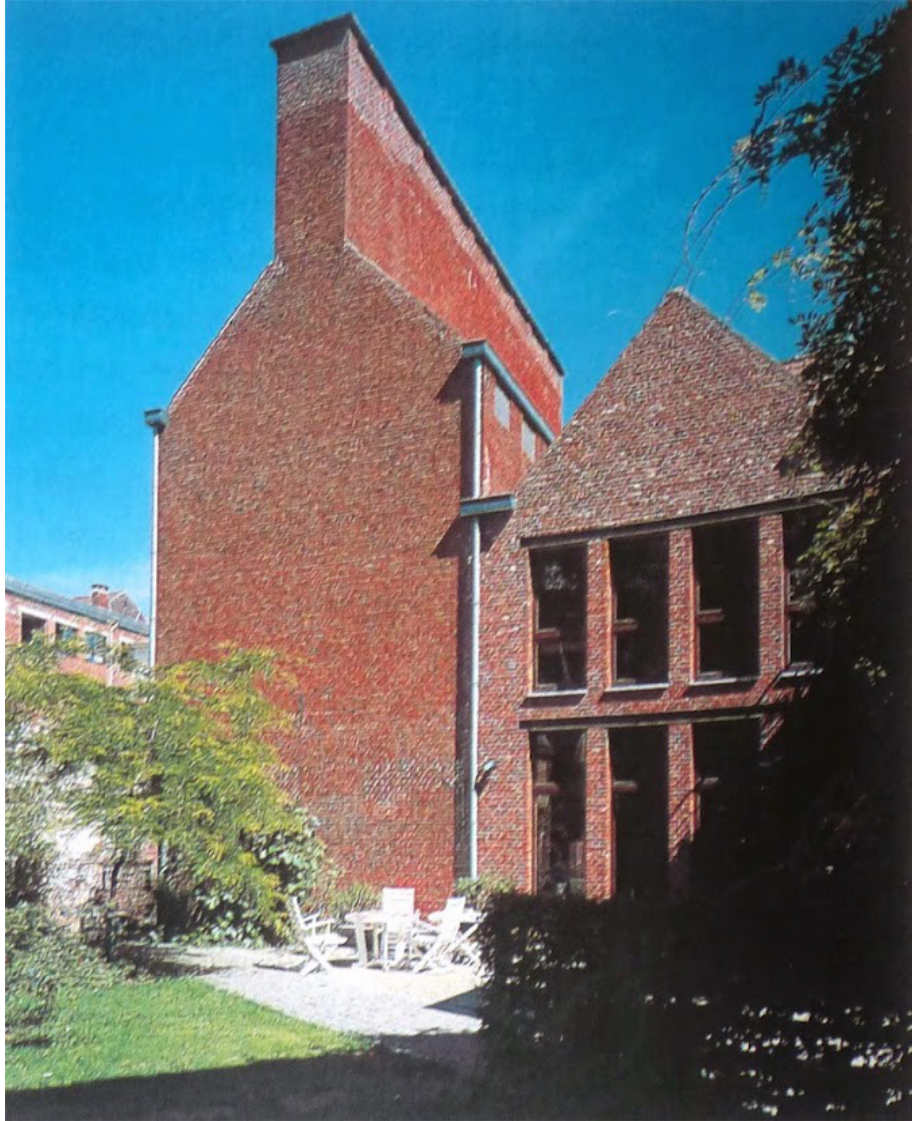
Daarnaast betekent de woongroep voor de bewoners een sociale garantie. Toen ze midden jaren tachtig de groep samenstelden probeerden ze niet met hun beste vrienden een gemeenschap te starten maar hebben ze de boodschap verspreid in hun brede vriendenkring. Door met bekenden in plaats van met vrienden samen te gaan wonen creëer je geen te hoge verwachtingen en de groep is meer uitgedraaid tot goede burens dan een gemeenschap. De royale gedeelde ruimtes krijgen een maatschappelijke relevantie omdat ze ook dienst doen voor mensen buiten de bewonerskring, zoals een scouts- of toneelgroep. Waar ruimte over was, hebben ze te verhuren appartementen en kantoren gemaakt zodat alle ruimte benut wordt.

Architectuur

De oorspronkelijke hoofdingang aan de Kronenburgstraat dient ook vandaag de dag als hoofdingang voor het complex. Voorbij de eerste poort kom je in de onderdoorgang die uitgaat op de verhuurde kantoorruimte. Een tweede poort opent naar de gemeenschappelijke binnentuin, waar zich de toegangen bevinden van zowel de woningen, als de verhuurde appartementen en de collectieve ruimtes. De aan de voorkant appartementen zijn bereikbaar via de oorspronkelijke trappentoren naast de toegangsdeur.

Aan de kant van de Scheldestraat is er een aparte ingang voor de directeurswoning, met hierin twee verweven woningen. In plaats van een stapeling is hier gekozen om de leefruimtes boven elkaar te zetten op gelijkvloers en eerste verdieping, om beide eenheden contact met de tuin te geven. De nachtgedeelten daarboven zijn dan ook door elkaar gehaald. Deze twee woningen delen de traphal, de bewoners komen elkaar zo tegen als ze naar badkamer of slaapkamer gaan.

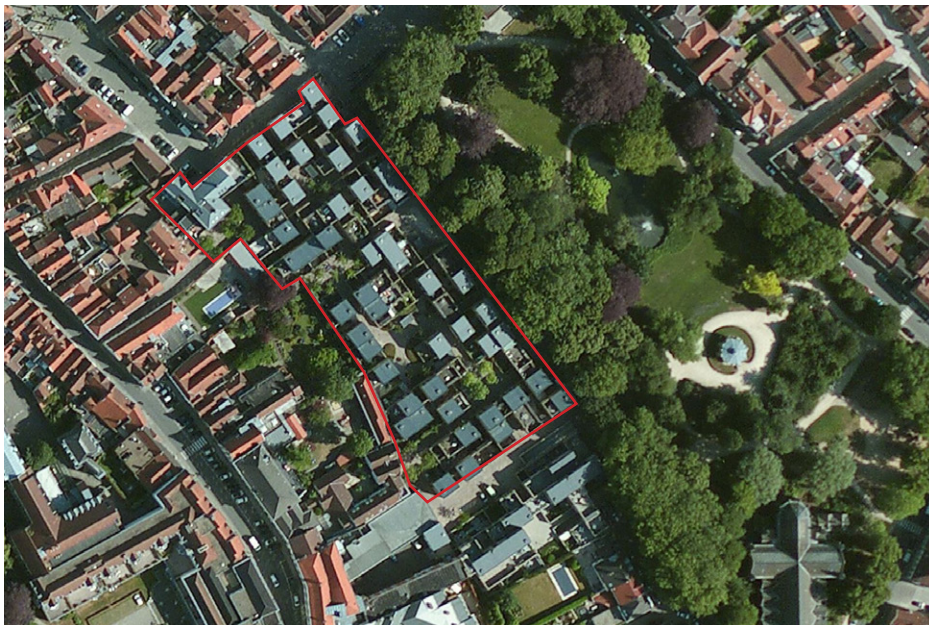
Voor de nieuwbouwgedeelten ter plaatse van het voormalige magazijn is er gekozen voor een zeer afwijkende architectuur ten opzichte van de oude gedeelten. De typische vormtaal uit de jaren tachtig voelt wat ouderwets aan, maar spreekt aan door een zekere speelsheid. De nieuwbouw huist twee woningen die een berging delen.



De woning van de alleenstaande bevindt zich boven de onderdoorgang die naar de tweede binnenkoer leidt. Deze woning bevindt zich volledig op eerste en tweede verdieping en is bereikbaar via een stalen trap en rondgang.. De woning heeft, net als de woning rechts van inkom, een interne verbinding met de gemeenschapsruimte aan de schouwen. De gemeenschapsruimte beslaat twee verdiepen en van hieruit is een blik te werpen in de schouwen.

De gebouwen op het eerste binnenplein zijn volledig restaureert, waardoor deze plek een

authentiek karakter krijgt. De tweede binnenkoer daarentegen is veel groener dan de eerste en ademt een achtertuinsfeer uit. De achterkant van de directeurswoning en de nieuwbouw, die ook de vormtaal van een achterzijde spreekt, versterken dit. Er staat ook nog een Noors geïnspireerd tuinhuisje, dat dienst doet als collectieve ruimte. Ook de achterkant van de rokerij is te zien en men heeft hier gelukkig niet de moeite genomen om de hoge schouw van de rokerij achter een trapgevel te verstoppen. Hier is een stukje industriële architectuur te zien met een monumentaliteit die kan tippen aan de prestigieuze voorgevel.



Pandreitje - Haverhals Heylen

Brugge staat over de hele wereld bekend als het ‘Venetië van het Noorden’. De verwijzing slaat op de vele kanaaltjes en brugjes en de (schijnbaar) middeleeuwse bebouwing in de historische binnenstad. Het gehele historische centrum is opgenomen in de UNESCO werelderfgoedlijst. Op economisch vlak is Brugge voornamelijk gericht op haar zeehaven. De sterke aanwezigheid van het verleden en een lange geschiedenis van onafhankelijkheid (zie het enorme belfort) maakt Brugge een lastige klant op vlak van architectuur. We herinneren ons allemaal het gedoe rond het paviljoentje van Japanse toparchitect Toyo Ito. Zijn paviljoen is 11 jaar na oplevering terug afgebroken, nadat het eerst geklasseerd was als monument en dan terug van de lijst werd geschrapt. Vergelijkbaar is de algemene afkeer tegenover het concertgebouw van Robbrecht en Daem, wegens te modern en dus niet passend binnen de historische (ondankbare) context.

In de jaren 80 komt de stad in bezit van de gronden van het Pandreitje.⁹² Op deze plek bevond zich sinds de 17^{de} eeuw de gevangenis van Brugge. Het gebouw besloeg een perceel van een 0.75 hectare en is gelegen naast het Astridpark, een unieke groene ruimte in historische binnenstad. Aanvankelijk worden er plannen gemaakt om een congreshotel te laten bouwen voor de toeristische sector. Maar na felle weerstand van de bewoners wordt er

gekozen voor een buurtontwikkelingsproject rond stedelijk wonen.⁹²

Het moet een pilootproject worden voor Brugge en er wordt een zeer ambitieus programma opgesteld: minstens 80 woningen en een stedelijke parkeergarage. Ontwikkelaars IBC Vastgoed en groep Heijmans geloven in het programma en gaan in zee met de stad.⁴⁵ Hier moet wel gemeld worden dat de ambitieuze doelstellingen een gevolg zijn van spanningen op het beleidsniveau. Men had de wens om jonge stadsvluchters terug naar de stad te lokken en zag zich verplicht om in de binnenstad een hoge densiteit te realiseren. Deze combinatie zorgt voor een tegenstelling. De stadsvluchters zijn op zoek naar ruime en goedkope eengezinswoningen die ze vinden in buitengebied. Terwijl een hoge dichtheid, er werd gevraagd voor een honderdtal woningen per hectare, uiteraard vraagt om compactheid, zeker als er niet wordt geopteerd voor een stapeling.⁹³

Architecten

In tegenstelling tot de andere architectenbureaus die hier besproken worden, stelt Haverhals-Heylen zich niet echt op als een speler in het architectuurveld. Ze komen niet sterk naar buiten met hun werk, of toch zeker niet op theoretisch



vlak. Publicaties of lezingen zijn er niet en op hun website valt nergens een visietekst te bespeuren. Dit wil niet zeggen dat zij niet begaan zijn met hun architectuur. Ze leveren over het algemeen degelijke architectuur af zonder al te veel franjes en occasioneel laten ze zich gaan in een groepswoningbouwproject, waarvan het Pandreitje duidelijk het sluitstuk is.

Architectuur

Zonder de opdracht in vraag te stellen zijn Haverhals-Heylen aan het ontwerpen geslagen. Ze hebben de wedstrijd gewonnen net omdat ze volledig hebben gekozen voor een schakeling van private woningen in tegenstelling tot een stapeling van appartementen. Ze zijn er in geslaagd om een rustige woonenclave te realiseren net naast het drukke historische en toeristische centrum. De enclave sluit aan op het bestaande weefsel en wordt over het algemeen aanvaard door de strenge Bruggelingen.⁴⁵

De sleutel voor het ingewikkelde ontwerp ligt in een raster van tien meter op tien meter. Door verschillende typologieën te ontwikkelen binnen een stempel van tien op tien, zijn ze er in geslaagd om het ontwerp van zoveel woningen op het perceel beheersbaar te houden. De typologieën zijn zo ontworpen dat ze willekeurig naast elkaar kunnen worden geplaatst.⁴⁵ De woningen zelf zijn geconcipieerd als patio-woningen, een noodzaak want men vertrekt van de gedachte dat iedereen minstens één private buitenruimte nodig heeft. Sommige woningen krijgen een tuin op gelijkvloers en andere hebben een terras op eerste of tweede verdieping.⁴⁵

Gezien men kiest voor een schakeling in plaats van een stapeling van woningen, zijn de ruimtes in de woningen sterk gestapeld. De meest logische woningen hebben een tuin met aansluitend de leefruimte op gelijkvloers met bovenaan de nachtzone. Vaak is een deel van de leefruimte dan dubbel hoog met nog een zithoek op een mezzanine. Er zijn ook één slaapkamer appartementen die

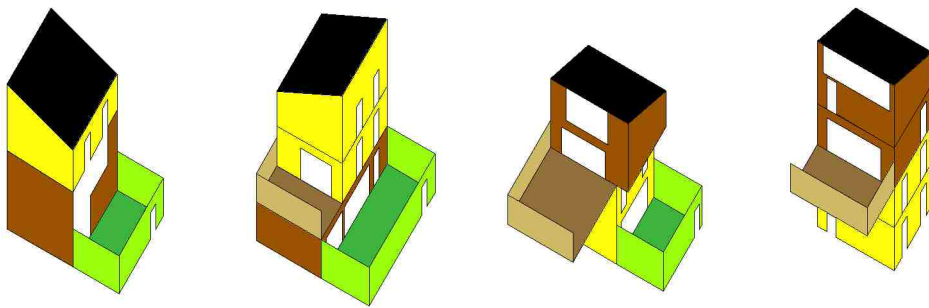
volledig op gelijkvloers liggen. Deze lijken qua planopbouw het meest op een patiowoning. De rest van de woningen zijn verre van conventioneel. Er zijn er huizen waarbij de leefruimte boven de nachtzone zit, andere hebben de opbouw slapen-leven-slapen en in de hoogste blokken zijn er twee lagen nachtzones en een dubbel hoge woonkamer onder het dak.⁹² Haverhals-Heylen hebben werkelijk alles uit de kast gehaald. William Mann vindt wel dat de compactheid van de woning op veel plaatsen naar boven komt in de vorm van een ongemakkelijke nauwheid. Hij vindt de patiowoningen niet geslaagd omdat er niet veel overschiet van het op de tuin gerichte gevoel, wat het grootste pluspunt is van zulke woningen, als alle functies over vier bouwlagen verspreid liggen.⁹³

Niet alleen de woningen, maar ook de buitenruimtes vallen binnen het gekozen raster.⁴⁵ Er zijn in totaal negen blokken van rug aan rug patiohuizen. Tussen deze negen clusters is de publieke buitenruimte gerealiseerd in de vorm van stegen en pleintjes. Omdat de hele vraag naar parkeerplaatsen ondergronds is gerealiseerd, is alle publieke ruimte binnen de enclave voorbehouden voor de zwakke weggebruiker en nooddiensten. Er kronkelt één langsstraat langs de huizen en pleinen die alle vijf de dwarsstraten verbindt. Eén van de dwarsstraten sluit aan op een bestaande steeg en de rest loopt dood op tuinmuurtjes van omliggende bebouwing. Ook de pleintjes hebben dit ommuurde of afgesloten

karakter.⁹³ Hoewel de enclave mooi is ingepast in het weefsel kunnen we dus niet echt spreken van een naadloze aansluiting. Dit komt natuurlijk omdat een gevangenis zich per definitie afsluit van zijn omgeving.

De vergelijking met de Arabische stad is snel gemaakt maar het waren vooral de middeleeuwse begijnhoven, zoals die in Leuven, die als inspiratie hebben gediend voor Haverhals-Heylen. Opvallend is dat ook het project Hollainhof in Gent van Neutelings-Riedijk architecten in dezelfde tijd een sterke referentie maakt naar het begijnhof als woningtype.⁹² Het gebrek aan aansluiting en de uniformiteit in de afwerking en vormtaal, maakt dat de straatjes en pleintjes een sterk semi publiek karakter krijgen. Enkel de buurtbewoners kennen het project als een doorsteek naar het Astridpark en bijgevolg zal je in de straatjes niet veel mensen tegenkomen die er niet per se moeten zijn. Dit karakter zorgt zonder twijfel voor een zekere samenhang bij de bewoners, die niet te vinden is langs bijvoorbeeld een steenweg.

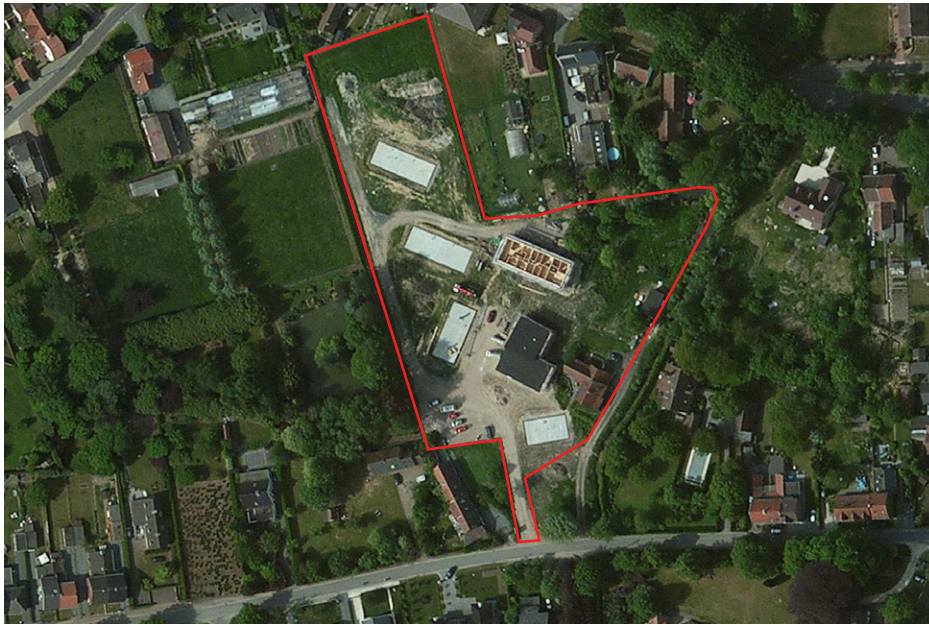
De straatjes van het Pandreitje sluiten gewoon aan op de openbare weg, maar de smalle doorgangen en het terras dat boven elke ingang de clusters verbindt, geven de bezoeker het gevoel naar een binnenruimte van het bouwblok te gaan. Het statuut van de openbare ruimte lijkt te veranderen en wordt zo eigenlijk toegeëigend door de bebouwing. Dit draagt bij aan het afgesloten gevoel van de enclave. De vergelijking met het



begijnhof is nu nog sterker daar deze tevens afgesloten worden door een poort die in feite nooit sluit. Deze schijnbare tegenstelling is een architecturale kunstgreep om een semipubliek karakter te insinueren. De toegangen van de woningen gebeuren allemaal vanuit de semi publieke ruimte.

Het volumespel van de schakeling van typologieën doet heel middeleeuws aan.

De kleine uitkragingen, schuine daken (de stedenbouwkundige voorschriften van Brugge laten enkel platte daken toe als ze gebruikt worden als terras) en schijnbaar organische opstelling dragen hier allemaal toe bij.⁹² Haverhals-Heylen heeft speciaal een gelige baksteen laten maken, die sterk lijkt op de historische steen waar veel Brugse gebouwen in zijn opgetrokken. Deze steen werd niet in verband gemetst wat de muren een ruwe en massieve impressie geeft.



Cohousing Vinderhoute

Vinderhoute is een deelgemeente van Lovendegem en ligt op een achttal kilometer van centrum Gent. Vinderhoute ligt ook op de rand van het Meetjesland, een streek in het noordwesten van Oost-Vlaanderen tussen Gent en Brugge. Deze streek wordt gekenmerkt door een uitgesproken agro-voedingskarakter, wel 80% van de oppervlakte wordt door landbouw bewerkt, en vele bijhorende cultuurlandschappen.⁹⁴ Voorbeelden hiervan zijn kreken, polders en kanalen geflankeerd door bomenrijen die vooral in het Noorden sterk aanwezig zijn, maar ook bosrijk gebieden in het zuiden van de streek. Het Meetjesland heeft zelfs een eigen regiomerk dat uniek is in Vlaanderen omdat het merk ontwikkeld is om door alle sectoren en organisaties uit de streek gebruikt te worden. Ze is relatief dun bevolkt en de inwoners wonen in kleine woonkernen die verspreid liggen in het landschap.⁹⁴

In Vinderhoute zien we een aantal kenmerken van deze streek terugkomen, maar ook de nabijheid van de stad Gent is van grote invloed geweest. Vinderhoute ligt omsloten door waterlopen, waaronder het kanaal Gent-Brugge in het noorden en de vele irrigatiekanaaltjes op de akkers in het zuiden. Het rurale karakter van de gemeente is te traceren tot in de late ijzertijd en de Romeinse periode.⁹⁵ Deze lange geschiedenis valt op in de inventaris onroerend erfgoed van het dorp. Naast de kerk, parochie en de arbeiderssluis zijn ook een tiental hoeves beschermd en zelfs het hele dorp is opgenomen in de inventaris als geheel. Heel

opvallend zijn ook de zeven kastelen, duidelijk oververtegenwoordigd in een gemeente met maar 1300 inwoners. De kastelen zijn ruwweg in twee periodes gebouwd. De eerste kwamen er in de middeleeuwen wanneer Vinderhoute gold als een van de aanzienlijkste lenen van het graafschap Vlaanderen.⁹⁵ Een tweede reeks kastelen werden gebouwd als buitenverblijven van rijke industriëlen die in Gent hun geld hadden verdiend, in een periode waarin er een 600-tal landbouwers woonden. De bijhorende kasteelparken die verspreid liggen over het dorp, trekken heel wat bezoekers en geven het dorp een riant allure.⁹⁶ Je vraagt je bijna af waarom hier niet meer verkavelaars zijn komen wonen.

Ontstaan

In deze omgeving vestigt zich in 2012 het eerste cohousingproject in Vlaanderen. In 2006 begon de droom. Frederico Bisschop las een boek over het cohousingconcept in Denemarken en was helemaal verkocht. Hij is meteen op zoek gegaan naar medestanders en heeft die ook gemakkelijk gevonden.⁹⁷ De eerste stappen van het toch lange proces werden datzelfde jaar nog gezet. Het overleg met de gemeente bijvoorbeeld duurde wel twee jaar en dit heeft ook meteen het meeste tijd in beslag genomen.⁹⁷ De traagheid van het proces wordt deels veroorzaakt door het feit dat er op dat moment in Vlaanderen geen echte voorbeelden waren, waar ze zich zelf op konden baseren. In Vinderhoute hebben ze dus

alles zelf moeten uitzoeken en dit vereist een groot doorzettingsvermogen. Voorbeelden van het moeizame proces zijn de eerder aangehaalde onduidelijkheid bij de gemeente over het statuut van het gemeenschappelijk paviljoen, maar ook onwetendheid in de privésector maakt het er niet gemakkelijker op; Zo dacht de energieleverancier dat de gemeenschappelijke aansluiting van zeventien huizen bedoeld was voor een recreatiepark of een woonlening bij de bank gaan halen in groep, hiervoor bestaan geen standaard constructies in België.⁵⁷ Chronologische ziet het proces er zo uit: in 2006 kiezen ze voor de locatie in Vinderhout, in 2007 hebben ze een optie op de grond, in 2008 wordt de architect gekozen en de groep uitgebreid, 2009 is het jaar dat de bouwaanvraag wordt ingediend, de werken starten in 2010 en in 2012 kan de groep verhuizen.

Typisch voor cohousers is dat ze een droombeeld voor ogen hebben bij de start van het project, wanneer blijkt dat een dergelijk project heel wat werk vereist, geven ze wel eens op. Een belangrijke vereiste is dat de nodige kennis en de juiste expertise aanwezig is. Een dergelijk project opbouwen met een groep leken is zeker niet gemakkelijk. De groep neemt eigenlijk de rol aan van een projectontwikkelaar, met het grote verschil dat de groep voor zichzelf bouwt. In Vinderhout zijn ze hier altijd heel realistisch in geweest. Ze beseften van in het begin dat het niet goedkoper zou zijn als individueel bouwen en dat er heel veel tijd in zou kruipen.⁵⁴ Ook hadden ze het

geluk dat er een goede mix van kennis en talent aanwezig was in de groep, zodat expertise van buitenaf niet noodzakelijk was. Een ander punt waar de Federico Bisschop op hamert is dat je niet te veel mag willen.⁹⁷ Zij kiezen er bijvoorbeeld voor een duurzaam verhaal en bouwen passiefhuizen, maar trekken dit niet in het extreme en laten een paar andere ecologische opties links liggen. Ook werkt cohousing Vinderhout niet als een vzw of een cooperatieve, maar als een vereniging van mede-eigenaars, net als bij een standaard appartementsgebouw. Dit maakt dat de bewoners niet geselecteerd worden.

Wie op een dergelijk manier wil samenwonen moet vooral veel willen vergaderen omdat alle beslissingen samen worden genomen. Cohousing gaat uit van een participatief proces dat start vanaf de eerste fase: samen doelstellingen formuleren, samen een geschikte site zoeken en kopen, samen het programma opstellen, samen een architect kiezen, samen bouwen en uiteindelijk natuurlijk samen leven. De bewoners worden ingedeeld in werkgroepen die verschillende elementen van de planning, het ontwerp en de uitvoering van het project organiseren.⁹⁸ De werkgroepen komen minimaal één keer per maand samen en elke werkgroep heeft zijn verantwoordelijke. De werkgroepen zijn ingedeeld volgens de verschillende aspecten van het project: er is een groep voor het financiële aspect, voor het juridische, het architecturale,... Eén keer per maand is er dan een algemene vergadering waar

alle beslissingen worden overlopen. De praktische regeling en planning hiervan werden geregeld via een online platform, dat nu nog altijd gebruikt wordt.⁵⁵

Het paviljoen is, met veel gevoel voor symboliek, als eerste gebouwd. Niet alleen symbolisch maar ook praktisch gezien was dit een slimme zet omdat de mensen die aan het bouwen waren aan de woningen al terecht konden in de gemeenschappelijke ruimtes. Deze gemeenschappelijke voorzieningen zijn bij cohousing in de eerste plaats een extra ruimte bovenop je eigen woning. Dit maakt dat in het gemeenschapsleven niets verplicht is. Er wordt bijvoorbeeld gemiddeld twee keer per week samen gegeten, maar aanschuiven aan de gemeenschappelijke tafel is nooit een vereiste. Er zijn geen beurtrollen, maar natuurlijk wordt er wel van uitgegaan en verwacht dat iedereen mee investeert in de gemeenschappelijke lasten.⁵⁴ Het is dus evenwel niet mogelijk je je te onttrekken aan de groep. Het sociale aspect is natuurlijk wel de reden waarom de bewoners voor deze formule hebben gekozen, waardoor de motivatie om zich in te zetten voor het samenleven sterk aanwezig is. Samen eten bijvoorbeeld is vooral ook erg praktisch, als je een avond kookt, heb je wel veel werk, maar uiteindelijk haal je er veel meer uit dan de nadelen dat het oplevert.⁵⁴ Elke keer als iemand anders kookt, geniet je van een warme maaltijd en is er daarna nog tijd voor je eigen gezin.

Over het algemeen zijn de woningen in een cohousingproject compacter dan de individuele woning, omdat je een aantal ruimtes deelt met de burens. Maar het geldt dat je uitspaart in je eigen woning investeer je in de gemeenschappelijke ruimtes. Op lange termijn bespaar je wel doordat er veel dingen in grotere hoeveelheden kunnen worden aangekocht en op zaken als kinderopvang en tuinmateriaal. Ook autodelen valt gemakkelijker te organiseren als je een dergelijke band hebt met de burens.⁹⁷ Het feit dat het gemeenschappelijke als surplus wordt beschouwd op de eigen privéwoning, maakt dat cohousing niet voor iedereen financieel haalbaar is. Zoals eerder aangehaald zijn de prijzen vergelijkbaar met het bouwen van een eigen nieuwbouw, hoewel je volgens de bewoners wel meer kwaliteiten krijgt voor hetzelfde geld.⁵⁵ Dit betekent niet dat het niet goedkoper zou kunnen zijn; maar de context in Vinderhout liet dit niet toe. De leden van de groep zijn voornamelijk middenklasse gezinnen en waren dus ook niet op zoek naar een goedkoop alternatief voor de gewone huisvestingsmarkt. Cohousing is natuurlijk een flexibel concept dat an sich niets zegt over de specifieke architecturale invulling ervan. Het is zeker mogelijk om in een andere omgeving een cohousingproject te bouwen met een veel grotere dichtheid.

De initiatiefnemers wilden aanvankelijk op de site meer en compactere woningen realiseren, maar de gemeente liet dit niet toe.⁵⁴ Er staan nu 17 woningen met een netto vloeroppervlakte van



tussen de 80 en de 200m² op een terrein van 1.2 hectare. Hiermee haalt het project een dichtheid van een 14 woningen per hectare, wat zelfs nog onder de richtlijnen voor buitengebieden van het RSV blijft. Volgens Federico Bisschop ligt het ideale aantal gezinnen tussen de 8 en de 34. *“Met minder dan acht gezinnen wordt het moeilijk om de gemeenschappelijke delen financieel te dragen. Met meer dan 34 gezinnen krijg je weer te anonieme wijken.”*⁵⁴ Dit is toch wel een gemiste kans. Het gaat hier om een vrij groot inbreidingsgebied, waarmee de gemeente al jarenlang niet weet wat te doen. Als er zich dan een opportuniteit aanbiedt, worden de mogelijkheden van de onderneming onderschat. Meer inwoners zonder extra gebied aan te snijden, inwoners die dan ook nog eens een groen verhaal opbouwen en hun best doen om in de buurt te integreren. Met iets meer durf had de gemeente, zonder er zelf iets voor te moeten doen of in te boeten, nog meer naar voren kunnen springen als een vooruitstrevende en bruisende gemeente.

De groep zocht oorspronkelijk iets in het Gentse en dit was achteraf gezien toch ook een beter optie geweest. Vinderhoute ligt op een achttal kilometer van centrum Gent en met de fiets is deze vlot bereikbaar via een mooi fietspad langs de Brugse Vaart.⁹⁹ Maar op vlak van openbaar vervoer is Vinderhoute veel minder goed gelegen. De enige buslijn die in het dorp passeert, doet dat maar voor een paar ritten per dag, waardoor de bewoners genooddakt zijn om de meeste verplaatsingen met de auto te doen. Ook het

statuut van mede-eigendom valt in vraag te stellen. Dit is in Vlaanderen de gemakkelijkste keuze omdat eigendom van het eigen huis, samen met die baksteen, diepgeworteld is. Op deze manier is iedereen letterlijk eigenaar van zijn eigen privéwoning en kan hij deze naar eigen wil verkopen en verhuren. Het probleem hiermee is dat het project zo in principe is opengesteld voor speculatie. Des te meer omdat Vinderhoute erg in de smaak valt: er is een wachtlijst met veertig geïnteresseerden.¹⁰⁰ Er is wel een clause in de vereniging van mede-eigenaars die zegt dat er nooit meer als drie eenheden op naam van dezelfde persoon kunnen staan. Hiermee kan vermeden worden dat het project wordt overgenomen door één persoon of een vastgoedkantoor dat iets helemaal ander voor ogen heeft.⁵³

Bewoners

De groep is ondertussen met 33 volwassenen en 27 kinderen.⁹⁷ Men streeft naar een gezonde mix van leeftijden, inkomens en gezinstypes omdat dit de gemeenschapswerking bevordert. Maar ondanks enkele ouderen en alleenstaanden zijn vooral jonge, hoogopgeleide tweeverdieners vertegenwoordigd. Dit is een gevolg van de ligging nabij Gent en het prijskaartje van de woningen.⁵⁷ Zoals eerder aangegeven is de motivatie van de bewoners het sociale aspect. Ze willen terugkeren naar een romantisch beeld van het dorp van weleer, waar de mensen op de nabijheid van de burens konden rekenen. Deze motivatie kan uit verschillende

hoeken komen. Een alleenstaande kan veel genot hebben van toch bij een grotere groep te behoren. Een bewoner getuigd van een goede ervaring met samenwonen in zijn studententijd: *'Zo konden we huizen met een tuin huren in hartje Gent. Voor veel kotstudenten een verre droom. We zijn op zoek gegaan naar een formule om het samenleven verder mogelijk te maken na onze studententijd.'*⁵⁵ Waarna ze op het cohousingproject zijn uitgekomen. Andere bewoners zochten een goede omgeving om hun kinderen in op te voeden. Zo kunnen de kinderen hier zonder gevaar buiten, en vooral ook samen spelen. Ze leren van jongs af aan om met anderen om te gaan. Het eerste woordje van een van de jongste bewoners was dan ook 'buiten', omdat daar de andere kinderen aan het spelen zijn.⁵⁵ Heel belangrijk voor het groepsgevoel is dat de sfeer goed blijft zitten, de gezamenlijke strijk op dinsdagavond met een glaasje cava helpt hier zeker bij.

De verbondenheid met de buurt hebben de bewoners altijd trachten te onderhouden. Ze willen zeker geen commune of gated community zijn. Van in het begin hebben ze de buurtbewoners betrokken bij het verhaal door onder andere een vergadering te organiseren om hen te informeren. Ook is het gemeenschappelijk paviljoen een depot voor Voedselteams. Dit is een vzw die lokale en duurzame landbouw wil promoten. Elke week worden er groenten, fruit, zuivel en vlees geleverd, die rechtstreeks van bij de producenten komt. Alle bewoners kunnen van deze service genieten en

ook mensen van de buurt kunnen mee bestellen.⁹⁹

Architectuur

Het architectenbureau waar de bewoners van cohousing Vinderhout mee in zee zijn gegaan, zijn we al eens tegengekomen: Stramien. De oprichter van het bureau woont zelf in de case Haringrokerij en heeft dus een zekere expertise in de aanbidding als het gaat over collectief wonen. Stramien heeft het ontwerp verzorgd en Denc! studio, gespecialiseerd in duurzaam bouwen, heeft de groep bijgestaan voor het ecologische aspect. De duurzaamheid heeft een belangrijke rol gespeeld in het project. Een aantal keuzes in het ontwerp zijn bewust genomen met oog op een ecologische invulling van het cohousingverhaal. Elf van de zeventien woningen voldoen aan passiefstandaarden en hebben een nulenergiecertificaat. De overige zes woningen en het paviljoen zijn laagenergie.⁹⁹ Er is een systeem voor regenwaterrecuperatie, dat ingezet wordt om alle toiletten, wasmachines en tuinkranen te voeden. Voor de verharde stukken in de tuin is er op zoek gegaan naar materialen met een goede doorlaatbaarheid omdat de grond dit van nature al niet is. Het wijkplein aan het paviljoen echter is uitgevoerd in gepolierd beton omdat deze afwerking voor meer speelgenot van de kinderen zou zorgen. Ter compensatie zijn er wel drie wadi's en is er een zwembijver aangelegd in het stukje natuurtuin in het oosten van de site, dat door de bewoners de 'groene hoorn' is gedoopt.⁹⁹ Minder voordehand liggend is de keuze om, met

uitzondering van de fruitbomen en bessenstruiken, enkel met inheemse plantensoorten te werken.

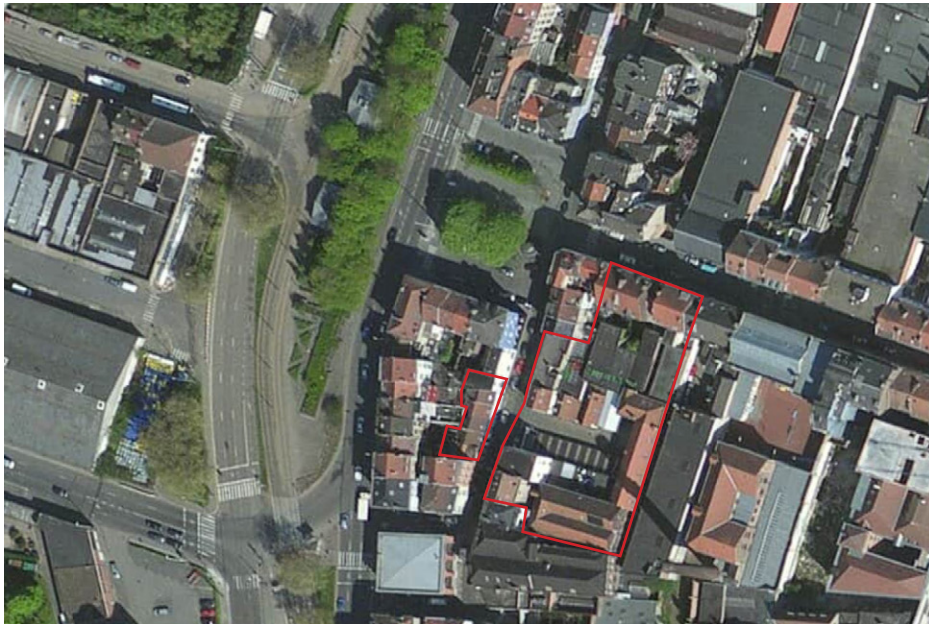
Over de architectuur zelf valt niet veel te zeggen noch aan te merken. Ze is niet storend maar wel wat fantasieloos. Alle keuzes lijken logische gevolgen van een aantal voorwaarden. De inplanting en volumetrie van de woningen is zeer vergelijkbaar met die van de omgeving. Ze staan per drie bij elkaar en krijgen zo de allure van een vrijstaande villa. Deze volumetrie is een gevolg van de voorwaarden van het stedenbouwkundig beleid van de gemeente. Deze staat in voor het behoud van het landelijke karakter en legt dus bepaalde restricties op in zake de vorm en de dichtheid van alle soorten woningprojecten, ook bij zogenaamde inbreidingsgebieden. De ingeslotenheid van het perceel is in feite een groot voordeel. Er is één smalle aansluiting met de openbare weg en door hier de gezamenlijke parking te plaatsten wordt de rest van de site helemaal autoluw. Er zijn enkel half-verharde wegen op de rest van de site om de boodschappen aan de voordeur te kunnen afzetten. Per blok is er nog een fietsenberging voorzien.

Het belangrijkste gemeenschappelijke element is natuurlijk het paviljoen. Het is werkelijk de verwezenlijking van de vele vergaderingen en moeite dat de bewoners in het project hebben gestoken. In het paviljoen kan je onder andere koken in een industriële keuken, werken in de thuiswerkruimte en samen eten in een ruime eetzaal. Er zijn ook twee logeerkamers met

eigen badkamer voor de gasten van de bewoners in te slapen te leggen en een muziekkamer. Het paviljoen huist ook een washok en in de kelder bergruimte voor elk gezin.⁹⁷

Alle huizen en het paviljoen zijn opgetrokken in houtskeletbouw. Dit liet de bewoners toe veel zelf te doen op vlak van afwerking en maakte het ook gemakkelijker om de nodige isolatie te plaatsen. Voor de buitenafwerking waren de bewoners beperkt tot hout of crepi maar iedereen heeft wel een huis op maat en kan het interieur volledig naar eigen budget en smaak afwerken. Er werden enkel ecologische materialen gebruikt en de netto vloeroppervlakte ligt tussen de 80 en 200m².⁵⁴ Deze oppervlaktes liggen lager dan de bij de huizen uit de omgeving en vooral de voetafdruk per woning is een stuk kleiner. De huizen zijn compacter dan het gemiddelde, maar dit is ook logisch als je geen garage nodig hebt, geen plaats om de fiets te stallen en ook geen uitgebreide berging. Bovendien is het gemiddelde woonoppervlakte van de Vlaming gedaald met bijna 20%. De woningen in het project zijn niet echt compact te noemen. Dit heeft natuurlijk te maken met de stedenbouwkundige voorschriften, maar misschien was het gewoon de foute keuze om het project niet in stedelijke omgeving te realiseren. Ook bewijzen vele andere projecten in het zelfde buitengebied dat je als architect innovatief kan omspringen met deze stedenbouwkundige regelgeving. In vergelijking met de villa's van Vinderhout spreiden zij een meer begeesterde architectuur ten toon.

2: Radicale collectieven



La Poudrière

In 1958 worden twee paters naar een achtergestelde wijk aan de Ninoofse poort in Brussel gezonden om er het werk van de Heer te doen, ze kregen echter geen specifieke opdracht. Op een dag klopt een dakloze bij hen aan met de vraag of hij daar kan overnachten. In eerste instantie weigeren ze hem onderdak te geven, maar ze realiseren zich dat ze misschien Christus zelf de toegang hebben geweigerd. Ze gaan de man terug opzoeken op en laten hem binnen. Deze daad doet de ronde bij de daklozen uit de buurt en al snel is er meer vraag dan aanbod. In hetzelfde jaar trekt ook een koppel met jonge kinderen in met de ambitie om volgens het evangelie te leven. Na tijd besloten zij hun salaris af te staan aan de gemeenschap en werd deze meer dan een opvangcentrum voor zij die het nodig hebben. Dit Christelijk getinte ontstaansverhaal heeft van in het begin al een sterk pluralisme in zich, de paters lieten namelijk iedereen toe die er om vroeg, ook als zij geen christenen waren.¹⁰¹

De gemeenschap gaat eerst en vooral om het delen van het alledaagse leven met elkaar. De dag begint bij het gezamenlijke ontbijt en vervolgens start iedereen aan de activiteiten van de dag. Ieders ritme is afgesteld op de gezamenlijke koffiepauzes en maaltijden, die doorgaan aan lange tafels in de ruime eetzaal. Deze gemeenschappelijke maaltijden zijn essentiële momenten voor de samenhang van de groep. Ook samen feesten bij kerstmis, een trouw of verjaardagen draagt bij aan een sterke band. Maar ze delen niet alleen

het dagdagelijkse en leuke momenten. Door ook hun tijd, hun inkomen en hun capaciteiten voor de gemeenschap in te zetten slagen zij er in om de ander te helpen. De veelheid en diversiteit aan bewoners is verre van een bron voor ongelijkheid, door de verschillen als een eenheid te zien worden de verschillende competenties net complementair. Het leven in de gemeenschap wordt zo door iedereen op zijn eigen manier ingevuld, afhankelijk van de eigen kwaliteiten.¹⁰¹

*Communauté de vie autogérée cherchant à expérimenter une alternative au capitalisme et à l'individualisme, où l'humain redevient priorité.*¹⁰¹

Het hoofddoel van de gemeenschap is mensen in nood helpen. Volgens de statuutverklaring van de vzw zijn er vijf doelstellingen. Een eerste wil dat de gemeenschap geïntegreerd is in een achtergestelde buurt en dus niet als een eiland afgesloten is van het leven in de wijk. Ze wil een goed voorbeeld stellen, voor de buitenwereld in het algemeen, door te laten zien dat het ook anders kan. Dat je door meer te delen een beter leven kan leiden. Op deze manier wil La Poudrière de wereld veranderen van binnenuit. Ten tweede staat vriendschap er centraal. Het is de vriendschap die toelaat om samen te groeien in en werken aan een sociaal project. Als derde komt gerechtigheid. In een samenleving waar de rijken rijker worden en de armen armer, neemt deze gemeenschap haar verantwoordelijkheid om te vechten tegen dit fenomeen. Dit doen ze door een verdeling van

arbeid en rijkdom; en een herdefiniëring van het particuliere goed. Want gerechtigheid betekent voor hen niet iedereen gelijk voor de wet, volgens hen betekent het dat ieder toekomt wat zijn eigen noden zijn, afhankelijk van de eigen kwaliteiten en gebreken. De vierde doelstelling gaat uit van de utopische droom. Ze weigeren de huidige situatie te accepteren en geloven dat het mogelijk is om een samenleving op een andere manier op te bouwen. Gebaseerd op verhalen van de eerste christelijke gemeenschappen (handelingen 2) en het historische boek Utopia van Thomas More (1516), is er een gemeenschap gevormd die handelt naar het idee van 'ieder naar zijn vermogen, ieder naar zijn behoeften' van de libertariërs en volgens de 'één man, één stem' gedachte van de coöperatieve beweging. Als laatste is de gemeenschap een training in onthouding. Het leven staat hier ver van stress en consumptie, enkel het essentiële, wat van waarde is, wordt behouden. De bewoners geloven dat dit leidt tot geluk en vrede, en op deze manier zijn deze deugden voor iedereen toegankelijk en niet voor de 'happy few'.¹⁰¹

Om deze doelen te bereiken beroept de gemeenschap zich op vier middelen. Het in de gemeenschap plaatsen van wat men heeft en wie men is. Een sober leven leiden zonder materieel bezit. Het werk, dat ervoor zorgt dat iedereen betrokken blijft en de trouw aan en het vertrouwen in alle personen van de groep.¹⁰¹ Voor het 50-jarige bestaan werd er in 2008 een monumentale muurschildering gemaakt op een blinde gevel aan de kant van de

kruitmolenstraat. Op het schilderij zijn een aantal bewoners afgebeeld die een groot schilderij van de aardbol op een weegschaal balanceert, aan het ophangen zijn.

De gemeenschap zit op drie verschillende locaties: Brussel, Rummen en in Peruwelz, met Brussel als epicentrum. In tegenstelling tot de locatie in Brussel zijn de andere twee rurale gemeenschappen. Het gemeenschapswerk gebeurt hier dus op de boerderij. Ze verkopen appels, maar alle andere dingen die ze telen zijn voor eigen gebruik, zoals alle soorten groenten, schapen en zelfgemaakte honing. Drie maal per jaar komen ze op de boerderij in Rummen met iedereen samen voor een weekendje. De gemeenschap rijkt over het lokale en de drie locaties voelen zich vrij verbonden met elkaar. Ze zien zich als één grote gemeenschap. Drie keer per maand komen ze samen in het hoofdgebouw in Brussel zondag namiddag om samen te eten in de grote eetzaal. Het vierde weekend van de maand gebeurt dit op vrijdag omdat er één weekend in de maand wordt vergaderd met een groep van een vijftiental mensen, la réunion, over het beleid van de gemeenschap. Deze groep neemt in feite in samenwerking met de hoofdfiguur van de organisatie, alle belangrijke beslissingen van de vzw. Eén keer per maand wordt er ook een dag georganiseerd om de nieuwkomers te verwelkomen en thuis te maken in alle gebruiken van de gemeenschap. Er is dus een centrale figuur in de gemeenschap die alle praktische zaken regelt, zoals het contact met de



gemeente. Hij is ook degene die het laatste woord heeft bij het al dan niet toelaten van nieuwe leden, of als er iemand de groep moet verlaten.¹⁰²

Bewoners

De mensen die ervoor kiezen om hier te leven hebben allemaal verschillende motieven. Sommige leven er in overtuiging dat dit een betere manier is om te leven. Anderen leven er omdat het een vluchtoord is voor hun erbarmelijke situatie. De meeste mensen zijn er maar tijdelijk, om even stabiliteit te creëren in hun woelige leven. Zodra ze orde op zaken hebben gesteld verlaten ze de groep om hun leven elders op te bouwen. Er zijn ook mensen die wat in de criminaliteit zijn gesukkeld en door de sociale controle van de groep hopen op het goede pad te blijven. Als een groep voor je instaat heb je als individu ook een betere onderhandelingspositie met o.a. de politie.

De La Poudrière is wat in de knoop met zichzelf omdat ze het gevoel hebben dat ze aan het evolueren zijn naar een opvangcentrum en dat er maar een kleine vaste clique is met anciens. Omdat ze steeds meer tijdelijke bewoners aantrekken die

dus niet echt een sterke band kunnen vormen met de gemeenschap en ook omdat het aantal bewoners over de jaren is gedaald. Getuige hiervan vinden we in Anderlecht, waar een groot industrieel gebouw van de gemeenschap vrijwel helemaal leegstaat. Ook in Vilvoorde staat er nog een gebouw leeg en de gemeenschap voelt zich gedwongen om deze twee te verkopen. Dit komt omdat er nogal veel regels zijn waar de bewoners zich aan moeten houden. De toekomstige bewoners zijn ontmoedigd door de levenswijze en de regelgeving. Momenteel zijn ze aan het nadenken over een verandering, die er voor moet zorgen dat ze terug meer bewoners krijgen. Vandaag de dag lijkt het leven in de La Poudrière misschien te veel op een kloosterleven. Terwijl er vroeger veel minder regels waren en het leven in de groep veel vrijer, meer neigend naar een heel close cohousingproject. Maar daardoor zijn er in het verleden een aantal dingen misgelopen en hebben ze de regels steeds verstrengd.¹⁰²

Waar vaak misverstanden over bestaan is het religieuze karakter van de gemeenschap. De leden leven volgens de christelijke principes van Emmaus, maar het is een pluralistische gemeenschap die alle soorten nationaliteiten en religies toelaat. Het is ooit wel begonnen als een



christelijke gemeenschap maar dat is vrij snel veranderd omdat dat een betere manier is om verschillende mensen op te vangen. Natuurlijk brengt dit spanningen met zich mee en andere soort problemen, maar pluralisme en sterke diversiteit is de toekomst, zeker in Brussel. En het lijkt hier in de La Poudrière toch goed te werken. Een mooi voorbeeld hiervan is de kapel die zich op de site bevindt. Het is een erkende kapel waar elke zondag missen worden gehouden, maar ze wordt ook gebruikt door de lokale islamitische gemeenschap. Dit getuigt toch van grote flexibiliteit bij de gemeenschap.

Werken

La Poudrière rekent niet op subsidies of giften. Ze blijft financieel zelfstandig door het inkomen van de bewoners en het werk dat ze zelf verricht. Dit gaat voornamelijk over recyclen van kleding en meubilair dat dan ook verkocht wordt in hun eigen boetiek. Iedereen van de gemeenschap werkt

acht uur per dag op weekdays en draagt zo zijn steentje bij. Zo strijdt de La Poudrière tegen de wegwerpmentaliteit die vandaag de dag heerst¹⁰³ en helpen ze ook achtergestelden uit de buurt die niet bij hen inwonen. Als er iets hersteld moet worden of als de gebouwen gerenoveerd moeten worden zijn er altijd wel handige bewoners die hiervoor instaan. Spullenhulp wordt door de bewoners genoemd als vergelijkbare organisatie omdat zij ook in tweedehands meubilair en kleding handelen. Ze bieden ook maaltijden aan en huisvesten ook mensen die het moeilijk hebben. Ze willen autonomie geven aan mensen met een laag inkomen door een sociale economie op te zetten.

Het werk wordt verdeeld onder de bewoners in verband met hun kunnen. Pierre is een van de anciens en neemt bijvoorbeeld alle telefoons op en doet het administratief werk. Hij heeft mij ontvangen om me in heel het complex rond te leiden en enkele vragen te beantwoorden. De kleren voor de boetiek worden gewassen, gestreken en hersteld in een atelier dat ook door bewoners

wordt gebruikt als hun wasplaats. Vroeger was er ook een recyclageworkshop maar die wordt nu minder gebruikt. Alles delen betekent in dit geval niet dat er geen privébezit kan zijn. Ze hebben allemaal een eigen kamer waar ze privé zaken kunnen bewaren zoals een kleine bibliotheek en ze krijgen ook 26 euro zakgeld elke week. Er wonen bijvoorbeeld ook soms mensen die een huis hebben gekocht maar er nog niet in kunnen wonen. Voor hen is de La Poudrière dan een goede tussenoplossing, terwijl ze bijvoorbeeld nog in het huis moeten werken. Zij moeten dat huis dan niet afstaan aan de gemeenschap. Natuurlijk moeten ze wel in de week voor de La Poudrière werken.¹⁰²

Architectuur

Het begon allemaal met het centrale fabrieksgebouw, maar door de jaren heen zijn er veel aanliggende gebouwen bijgekomen. Het centrale gebouw bevat de belangrijkste collectieve ruimtes, zoals de gemeenschappelijke eetkamer, het salon, de keuken en de bergruimtes. Vanuit de centrale eetzaal is er ook toegang tot ontspanningsruimtes, werkruimtes en ateliers. Deze centrale eetzaal is zeer symbolisch in het hart van de gemeenschap geplaatst en voelt ook ruimtelijk en qua afwerking aan als de belangrijkste kamer van het project. Natuurlijk zijn er grote bergruimtes en ateliers nodig als je voorwerpen wilt recyclen en herstellen in plaats van weg te smijten. De privékamers liggen allemaal in de aanliggende huizen rond het fabrieksgebouw. Deze woningen

staan als rijhuizen in de aanliggende straten en zijn over de jaren aangekocht voor een mooie prijs. Meestal waren die in erbarmelijke staat en heeft de gemeenschap die moeten verbouwen.¹⁰²

Er is één appartement voor een familie, en dit is meteen de grootste privéruimte van het hele complex. De meesten zitten in een kleinere kamer, vergelijkbaar met een studentenvoorziening. Er wordt dan een badkamer en een wc gedeeld met een paar kamers. Er zijn ook kamers waar meerdere bedden zijn, maar die worden gebruikt om mensen te ontvangen of voor korte tijd op te vangen. Soms komen er Duitse studenten van een protestantse beweging een jaar in Brussel studeren en krijgen zij hier een kamer. Er is ook één appartement voorzien voor iemand die minder goed te been is. Om er binnen te geraken moet je wel een trapje op, dus voor een rolstoelgebruiker is het niet mogelijk hier te wonen. Dit appartement bevindt zich nabij de lift, zodat de bewoner gemakkelijk naar de eetzaal kan, en strekt zich uit over het gelijkvloers van een van de huizen. Hier is ook een ziekenhuisbed voorzien en andere aanpassingen.¹⁰²

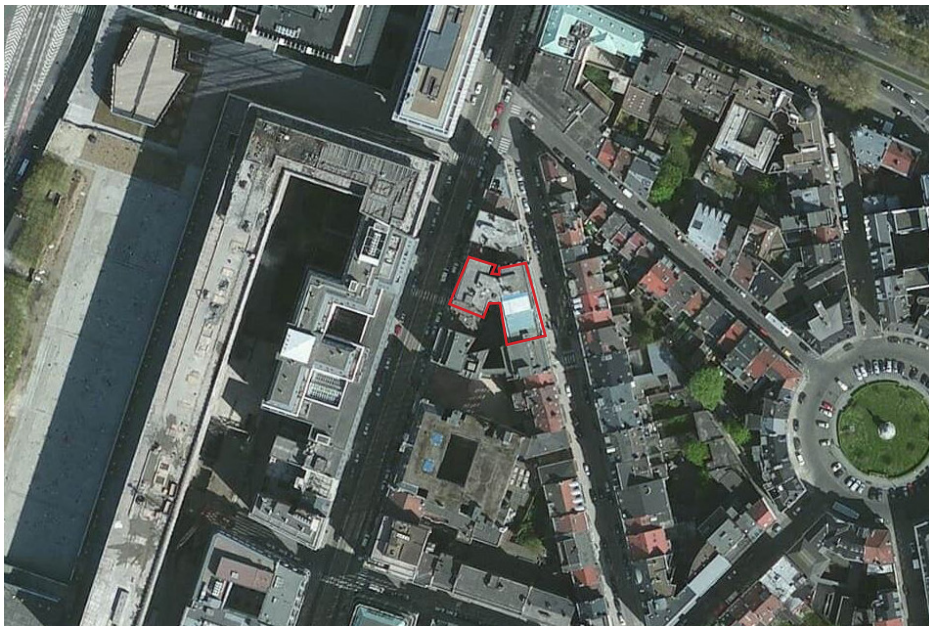
De kracht van het project op ruimtelijk vlak zit hem in de flexibiliteit en boerenlogica van de bewoners. De flexibiliteit ontstaat door het overgrote aandeel aan collectieve ruimte. Omdat bijna alles collectief is en er geen speciale eisen bestaan van de bewoners, zoals privéterrassen, kunnen de privékamers heel efficiënt geplaatst



worden zodat het collectieve nooit moet inboeten. Het plan is opgebouwd volgens de ruimtelijke mogelijkheden van de gegeven context. De verschillende woontypologieën: eenpersoonkamers, appartementen en studio's, zijn altijd heel logisch geplaatst afhankelijk van de context. Door de focus op de gemeenschappelijke ruimte kom je nergens rare afsluitingen tegen. Er zijn wel gradaties in het collectieve, ook weer afhankelijk van de ruimtelijke context. Enkel de bewoners van een bepaald huis hebben toegang (de sleutel);¹⁰² dus de mensen die samen in een rijhuis wonen leven bijvoorbeeld, dichter op elkaar dan de andere bewoners.

Op de homepage van hun website eindigen ze met een aandoenlijk relaas over hoe de maatschappij faalt in het omgaan met een aantal crisissen. Ze preken dat we onze manier van leven radicaal moeten veranderen willen we rekening houden met de toekomstige generaties en het stijgend aantal uitgesloten in de samenleving.

“We kennen allemaal het devies van de Franse revolutie: Vrijheid, gelijkheid en Broederschap. Het communisme heeft geprobeerd een maatschappij te baseren op gelijkheid, dit heeft niet gewerkt. Het kapitalisme is een maatschappij gebaseerd op vrijheid, en zij heeft ook gefaald. Tot nog toe is er te weinig geëxperimenteerd met, te weinig onderzoek gedaan naar broederschap. Geen enkel economisch systeem noch politieke macht heeft de moed gehad om een lange termijn project op te zetten op basis van hoop, dat de wortels van deze hachelijke situatie aanpakt. De oorzaak van dit probleem is de doorgedreven individualisering en bijgevolg een chronisch gebrek aan met elkaar delen. Broederschap is zelfvoorzienend en is dus niet afhankelijk van giften of subsidies. Delen kan vele vormen aannemen, de wereld kan een gemeenschap worden bestaande uit veel verschillende gemeenschappen, zo kunnen we naast sociale netwerken ook broederlijke netwerken opbouwen.”¹⁰¹



Koningstraat 123

Het begon allemaal in 2007 bij de uitzetting van een groep krakers uit de Gesu-kerk en bijhorend klooster in Sint-Joost-Ten-Node. Dit was het grootste kraakpand van Brussel, bezet door een collectief dat ondersteund werd door het ministerie van wooncrisis. De jezuïeten hadden geen oor naar de boodschap van de krakers en men werd uit het pand gezet. De kerk en het klooster zouden namelijk verkocht worden aan een Zwitsers vastgoedbedrijf. Na desacralisering gaan de Zwitsers er het meest prestigieuze hotel van Brussel van maken.¹⁰⁴

Nu de krakers terug op straat staan zoeken ze een nieuw onderkomen en vinden dit nog geen 300 meter verderop. In de Koningstraat 123 staat al jaren het voormalig kantoorgebouw van het Waalse ministerie van onderwijs leeg.¹⁰⁵ Na kraakacties in Hotel Tagawa, in de Louizalaan 321 en het Gesu-klooster besluiten verschillende vzw's en actievoerders de handen in elkaar te slaan voor deze nieuwe kraakactie.¹⁰⁶ Ze bezetten het pand en de eigenaar van het gebouw, het Waals gewest, komt hun eisen tegemoet en verleent hen een vergunning voor tijdelijke ingebruikneming.¹⁰⁶

De Koningstraat 123 is tevens de thuisbasis van het ministerie van wooncrisis geworden. Deze organisatie is een verzameling van een aantal organisaties en mensen die zich inzetten voor woon- en stadsproblematieken.¹⁰⁷ Dit ministerie eist het recht op wonen voor iedereen. Dit recht is zoek in Brussel, want voor de armen is er op

dit moment geen plaats meer.¹⁰⁸ Dit recht gaat samen met het recht op de stad, want de stad heeft de neiging zich te gentrificeren, een neiging die pijnlijk duidelijk wordt in het Gesu-klooster.

De aanleiding voor het ontstaan van dit officieuze ministerie is de almaar groeiende wooncrisis. De huurprijzen blijven stijgen en het aanbod betaalbare woningen is veel te laag, terwijl armoedecijfers net stijgen. In 2013 stonden er naar schatting 32.000 gezinnen op de wachtlijst voor een sociale woning en leefden er 1771 mensen op straat, terwijl er plusminus 30.000 woningen en een verbluffende 2.000.000m² kantoorruimte leegstaan.⁴⁷ Hierin ziet het ministerie van wooncrisis een oplossing. Ze vinden het onvoldoende om te zeggen dat er maar één oplossing is. Het belangrijkste is dat iedereen een onderkomen krijgt in functie van zijn inkomen, of dat dan in een sociale woning is, een collectieve woonst zoals de 123 of een gezamenlijke aankoop, niets is uitgesloten.¹⁰⁸ Daarnaast is 'kraken' een win-win situatie. De eigenaar vermijdt duizenden euro's leegstandtaks en de bewoners kunnen gratis wonen.¹⁰⁹

De gemeenschap

De vzw Woningen 123 Logements is een algemene structuur die nog dateert van vroegere projecten in andere panden. Ze werd opgericht met de bedoeling een alternatief te vinden voor de schaarste aan betaalbare woningen in de hoofdstad. De vereniging gaat op zoek naar private of publieke



eigenaars van leegstaande gebouwen. Ze proberen een overeenkomst te sluiten met de eigenaars om het gebouw tijdelijk te bezetten. Vaak lukt dit niet, maar soms wel en ondertussen heeft de vzw reeds vier gebouwen onder haar hoede.¹⁰⁶ Het gebouw in de Koningstraat is het epicentrum van de organisatie en het grootste kraakpand van Brussel: er mogen volgens het contract wel 65 mensen wonen.¹⁰⁸ Daarnaast beheren ze ook de poissonnerie en een aantal eengezinswoningen in de Vooruitgangststraat.¹¹⁰

De vier doelstellingen van de vzw zijn volgens het Belgisch staatsblad ten eerste een bewustwording ontwikkelen omtrent toegang tot huisvesting, met inbegrip van ongedocumenteerde personen. Daarbij worden ook passende banden onderhouden met andere verenigingen zoals de Voedselbank. De vzw zet zich in om al het voedsel dat ze ontvangt te verdelen onder alle leden. De deelnemers van de sociaal-culturele, recreatieve en andere activiteiten die door de vereniging worden georganiseerd worden niet als volwaardige leden

beschouwd en kunnen dus ook niet bijzitten in de algemene vergaderingen. Naar eigen zeggen willen ze vooral *'niet wachten op de politiek om meer sociale woningen te bouwen, het moet nu gebeuren. Er zijn mensen die nu op straat zitten dus wij zijn het zelf gaan doen.'*¹⁰⁸

Hoewel de 123 het grootste kraakpand is, zijn ze er toch in geslaagd om een gebouw van zulke grootte te onderhouden. Dat is niet altijd even gemakkelijk. Ze leven samen in een vorm van zelfbeheer: er is geen 'chef', de beslissingen worden democratisch genomen door de groep en ze leven voornamelijk van recuperatie.¹⁰⁸ De groep is een toevallig samenkomen van een aantal mensen in tegenstelling tot een groep vrienden en er ontstaan af en toe spanningen. Maar over het algemeen wegen de positieve kanten van de groep zwaarder door dan de negatieve.¹¹⁰ Wekelijks, op dinsdagavond, vindt de algemene vergadering plaats waar onder andere administratieve beslissingen worden genomen. Maar ook nieuwe bewoners, financiën en eventuele expulsies worden

hier besproken. Dit gebeurt enkel in extreme situaties van systematisch geweld, wanbetaling of druggebruik.⁴⁷ Alle bewoners worden gevraagd om deel te nemen aan deze vergadering en krijgen zo een stem binnen de groep.¹⁰⁸ Het gaat hier duidelijk niet om een anarchisme van ieder voor zich, dat vaak wordt geassocieerd met krakers.

Niet alleen wil men hier een alternatief voor de vastgelopen huisvesting bieden, ook de consumptiemaatschappij wordt in vraag gesteld.¹⁰⁸ De 123 is een draaischijf voor verschillende acties en militanten als no borders en free the seeds. Niet alleen het recht op wonen, maar ook het recht op een andere maatschappij krijgt hier plaats.¹⁰⁸ Zo wordt er elke zondag een volkskeuken georganiseerd waar iedereen om een bord vol eten kan komen in ruil voor een vrije bijdrage. De maaltijd is altijd vegetarisch en de enige voorwaarde is dat je van alles moet proeven.⁴⁷ De ingrediënten voor de maaltijd zijn de niet verkochte groenten van de vroegmarkt.¹⁰⁸ Deze volkskeuken kent veel succes: elke zondag komen tussen de 50 en de 100 mensen eten. Met dit soort initiatieven wil de organisatie aan maatschappelijk werk te doen, door hun filosofie kenbaar te maken voor een groter publiek te werken dan hun eigen leden.

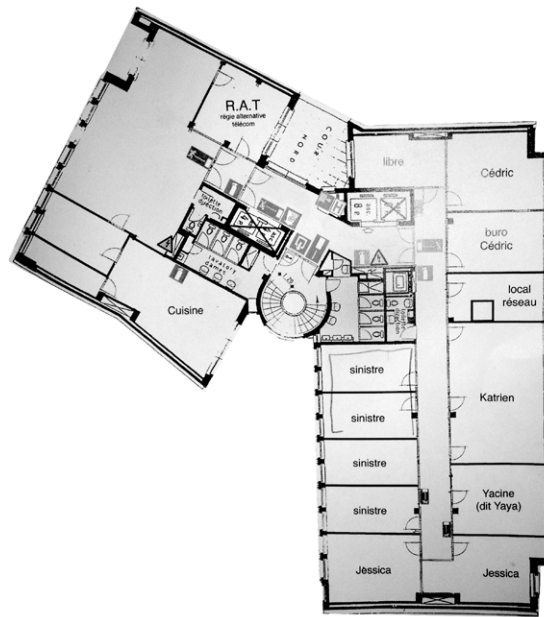
¹⁰⁸

Ateliers

Naast de volkskeuken zijn er ook ateliers die deze doelstelling delen. De groep wil geen apart wereldje

opbouwen waarbinnen zij hun eigen samenleving starten, maar binnen de huidige maatschappij mensen helpen en het goede voorbeeld geven. Het initiatief voor een atelier komt altijd van een van de bewoners maar er is altijd een samenwerking met mensen van buitenaf.¹¹⁰ Zo is er een fietsatelier waar je elke dinsdag en donderdag je fiets kan laten maken en het linux atelier waar een aantal gerecupereerde pc's staan en je uitleg kan krijgen over gratis software. Daarnaast is er een tweedehandsboetiek en naaiatelier, waar nieuwe kleren worden gefabriceerd van oude stukken en oude kleren worden hersteld. Deze kleren worden niet verkocht: alles wordt van de hand gedaan via vrije bijdrage.¹⁰⁸ Verder zijn er een Latijns-Amerikaanse mediatheek, een donkere kamer en aikidolessen.⁴⁷

Echt luxueus is het niet in de Koningstraat, maar in vergelijking met het klassieke kraakpand, zoals voorheen in het Gesu-klooster, is het er heel netjes. Het stinkt er niet, er staan vuilbakken en er hangt een lijst wie er welke week moet schoonmaken.¹⁰⁸ Er is ook water en elektriciteit. Voor deze voorzieningen betalen de bewoners een minimumprijs van 60, 90 of 120 euro, op basis van hun inkomen. Dankzij het contract met het Waals gewest hebben de krakers zelfs een opzegtermijn van zes maanden.¹⁰⁸ Er heerst geen anarchie, het gaat er eerder studentikoos aan toe.



Bewoners

Belangrijk voor een gemeenschap is dat er een goede mix van bewoners is. In de 123 leven kunstenaars, studenten, sans-papiers en gezinnen samen. In het Gesu-klooster was die mix volledig zoek. Er waren te veel mensen die geen recht hadden op een uitkering en te weinig mensen die voor de kosten wilden opdraaien. Dit is een ongezone situatie als je in zelfbeheer wil leven.

Om deze mix te verzekeren, worden er in de Koningsstraat maximaal twintig procent sans-papiers toegelaten. Het pand zit altijd vol en er is zelfs een wachtlijst. Wanneer er iemand weggaat, wordt er gekeken wie er in de plaats kan komen. Een dergelijke selectie is moeilijk, want er ontstaat snel een neiging om voor de leukste kandidaten te kiezen. Het uitgangspunt van de organisatie is dat iedereen bij hen terecht kan, dus de keuze moet objectief blijven. Wel wordt er soms gekozen op basis van de talenten van de kandidaten, bijvoorbeeld wanneer ze iemand nodig hebben die iets van loodgieterij kent.¹⁰⁸

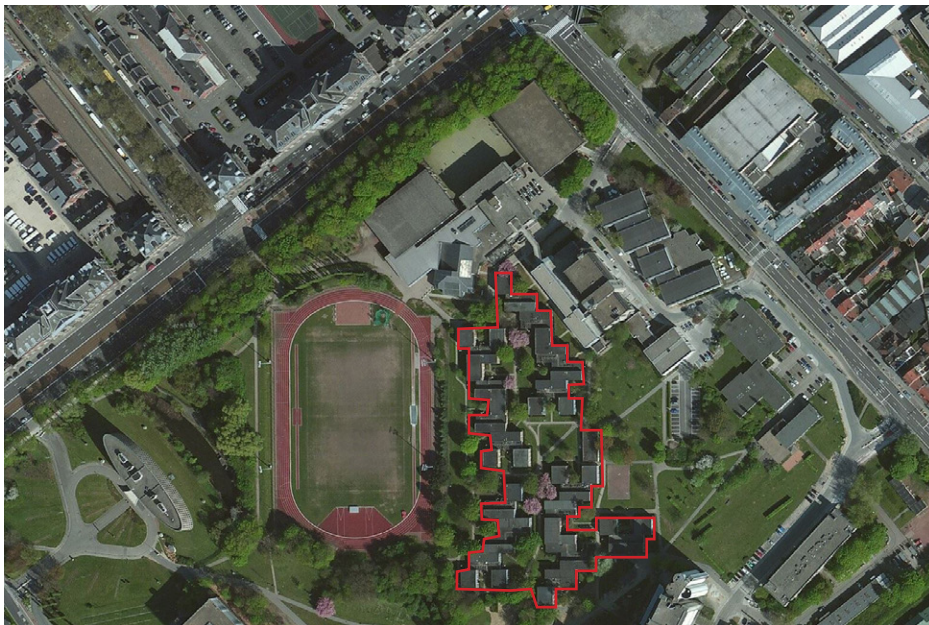
Naast de vaste kamers zijn er ook enkele gastenkamers, waar krakers uit het buitenland of reizigers terechtkunnen voor maximaal drie dagen. In werkelijkheid worden deze kamers benut door armen of daklozen. Voor sommigen is de 123 een nood- of tussenoplossing. Zo hebben er hier al honderden mensen gewoond. Van elke bewoner wordt er verwacht dat hij bijdraagt

aan de gemeenschap, ieder op zijn eigen manier. Bijvoorbeeld door te helpen in de ateliers, mee te koken en mee te vergaderen op dinsdagavond.¹⁰⁶

Architectuur

Het gebouw bestaat uit zeven verdiepingen. Elke bouwlaag telt een tiental kamers die allemaal op slot kunnen, een keuken, een gemeenschappelijke ruimte en een sanitaire cel. Het interieur is een kleurrijke bedoening, de meeste muren zijn beschilderd en her en der zijn leuzen en kreten te lezen. Het gebouw kom je binnen met een magnetische kaart, een van de voordelen van het contract met de eigenaar: de kaartlezer is geactiveerd evenals het internet.¹⁰⁸

Het adres van het gebouw is aan de kant van de Koningsstraat, maar het gebouw loopt door het bouwblok heen en staat met zijn achterkant in de Verenigingstraat. Het gelijkvloers van het pand is volledig toegewijd aan de gemeenschap en het buurtleven. Er is een polyvalente zaal, een espace culturel, een aantal parkeerplaatsen, opbergruimte voor het afval en een marmeren inkomhal waar al eens gepingpongd kan worden. De ronde traphal in het centrum van het gebouw, biedt een duizelingwekkende verticaal zicht en wordt ingezet als goederenlift om het eten naar de zevende verdieping te brengen, waar de keuken zich bevindt.



Studentendorp VUB campus Etterbeek - Willy Van Der Meeren

In mei 1968 vond er over de hele westerse wereld een studentenopstand plaats die gekant was tegen oude academische waarden. In Vlaanderen en Brussel was het hoofdthema de erkenning van Nederlands als academische taal. De splitsing van de KU Leuven is hier een gevolg van, evenals de splitsing van Universiteit Brussel en dus het ontstaan van de VUB. Een nieuwe universiteit heeft een eigen campus nodig en een internationale wedstrijd moet het uitzicht bepalen. Het massaplan van de Franse winnaar Le Maresquier wordt echter maar gedeeltelijk uitgevoerd omdat men vooral haast wou maken met de studentenhuizen, want geen koten, geen studenten en geen studenten geen universiteit.¹¹¹

Architect Willy Van Der Meeren, architectuurdocent aan Universiteit Brussel, krijgt de opdracht om studentenhuysvesting te ontwerpen. Een bijkomende voorwaarde was dat ze gemakkelijk verplaatsbaar moesten zijn. Een eerste voorstel met woonwagens wordt afgekeurd door de rector omdat hij een zigeunerkamp onwaardig vond voor de nieuwe universiteit. Uiteindelijk kan de architect na een enquête bij de studenten, toch de huidige blokken zetten.¹¹¹

De architect

Willy Van Der Meeren studeerde in 1948 af aan het Terkameren Instituut in Brussel waar hij les kreeg van twee van de meest prominente architecten van het Belgisch modernisme: Louis-Herman De Koninck en Victor Bourgeois. Deze twee gaven Van Der Meeren

zijn meesterschap in de architectuur en sociale bewogenheid mee. Naar eigen zeggen: “*Het métier, het bouwen heb ik geleerd bij De Koninck, de filosofie van het bouwen bij Bourgeois*”¹¹²

Hij was een geïnspireerd en inventief bouwer en kende een verheffende sociale rol toe aan architectuur, wat hem de laatste vertegenwoordiger maakt van een reeks Belgische modernisten.¹¹² Hij was een man van het volk, die zijn ideeën ten dienste wou stellen van het grote getal.¹¹³ Typerend voor deze generatie modernisten is dat hun sociale bewogenheid zich richtte op de naoorlogse woningnood. Ook Van Der Meeren streefde naar oplossingen om voor zo veel mogelijk mensen een aangename verblijfplaats te voorzien. ‘*Degelijke woningen voor iedereen in een dynamische samenleving*’¹¹³ was zo één van zijn leuzen. Hierdoor was kostenbeheersing een belangrijk aspect van zijn architectuur.¹¹² Door juiste materialen te kiezen en te werken met prefab elementen kon hij dit bewerkstelligen.

Inspiratie haalde hij onder meer uit de CIAM-congressen, vooral Le Corbusier was voor hem het grote voorbeeld. De hoogbouw van de cité jardin verticale en de Unité d’habitation in Marseille, die hij in zijn jonge jaren ging bezoeken, bezorgden hem genoeg ideeën om zijn hele carrière op te baseren.¹¹³ Ook het matensysteem van Le Corbusier, de modulator, sprak hem heel erg aan omdat het uitging van een gelijkheid tussen de mensen, die zich liet vertalen in prefab standaard woningen. Maximale architectuur met een minimum aan middelen vat zijn opvattingen goed samen.¹¹³



Planning en uitgangspunten

Eigenlijk wou Van Der Meeren de studentenwoningen buiten de campus organiseren zodat de studenten zich zouden mengen onder de andere bewoners. De VUB opteerde toch voor studentenwoningen op de campus omdat een gecentraliseerd imago sterk zou zijn voor de jonge universiteit.¹¹⁴ De architect was zich dus bewust van de kwalijke gevolgen van (studenten) gettovorming. *“Vierhonderd studenten op een eiland midden in een facultaire betonwoestijn, zonder enige ontspanning, zo’n toestand noopt onvermijdelijk tot baldadigheid ten overstaan van de maatschappij.”*¹¹⁵

Zoals in al zijn huisvestingsprojecten blijft hij hier ook in de stedenbouwkundige opzet trouw aan zijn idealen van massahuisvesting. Eerst moet een gemeenschappelijk kader worden gevormd, waarbinnen het individueel wonen zijn vorm kan krijgen.¹¹² Hij trachtte een aangename rustgevende plek te creëren waar men zich kon

afzonderen om te studeren. Dit deed hij door een speelse vormgeving te introduceren met aandacht voor optimale lichtinval en minimale verkeers- en geluidshinder.¹¹⁶ Hoewel dit de bedoeling was, zeggen studenten tegenwoordig dat er door het enkel glas wel heel wat geluid komt van bijvoorbeeld de vuilniskar of groepen studenten die passeren. Dit vormt niet echt een probleem aangezien de student van vandaag zich in de bib zet om te studeren. Uiteindelijk is dat soort levendigheid ook hetgeen de architect wou introduceren.

De Variel

Om de kosten en bouwtijd te beperken maakt Van Der Meeren gebruik van het Variel systeem, ontwikkeld door Zwitserse architect Fritz Stucky. Het Variel systeem heeft een betonnen basisstructuur bestaande uit een rechthoekige vloerplaat met twee open kaders aan de uiteinden. De kaders zijn onbuigzaam verbonden met de

plaat en de wapening is nagespannen opdat het totale gewicht sterk wordt teruggeschroefd. De basismodules kunnen voor elk soort gebouw worden ingezet en door de architect verder uitgewerkt worden. Het schrijnwerk kon bijvoorbeeld volledig prefab worden geïnstalleerd maar hier is er gekozen om dat op de werf te doen.¹¹⁴

Stucky was een begaafd ondernemer en verzond uitstekende reclameslogans om zijn systeem in de verf te zetten: *raum auf raum statt stein auf stein, laat zich vertalen naar : Kamer op kamer in plaats van steen op steen.*¹¹⁴ Deze slogan was letterlijk te zien bij de eerste steenlegging. Een hijskraan zette tijdens de toespraken in 1973 om het kwartier een kamergrote module neer.¹¹⁶ De blokken zijn niet onopgemerkt voorbijgegaan. Het Nieuwsblad kopte met *Blokkers in Blokken*¹¹⁴ en de structuur werd vergeleken met een wijnrek, waar de appartementen als wijnflessen werden ingeschoven.¹¹³ Met deze metafoor is de vergelijking met Le Corbusier niet ver, als we zijn concepttekeningen voor Unité d'habitation erbij halen. Deze prefabmodules werden afgewerkt met een snelheid van negen modules per dag en dit zorgde ervoor dat de studenten er na minder dan een jaar konden intrekken.¹¹⁴

Architectuur

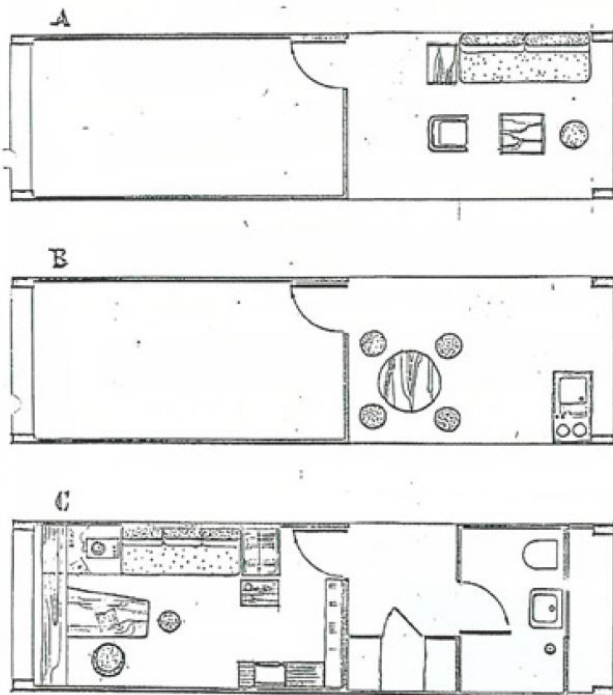
Rekening houdend met de schaduw van de geplande hoogbouw en het lawaai van spoorweg en drukke wegen rond de campus, kiest de architect ervoor

om een besloten studentendorp te maken. Voor de Variel-modules ontwerpt hij drie varianten die hij op twee verschillende manieren per vier kan schakelen. De drie moduletypes hebben telkens een slaapkamer met bijkomstig een living, keuken of sanitaire cel. Vier modules samen vormen zo een appartement voor vier studenten met een living, keuken en twee sanitaire cellen.¹¹⁴ Van Der Meeren kiest hier voor badkamers in de appartementen om grote anonieme sanitaire blokken te vermijden. De studenten zullen zich de appartementen toe-eigenen en zo wordt vandalisme vermeden. De architect kiest echt voor een pedagogisch project.

Per drie of zes appartementen is er een voortuintje voorzien vanwaar de toegang verloopt en een gietijzeren wenteltrap die naar de verdieping leidt en de appartementen op de tweede bouwlaag bedient. Op hun beurt werden deze gehelen in vijf wijken gegroepeerd, elk met een eigen felle kleur.¹¹⁴ Het idee achter deze labyrintische opstelling was dat de studenten beter hun weg konden vinden in het complex dan de rijkswacht, wiens kantoor aan de overkant van de straat gelegen was.¹¹⁴ Met mei 68 in het achterhoofd zet Van Der Meeren zich resoluut achter de studenten. Een voordeel van deze opstelling is dat ze een huislijke sfeer oproept en informele contacten tussen de studenten stimuleert.

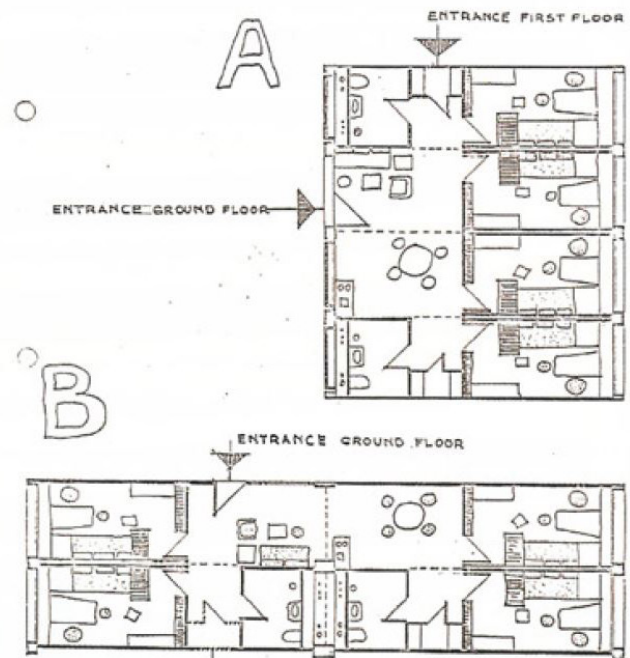
Vandaag de dag zijn de woningen nog steeds in authentieke staat, ondanks hun ouderdom en opzet om als tijdelijke voorziening te dienen. Maar

2 TYPES OF UNITS TYPES DE CELLULE



De moduletypes; slaapkamer plus leefhoek, keukenhoek of sanitaire cel

5 ASSEMBLY TYPES OF UNITS TYPES D'ASSEMBLEMENT



Twee manieren om te assembleren

bijvoorbeeld de sanitaire cellen die zijn opgevat als een badcel van een boot met een gedeelde kraan voor lavabo en douche, verradt de ouderdom van het project. Langs de andere kant is een gedeelde woning met vier studenten een heuse luxe vandaag de dag, meestal zien we zes of acht studenten per keuken/living. De studenten zelf zijn hier tevreden over, de kleinere groep zorgt voor een hogere informaliteit, wat het sociaal maakt maar

Behoud

Lange tijd was er het plan om de verouderde blokken af te breken en te vervangen door modernere studentenhuisvesting. Maar de laatste jaren is er een heropleving van interesse in de architectuur van Willy Van Der Meeren. Deze heeft de VUB ertoe gebracht om eventueel hergebruik opnieuw te overwegen. Vakgroep Architectonische

ook niet te. Er wordt ook niet geklaagd over comfort. Er is enkel glas en bijgevolg wel wat lawaai van de omgeving, maar de appartementen zijn gemakkelijk te verwarmen en de studenten vinden ze gezellig.¹¹⁴ In de jaren 80 zijn er het kultuurkaffee en, in kader van diversiteit, nog een cluster bijgekomen waar kamers voorhanden zijn voor mensen met beperkte mobiliteit.¹¹⁵

Ingenieurswetenschappen heeft een grondig onderzoek gedaan naar de aanpasbaarheid en heeft tevens een levenscyclusanalyse uitgevoerd. Zij konden vaststellen dat de gebouwen niet zo bouwvallig waren als eerst gedacht. Ook de positieve ervaringen van de studenten en de wortels van de woningen in het ontstaan van de universiteit waren sterke argumenten voor het behoud.¹¹⁶

3: CLT



CLTB

Wat is een CLT

Een Community Land Trust is een organisatie zonder winstdoel die gronden beheert met het oog op betaalbaar wonen binnen een bepaalde gemeenschap (community). Op deze gronden realiseert de CLT woningen voor mensen met een laag inkomen. De vzw verbindt zich ertoe om de gronden nooit te verkopen, met als doel ze uit de speculatieve systematiek van de vastgoedmarkt te halen. De CLT kan eigenaar worden zowel van een lege kavel, waar dan zelf op gebouwd wordt, als van een grond waar al gebouwen op staan. Via een erfpachtconstructie worden de landeigendom en de eigendom van de woningen gescheiden. Vervolgens worden de woningen verkocht aan bewoners van de gemeenschap. Aangezien zij niet betalen voor de grondprijs, worden de woningen betaalbaar. Op deze manier wordt het eigendomsrecht evenwichtig verdeeld tussen gemeenschap en individu.⁴²

Een CLT werkt steeds in het belang van een lokale gemeenschap (community). Naast bewoners en gebruikers van CLT-gronden, die automatisch lid zijn van de organisatie, kunnen ook buurtbewoners en lokale politici deel uitmaken van de organisatie. Het statuut van de organisatie bakent de territoriale grenzen af, die ook meteen de grenzen van de gemeenschap zijn, waarbinnen de CLT werkt. Niet alleen kunnen buurtbewoners en lokale politici (of andere publieke figuren) lid worden, het statuut eist ook dat zij mee in het bestuur van de organisatie zitten. Dit bestuur

wordt verkozen door alle leden en bestaat voor één derde uit bewoners, voor één derde uit andere leden en voor één derde uit vertegenwoordigers van de overheid.⁴²

De CLT is echter geen perpetuum mobile. Doordat de CLT zich inzet voor de buurt wordt vaak misvat dat het om een zelf bedruipend systeem gaat. De CLT zet zich in voor het buurtleven op een andere dimensie. De buurtbewoners krijgen een stem binnen het huisvestingsbeleid in hun buurt en ze worden gespaard van gentrification. Eén van de voornaamste kinderziektes van de CLT is dat er te soms veel mensen met een zeer laag inkomen werden opgenomen in de gemeenschap.¹¹⁷ Omdat de CLT geen geld genereert buiten wat nodig is om de maatschappelijke werkers en coördinatoren van de vzw te betalen, kan de community dit niet dragen. Een van de vereisten voor de huiseigenaars is dat ze een minimuminkomen nodig hebben om het huis zelf te onderhouden en af te betalen. Het armste deel van de bevolking kan enkel geholpen worden door een juiste mix van inkomens aan te houden in de CLT.⁴⁰

De CLT drukt de speculatieve winsten op woningen, opdat deze betaalbaar blijven, door de bewoners te binden aan een plafondprijs bij de doorverkoop van de woning en hen te verbieden hun woning te verhuren. De CLT ontvangt bij doorverkoop een deel van de opbrengst. Voor de rest hebben de bewoners dezelfde rechten als andere huiseigenaars. Een erfpachtconstructie is

langdurig, 27 tot 99 jaar, de eigenaars kunnen een hypotheek nemen op hun woning en het eigendom is overerfbaar. Met de minimale winsten die wel behaald worden door de verkoop van de woningen word het bestuur van de vzw gefinancierd. De CLT blijft eigenaars begeleiden en kijkt toe of de voorwaarden worden nageleefd en er geen problemen komen in verband met afbetalingen.⁴² Het beheer en onderhoud van de huizen komt toe aan de bewoners, maar de financiering voor dit onderhoud kan, afhankelijk van het inkomen van de eigenaar, door de CLT worden voorzien. Het beginkapitaal voor het aankopen van gronden en het bouwen van de woningen moet van elders, meestal subsidies of giften, komen. Op lange termijn zorgt het eeuwige bezit van de gronden ervoor dat de huizen steeds relatief goedkoper worden tegenover een markt waarin huis- en grondprijzen blijven stijgen. Zo wordt de CLT op lange termijn steeds efficiënter en kan ze met minder subsidies overleven.⁴⁰

De CLT mikt hoger dan louter onderdak verschaffen voor kansarmen. Dat zou bijvoorbeeld veel efficiënter kunnen door zo goedkoop mogelijke woningen te bouwen. Door te kiezen voor een formule waarbij het doelpubliek een eigen woonst kan kopen biedt ze hen meer als woonzekerheid. Een eigen woning geeft de mogelijkheid om een eigen kapitaal op te bouwen en een kans, niet alleen voor hen maar ook voor toekomstige generaties, om te ontsnappen aan de negatieve spiraal van de armoede.⁴² Ook geschiedkundige

Peter Linebaugh predikt deze gedacht in zijn boek *The Magna Carta Manifesto*.¹¹⁸ Het boek volgt de geschiedenis van de Magna Carta in het licht van de mensenrechten en de recente commons beweging. In de inleiding geeft hij, bijna terloops, de boodschap van zijn boek aan:

*"The message of the two charters (de Magna Carta en bijhorende Charter of the Forest) and the message of this book is plain: political and legal rights can exist only on an economic foundation. To be free citizens we must also be equal producers and consumers."*¹¹⁸

De CLT biedt nog een ander groot voordeel tegenover de klassieke programma's voor aankoopsteun. De traditionele woonbonus heeft als grote nadeel dat het enkel de eerste kopers ten goede komt. Als zij hun woning na een paar jaar verkopen strijken zij de hele meerwaarde van het huis op, waardoor de woonbonus rechtstreeks in hun zak terechtkomt. De woning is nu opnieuw onbetaalbaar voor lage inkomensgroepen zodat zij opnieuw een bonus nodig hebben. De verkooprestricties die de CLT oplegt aan zijn bewoners, zorgt ervoor dat de geïnvesteerde overheidssubsidie beschikbaar blijft voor het betaalbaar wonen.⁴²

Wortels van de CLT

Het ontstaansverhaal van de CLT leest als een quasi-organische evolutie doorheen de Amerikaanse geschiedenis. Verschillende figuren hebben met min of meer dezelfde doeleinden bijgedragen aan het model zoals we het vandaag kennen. Het oudste kenmerkend element van de CLT is de alternatieve benadering van landeigendom. De Amerikaanse onafhankelijkheidsverklaring en grondwet waren erg gericht op vrijheid en dus ook op de vrije markt. Dit heeft het kapitalisme mee in de hand gewerkt en de Verenigde Staten van een sterke individualisering voorzien. Thorstein Veblen verklaarde in 1923: “Land speculation, not baseball, is the Great American Game.”¹¹⁹ Hoewel Amerikaanse samenleving duidelijk de kant van het individualisme is opgegaan, heerste er in de beginjaren van de Amerikaanse natie ook een sterk ‘community’ gericht of links gedachtegoed over de werking van een samenleving. Een veel besproken onderwerp binnen sociale gerechtigheid en bestrijding van armoede, is landeigendom.

Overal ter wereld bestaan er religieuze en culturele organisaties waar landeigendom niet bestaat. Daar geldt de idee dat grond iets is dat we moeten beschermen en delen, denk maar aan de recente commons-beweging, en niet mogen of kunnen verzakelijken. Zeker landspeculatie staat hier helemaal buiten. De native Americans bijvoorbeeld zien grond als een goddelijke gift. Voor hen is landeigendom als een bespottelijke term an sich.

Enkele belangrijke denkers, zoals Thomas Paine, Abraham Lincoln en Henry George schaarden zich ook achter het idee dat grond, vergelijkbaar met water en lucht, nooit een blijvende eigendom zou kunnen zijn.¹²⁰

Henry George was een autodidact die vanuit een kansarm milieu opklom tot grote rijkdom. Hij was zeer populair in zijn tijd en schreef vele boeken over uiteenlopende onderwerpen. Zijn bekendste werk, *Progress and Poverty*, was zijn antwoord op de vraag die hem zijn hele leven heeft beziggehouden: *‘Hoe kan er zoveel armoede bestaan te midden van zoveel rijkdom?’* Voor de ideeën die hij in zijn boek aanhaalt om armoede te bestrijden gaat hij de mosterd halen bij John Stuart Mill. Deze economische filosoof introduceerde het concept van onverdiende vermogensgroei. Mill stelde vast dat de prijsstijging van een stuk land vooral te danken is aan externe factoren en niet aan investeringen van de eigenaar. Zo privatiseren grondbezitters in feite een meerwaarde die voornamelijk door de maatschappij gecreëerd wordt. (zie gentrification)

George vulde deze idee op zijn eigen manier aan door een single tax voor te stellen. Een belasting op landeigendom zou alle andere belastingen kunnen vervangen en compenseert de meerwaarde die de maatschappij voorziet voor de grondeigenaar. Dit sluit volledig aan met zijn idee over grondbezit. Hij vindt dat landeigendom op alle vlakken verschilt van andere soorten eigendom, omdat het niet een vrucht is van menselijke arbeid, en dat de mens

er bijgevolg ook geen recht op heeft. Volgelingen van Henry George zullen later heuse Single-tax communities oprichten waarbinnen zijn ideeën over grondeigendom worden toegepast. Nog een volgeling brengt het spel monopoly op de markt om het onrecht te duiden van landspeculatie en het onredelijk opkrikken van huurprijzen. De uitvinder van het spel wou de winnaar opzadelen met een ironisch schuldgevoel, omdat hij alle medespelers uit het spel moest kegelen door op onrechtmatige wijze de huurprijzen van zijn stuk land zo op te drijven totdat een toevallige passant in één klap al zijn vermogen kwijt geraakt.¹²⁰

Ook elders in de wereld zijn er gelijkaardige initiatieven en projecten aan de gang. De tuinsteden van Ebenezer Howard bijvoorbeeld werken volgens een principe waarbij gronden van de gemeente blijven en de mensen er dus leven op gemeenschappelijke grond. Hier zien we ook dat niet alleen wonen, maar ook industrie en agricultuur een plaats kunnen krijgen op gemeenschappelijke grond. Een ander goed voorbeeld vinden we in India, waar Ghandi zijn hoofd brak over hoe hij na al zijn vredesmarsen een rechtvaardigere samenleving zou kunnen stichten. Zijn antwoord lag in een gedecentraliseerde economie van zelfredzame dorpen die hij niet kon verwezenlijken door zijn voortijdige dood. Zijn spirituele opvolger, Vinoba Bhavé, neemt naderhand het initiatief om al wandelend door India landeigenaars te overtuigen een deel van hun grond af te staan aan de gemeenschap. Meer dan een miljoen hectare

grond werden zo herverdeeld. Algauw bleek deze aanpak niet effectief want de armen verloren hun gronden even gemakkelijk als dat ze hen hadden gekregen. Bhavé past zijn tactiek aan en schenkt de verworven gronden aan de lokale besturen in plaats van aan de mensen zelf, zodat zij deze landen konden inzetten in functie van het algemeen belang.¹²⁰

Ook in America zijn in de 20^{ste} eeuw heel wat voorbeelden te vinden van leefgemeenschappen waar landeigendom gedeeld wordt, meestal via erfpachtconstructies. Ralph Borsodi trok in 1934, op het hoogtepunt depressie, met zijn gezin weg uit New York, om 50 kilometer verderop een zelfvoorzienende leefgemeenschap op te richten. Niet veel later voegden een twintigtal andere gezinnen zich bij Borsodi en zij slaagden erin om daar door middel van kleinschalige landbouw een rustig leven te leiden. Borsodi was de eerste die er de naam Land Trust gebruikte en werd door zijn boeken en experimenten een inspiratie voor veel gelijkgezinden.¹²⁰

Na verdere experimenten met onder andere verschillende vormen van lidmaatschap, ontstond eind jaren zestig het eigenlijke CLT-model. Robert Swann en Slater King, een neef van Martin Luther King, zochten van bij hun ontmoeting in 1964 naar een manier om de pas verworven burgerrechten van de zwarten om te zetten in de praktijk. Beiden hadden zich in het verleden ingezet voor burgerrechten en King had tevens

een achtergrond in de vastgoedsector. Ze zagen dat er voor een groot deel van de zwarte bevolking niet veel veranderd was ondanks hun recentelijke erkenning omdat ze nog steeds voor een hongerloon als landarbeider in dienst waren van blanke grootgrondbezitters. Swann en King waren ervan overtuigd dat er pas sprake kon zijn van gelijkheid als de zwarten een zekere economische onafhankelijkheid hadden. Geïnspireerd door Borsodi en Vinoba Bhavé dachten zij deze onafhankelijkheid te verwezenlijken door middel van landeigendom. Zo ontstond in 1969 de eerste CLT in agrarisch gebied in het zuiden van de Verenigde Staten.⁴²

Daarna gaat het snel. In 1972 schrijft Bob Swann samen met een aantal andere auteurs een eerste handboek over de Community Land Trust. De theoretische grondslagen waren nu vastgelegd en het model wordt tegen het einde van de jaren 70 overgenomen door een aantal organisaties die zich bezighielden met andere manieren van huisvesting. In deze jaren werd de werkwijze van het model verder uitgewerkt via trial and error en verschoof het zwaartepunt naar steden en huisvesting van armen. In 1982 kwam er een tweede handboek dat het model dat Swann tien jaar eerder had voorgesteld aanpaste aan de nieuwe context. Doorheen de jaren 80 groeit het aantal CLT's exponentieel en in 1992 wordt een definitie van de CLT in de Verenigde Staten opgenomen in de federale wet.¹⁰⁵ Vanaf dan begint het model ook in andere landen bekend te worden.

Voornamelijk in het Verenigd Koninkrijk, Canada en Australië wordt hiermee geëxperimenteerd.

België

In Brussel komt de CLT op gang op initiatief van een aantal maatschappelijk werkers. Meer specifiek het buurthuis Bonnevie te Molenbeek gaf de aanzet voor de CLT. Zij waren al een tijd bezig met eigenaarschap te promoten op vlak van huisvesting. Ze zijn ervan overtuigd dat dit één van de enige manieren is om aan armoede te ontsnappen. Het buurthuis stond in de jaren 90 veel gezinnen met lage inkomens bij voor de renovatie van hun woning. Maar moesten dit staken toen de wooncrisis, die na het jaar 2000 sterk toesloeg, het voor deze inkomensgroep (en zelfs voor de hogere inkomens) onmogelijk maakte een woning te kopen. Men zag dat kopen nog wel lukte bij een aantal groepen mensen die samen een woningproject realiseerden, en zagen hier de kans om hun werk voort te zetten.⁴⁰ Eind 2003 werden de eerste stappen gezet en het gelukte hen een grond aan te kopen via een wijkcontract. Uiteindelijk hebben ze in 2009 op basis van een participatief proces met de toekomstige bewoners, sociale koopwoningen weten te realiseren, die bovendien voldoen aan de passiefstandaard.⁴⁴ Het gebouw, genaamd l'Espoir, bestaat uit twee lagen van elke 7 duplexen en is een pilootproject geworden niet alleen van sociale woningbouw, maar ook voor passiefwoningen.



Na dit lange en vermoeiende proces waren hun ambities nog niet uitgeblust. Met het evalueren van hun project kwamen ze tot de volgende conclusies. Eigenaar worden, betekent woonzekerheid, onafhankelijkheid in de vorm van prestige, een manier om kapitaal op te bouwen en zodoende de kinderen te laten studeren. Deze combinatie vormt een formule om aan armoede en onzekerheid te ontsnappen. Een ander aspect van de werking van l'Espoir was het participatieproces met de toekomstige bewoners. Het project krijgt een gezicht en een stem omdat de bewoners zich het project toe-eigenen. De initiatiefnemers staan echter voor de enkele dilemma's. Eigenaar worden van een woning, impliceert traditioneel dat er een woonbonus wordt verkregen met als

belangrijk nadeel dat zo'n bonus resulteert in een prijsverhoging van de woningmarkt en dat de investering van de overheid verloren gaat wanneer de nieuwe eigenaar zijn woning doorverkoopt. Sociale huurwoningen daarentegen hebben het voordeel dat de overheid een patrimonium in handen houdt en op grote schaal dit woningaanbod kan corrigeren. Huurders hebben wel als nadeel dat ze moeilijk uit het sociale vangnet kunnen ontsnappen en worden ook niet aangezet tot integratie. Het ideale systeem zou het corrigerend effect en het individuele eigenaarschap samenvoegen.⁴⁴ De zoektocht naar een herhaling van l'Espoir leidt uiteindelijk tot Community Land Trust Bxl (CLTB).

CLTB

Eén van de grootste kwaliteiten van de CLT is dat het een zeer flexibele invulling heeft, geen enkele CLT is identiek aan een andere. Hoewel de totstandkoming sterk gebaseerd was op een pragmatische trial en error aanpak, is het model zelf veeleer conceptueel van aard. Een interview met Geert De Pauw ⁴⁰, één van de oprichters en medewerkers van CLTB, brengt aan het licht hoe de verschillende aspecten van de CLT werden geïmplementeerd in Brussel.

Doelgroep

De grenzen van CLTB vallen samen met die van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit levert een belangrijk schaalvoordeel op. Op deze manier is het gemakkelijker om geschikte kandidaten en gronden te vinden. Het nadeel is dat er een minder sterk community gevoel kan worden opgebouwd als de projecten ver uit elkaar liggen, maar dit willen ze counteren door middel van lokale werkgroepen, zodat de band met de buurten waar de CLT actief is kan worden aangehouden. Als de CLT groter, of te groot, wordt, kan de organisatie zich splitsen en echt lokaal beginnen werken. Op financieel vlak is het Gewest de aangewezen partner omdat ze bevoegd is voor huisvesting. Als er met de gemeenten wordt samengewerkt, gebeurt dit vaak aan de hand van wijkcontracten, die worden gefinancierd door het Gewest. In Brussel durft de overheid te experimenteren door haar nek uit te steken voor nieuwe concepten: CLTB heeft al drie gronden kunnen kopen met subsidies van

het Gewest. CLTB rekent ook op tussenkomsten van de overheid om de woningen betaalbaar te maken. Het principe dat gebruikt wordt om de verkoopprijs te bepalen is dat de maandelijkse afbetaling niet hoger mag zijn dan een derde van het gezinsinkomen.⁴⁰

De doelgroep van CLTB is gelijk aan iedereen wiens inkomen niet hoger is dan diegenen die recht hebben op een sociale woning, ofwel iedereen die een sociale woningen kan huren in Brussel. Volgens Geert De Pauw is dit geen hoog inkomen, ondanks dat Brussel een van de rijkste regio's van Europa is.³⁹ Als blijkt dat de helft van de Brusselaars voldoet aan de criteria, lijkt ze toch eerder een arme stad. Zelfs indien het leefloon als minimum genomen wordt, er zijn natuurlijk altijd nog mensen met een lager inkomen, is er nog een groot verschil tussen de hoogste en laagste inkomens binnen de doelgroep. Het leefloon is ongeveer de helft van het maximuminkomen. Om de woningen betaalbaar te maken voor het laagste deel van de doelgroep, zijn (te) veel subsidies nodig.⁴⁰

Om dit probleem te omzeilen zijn er vier inkomenscategorieën gedefinieerd. De verkoopprijzen worden aangepast naar gelang de categorie waar de kandidaat invalt. In elk project wordt er een evenredige verdeling gemaakt tussen verschillende types woningen, zo slagen ze er in om ook aan de allerarmsten woningen te verkopen. Dit zorgt ook automatisch voor een mix

van inkomens in elk project. Dit kan werken bij CLTB omdat ze zeer sterk focussen op de mix van inkomens in de groep van bewoners bij elk project. Door het participatieve proces bij de bouw worden de bewoners voorbereid om samen te leven. Dit is belangrijk omdat het veelal gaat om mensen die nog nooit eigenaar van een woning zijn geweest en meteen moeten kunnen omgaan met een mede-eigendom.⁴⁰

Juridisch en financieel

Qua organisatievorm is er geopteerd voor een stichting van openbaar nut, die de eigenaar is van de gronden. Het statuut van een stichting is goed aangepast om dit patrimonium te handhaven, zo zijn er zo weinig mogelijk extra kosten en belastingen op de gronden. Daarnaast is er ook een vzw opgericht die instaat voor de dagelijkse werking en beheer. De vzw is ook de werkgever van een team, dat naast een aantal vrijwilligers bestaat uit het equivalent van vijf voltijdse werknemers. Tweemaal per jaar wordt er een algemene vergadering belegd, waaraan alle leden kunnen deelnemen. (iedereen, ook buiten het gewest, kan lid worden van CLTB). Om de twee maanden komt de raad van bestuur samen. Hier worden de drie partijen die traditioneel in de CLT zetelen, vertegenwoordigd. In Brussel betekent dit een derde vertegenwoordigers van het Brussels Gewest, een derde bewoners (nu nog toekomstige bewoners) en een derde andere leden. Daarnaast zien de gezinnen van de projectgroepen elkaar

bijna wekelijks tijdens de opstart van het project.⁴⁰

Architectuur

Hoewel het steeds gaat om bouwen, zegt het CLT-model niets over architectuur. Dit aspect wordt ingevuld door de organisatie zelf. In Brussel start elk project met een groep bewoners. Het is die groep die als klant samen zit met de architect en de gemeente, onder begeleiding van de medewerkers van CLTB. Uit het project l'Espoir hebben ze geleerd dat de groep, na zoveel uren samen aan het project te werken, nood heeft aan een ruimte om die collectieve voorgeschiedenis een plaats te geven. Het probleem met een collectieve ruimte voor deze doelgroep is dat dit een extra kost vormt. In principe zou collectiviseren de prijs net moeten drukken, maar als je ervan uitgaat dat iedereen zijn privacy moet hebben, dus geen gedeelde keuken of andere vitale functies, dan wordt een collectieve ruimte een extra ruimte (dit is inderdaad het geval bij cohousing bijvoorbeeld). Dan rijst er ook nog de vraag of die collectieve ruimte wel goed benut zal worden. In tegenstelling tot sociale huurwoningen, waar gedeelde ruimte vaak gemeden wordt omdat de bewoners deze zich niet toe-eigenen/gebruiken, is er wel een sterke toe-eigening bij de bewoners van CLTB. Ten eerste door het participatieproces, maar dit geldt enkel voor de eerste generatie, en ten tweede doordat ze eigenaars zijn.⁴⁰

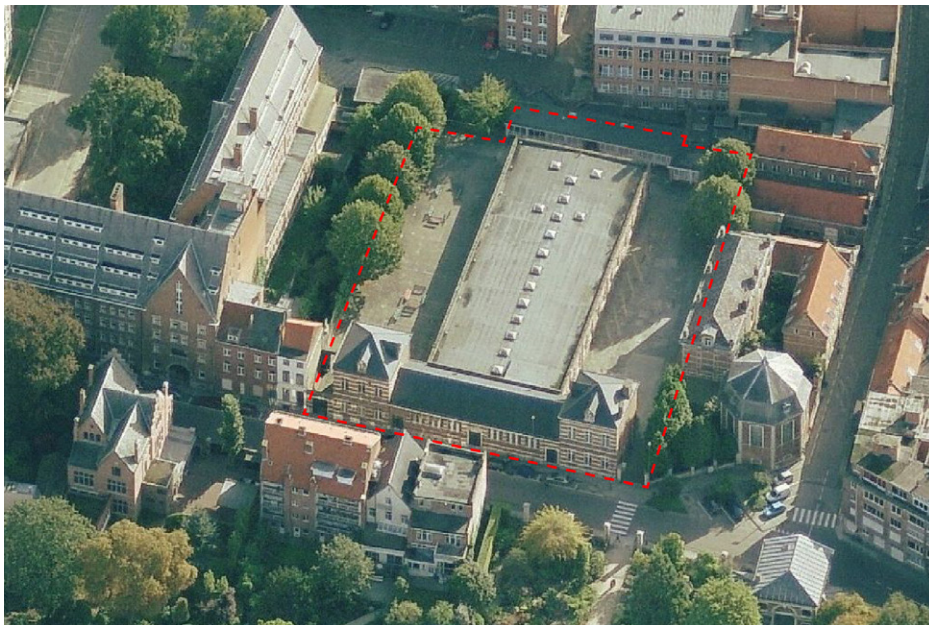
Bij CLTB geloven ze alvast wel in het nut van collectieve ruimtes. Ze proberen collectieve ruimtes op te laden door ze een dubbele functie te geven. In één van de projecten wordt er het kantoor van de CLT ondergebracht, tijdens het weekend fungeert de vergaderruimte als polyvalente zaal voor de bewoners. In een ander project is deze

ruimte een dagopvang voor kleine kinderen en bejaarden, 's avonds kan ze voor een deel door de bewoners gebruikt worden.⁴⁰ Door de collectieve ruimtes een maatschappelijke relevantie te geven, zal het gemakkelijker worden om de overheid of privéinvesteerders te overtuigen hierin te investeren.

Deel 3

Ontwerpend Onderzoek





Ontwerpend Onderzoek

Welnu, hoe ik het ook draai of keer, het werk van de architect begint bij de site. Sociologische en maatschappelijke achtergrond zijn uitermate interessant en zeer bepalend voor de ambities en intenties van de architect, maar er bestaat geen enkele sleutel die woorden omzet naar ruimte of architectuur. Net zozeer er geen algoritme bestaat om van een programmabeschrijving naar een plan te springen. De rol van de architect bestaat er dus in om deze sleutel te zijn. Architecten zijn als het ware ruimtelijke specialisten die bouwheren helpen, hun wensen te realiseren op een specifieke plek. Om even in te gaan tegen het dogma 'form follows function' zeg ik hier eigenlijk dat de plek of de context, dus de ruimtelijke eigenschappen van een site, het ontwerp zullen bepalen. Let op, dit wil niet zeggen dat er uitgegaan wordt van een blind formalisme of dat er geen verband kan bestaan tussen een programmatorische opzet en de uiteindelijke ruimtelijke uitwerking.

Bij deze opdracht is er geen klant en zelf geen programma opgesteld, wel zijn er een aantal aanleidingen. Het gaat om een residentieel project binnen het bestaand masterplan waar uit volgt dat het hoofdgebouw bewaard moet blijven evenals de vijf lindebomen op het perceel. Ook is er een cohousinggroep die een optie heeft op de grond.

Met dit gegeven is het mogelijk om een beeldverhaal op te bouwen dat draait rond vormelijke mogelijkheden, kiezen voor de juiste functies en sferen in de collectieve en publieke ruimtes en de (aard van de) grenzen bepalen tussen het collectieve, het publieke en het private.

Masterplan Leuven

De stad Leuven wil inzetten op groene, open ruimte binnen de ring. Dit groen moet een aaneengesloten geheel vormen van zuid naar noord door de stad slingert. Om dit te realiseren worden de groene ruimtes opgehangen aan waterwegen, die vandaag veelal onder de stad door stromen. De Dijle en de Voer worden op verschillende plaatsen bevrijdt om een aangename leefomgeving te creëren binnen de stad. De stad gelooft dat hoogbouw een plaats kan krijgen in de binnenstad als ze geaccompanyeerd wordt door grote open ruimtes.

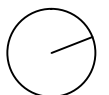
Het openbaar vervoer wordt ook herdacht. De stad wil, nog steeds, voornamelijk inzetten op busverkeer, maar de bussen worden verbannen uit smalle historische straten en de meeste bestemmingen zullen via één hoofdroute, van aan het station tot UZ Gasthuisberg, bediend worden. De ziekenhuissite, speelt door zijn grootte, 6.1 hectare, en zijn ligging, half in het historisch centrum, langs de hoofdroute en aan de Dijle, een belangrijke rol in dit verhaal.



De ziekenhuissite

De site huist al meer dan duizend jaar een zorgfunctie. In de middeleeuwen was er het klooster van de Engelse zusters en de minderbroeders, later werd het een belangrijke afdeling van het universitair ziekenhuis. De snelle expansie van de KU Leuven heeft er de laatste decennia voor gezorgd dat de site helemaal is volgebouwd. Overal staan gebouwen naast, tegen of op elkaar.

Deze haast fascinerende diversiteit aan ruimtes heeft geen plaats gelaten voor groen en het historisch erfgoed op de site is aan zijn lot overgelaten. Een stuk 12de eeuwse stadsomwalling, het oudste gebouw dat vandaag de dag in Leuven te zien is, staat ingesloten tussen een aantal laboratoria. De site spreekt de harde taal van baksteen, asfalt en beton.





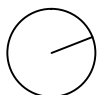


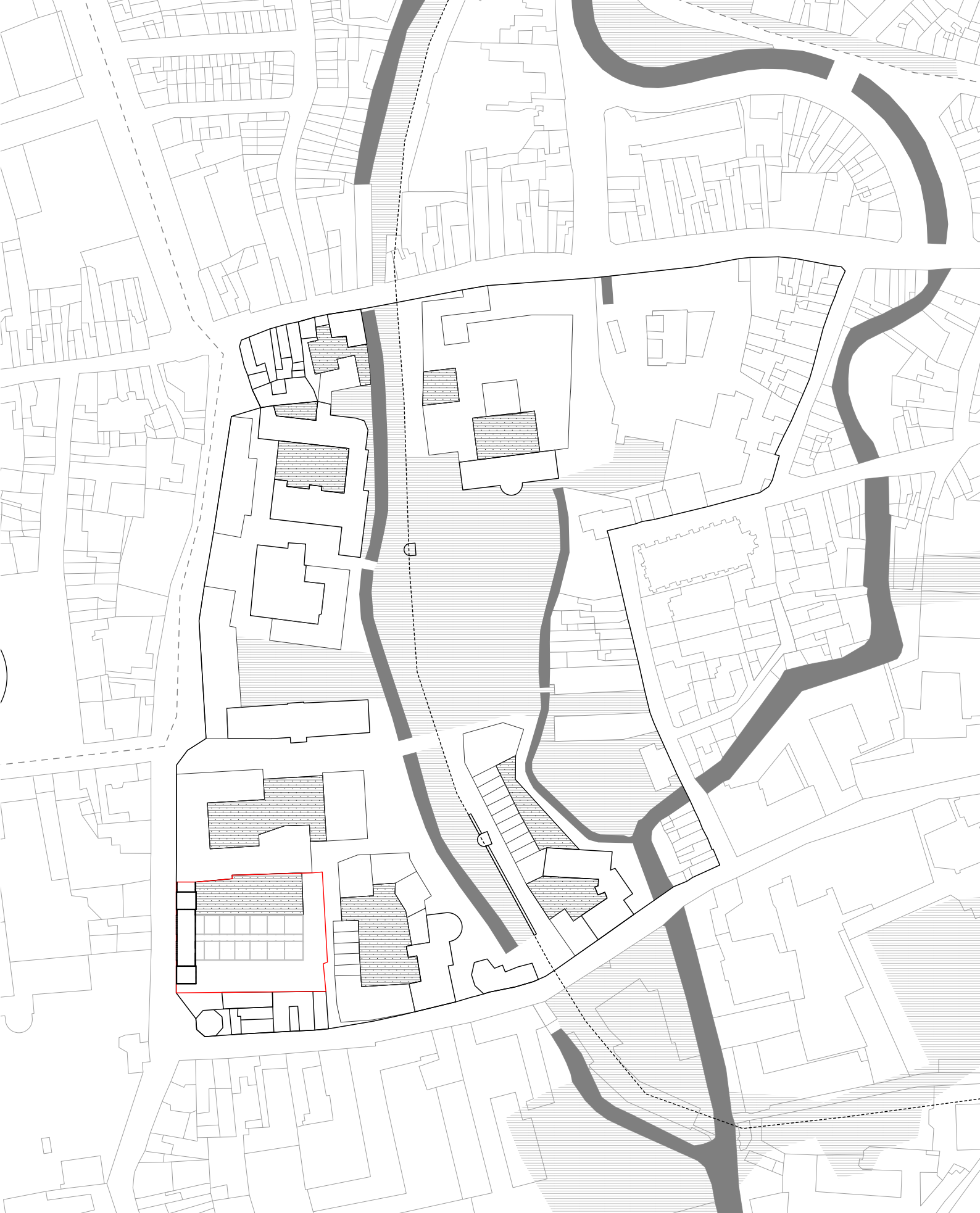


Masterplan Ziekenhuissite

Het hart van de site, momenteel een asfaltvlakte van parkeerplaatsen waartussen een aantal prefab laboratoria zijn neergeplant, wordt één groot park. De binnenstad van Leuven heeft nood aan meer groen, in de lente en de zomer kan men over de koppen lopen in het huidige (te kleine) stadspark. Men kiest er voor om de zorgfunctie deels te behouden, een aantal beschermde gebouwen worden gestript van hun aanhangsels en aan de zuidzijde van het park durft men de hoogte in te gaan.

Hoewel de schoorvoetende poging tot hoogbouw in de binnenstad en de grote open ruimte overtuigende insteken zijn, vertoont het masterplan toch ook enkele gemiste kansen. Door het grootste deel van de bebouwing te verwijderen, gaat de opgebouwde diversiteit helemaal verloren. De 'blokken' die in de plaats komen lijken volledig generisch, alsof de architect met het potlood in de ene hand en de bouwvoorschriften in de andere het plan heeft uitgewerkt. De afstand tussen gebouwen is steevast 24 meter en elk gebouw is 12 meter diep. Nochtans dateert de wedstrijdvrage voor dit masterplan van 2001 en heeft de toenmalige winnaar dertien jaar lang aan het plan kunnen sleutelen.



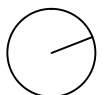
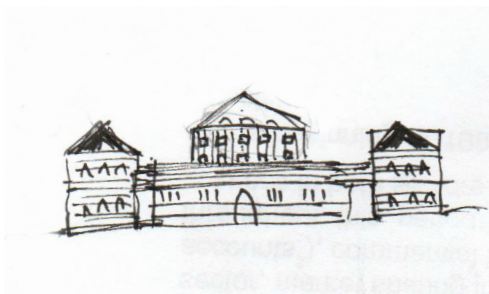


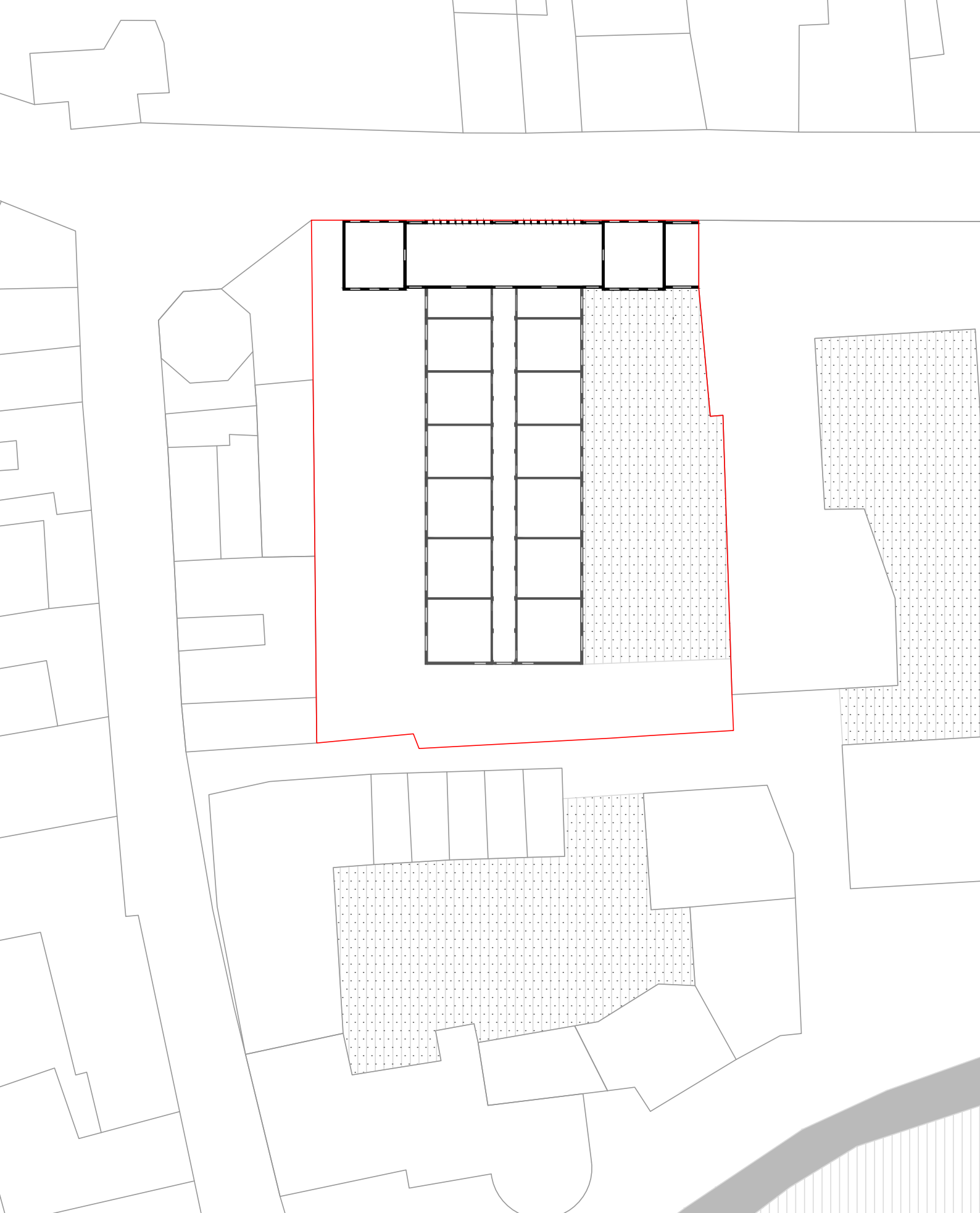
School nr. 3

In het zuidwesten van de ziekenhuissite, op de hoek van de Kapucijnenvoer en de Minderbroederstraat staat Stadsschool nummer 3. Het schoolgebouw dateert van 1875, een tijd waarin de stad in elke wijk een lagere gemeenteschool liet bouwen, vandaar de nummering. Het hoofdgebouw aan de Kapucijnenvoer, tegenover de botanische tuin van Leuven, is beschermd als monument, evenals de lindebomen op de speelplaats. De klaslokalen aan de achterkant zijn dit niet.¹⁰⁶

De school is prominent in het midden van het perceel geplaatst zodat er aan beide kanten een speelplaats ontstaat van zestien meter. Alle ruimtes in het gebouw hebben, naar de huidige standaard, een zeer hoog plafond: 4,5 meter. Het hoofdgebouw heeft een knappe, pseudo-Paladiaanse gevel (ze mist namelijk een middenpartij). De gevel heeft een strakke verticale ritmering en horizontale, natuurstenen speklagen die de lengte van het gebouw in de verf zetten. De gevel is vrij breed, maar dit is niet goed te zien omdat je ze nooit van verder als twaalf meter kan aanschouwen. De lengte wordt knap uitgespeeld door twee kopvolumes: de directeurs- en conciërgewoning.

De klaslokalen daarachter hebben vandaag de dag niet meer prestige dan een annex voor het hoofdgebouw. De school lijkt wel op zijn Vlaams ontworpen. Na het hoofdgebouw, waar duidelijk wat moeite in is gestoken, was er nog wat extra ruimte nodig: dit keer niet voor een bijkeuken, maar voor de belangrijkste functie van de school: de klaslokalen zelf. Ook de detaillering spreekt deze taal: plastieken kroonlijsten die niet op elkaar aansluiten en een scheidingswand tussen het hoofdgebouw en de achterbouw. Door herhaaldelijke verbouwingen, waaronder de afbraak van het oorspronkelijke mansardedak, hebben de klaslokalen heel wat van hun charme verloren.









Nieuwbouwwoningen (zowel eengezinswoning als flat) per hectare nieuwe perceelsoppervlakte woonareaal, van 1999-2001 tot 2011-2013, in aantal.

	1999-2001	2002-2004	2005-2007	2008-2010	2011-2013
Antwerpen	53	57	49	59	46
Gent	37	55	56	47	62
Aalst	18	29	49	29	31
Brugge	21	36	34	27	30
Genk	17	23	31	25	33
Hasselt	20	29	36	34	30
Kortrijk	12	17	38	27	32
Leuven	24	39	34	39	17
Mechelen	20	25	30	44	29
Oostende	87	110	65	371	352
Roeselare	16	24	34	59	46
Sint-Niklaas	23	15	32	26	35
Turnhout	38	44	52	74	35
Totaal 13 steden	24	32	38	40	40

Bron: ADS.

Aanzet

De eigenlijke aanzet voor het project kwam er toen ik me informeerde over de gemiddelde woondichtheden in Belgische steden tegenover het buitenland. De gemiddelde dichtheid in de Europese binnenstad bedraagt 92 woningen per hectare.²⁴ De tabel hiernaast toont dat we hier in Vlaanderen ver onder zitten. Leuven blijkt zelfs koploper te zijn met een, bijna landelijke, 17 woningen per hectare tussen 2011 en 2013.

In dit ontwerp neem ik 100 woningen per hectare als streefdoel. Voor de site van 4000 m² betekent dit dat er een 40tal woningen moeten worden gerealiseerd. Ook wil ik trachten om de cohousinggroep, die momenteel een optie heeft op het gebouw, een plaats te geven en weerstand te bieden aan de, naar mijn meningen te, simplistische bebouwing die het masterplan suggereert.

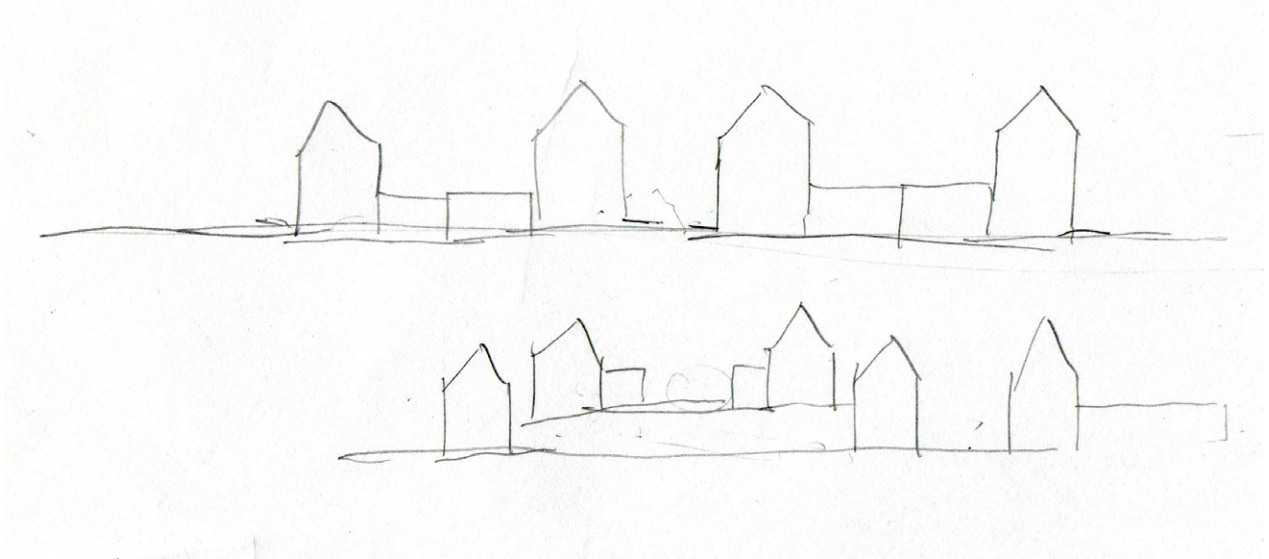
40 woningen is een te groot aantal voor een cohousinggroep (informaliteit verdwijnt als er te veel bewoners zijn) daarom is het beter om te kiezen voor een mix tussen particuliere woningbouw en een collectieve gemeenschap. Weerstand bieden aan de 12/24 meter logica van het masterplan kan door te kiezen voor laagbouw (met hoge densiteit). Zo ontstaan er kleine straatjes die woningbouw in de vorm van een stapeling van appartementen niet dulden.

In het zuidwesten van de ziekenhuissite ligt een zwaartepunt van historische erfgoed. Naast het schoolgebouw staat er bijvoorbeeld nog een achthoekig, anatomisch theater en aan de overkant van de straat is er het classicistisch poortgebouw van de botanische tuin.

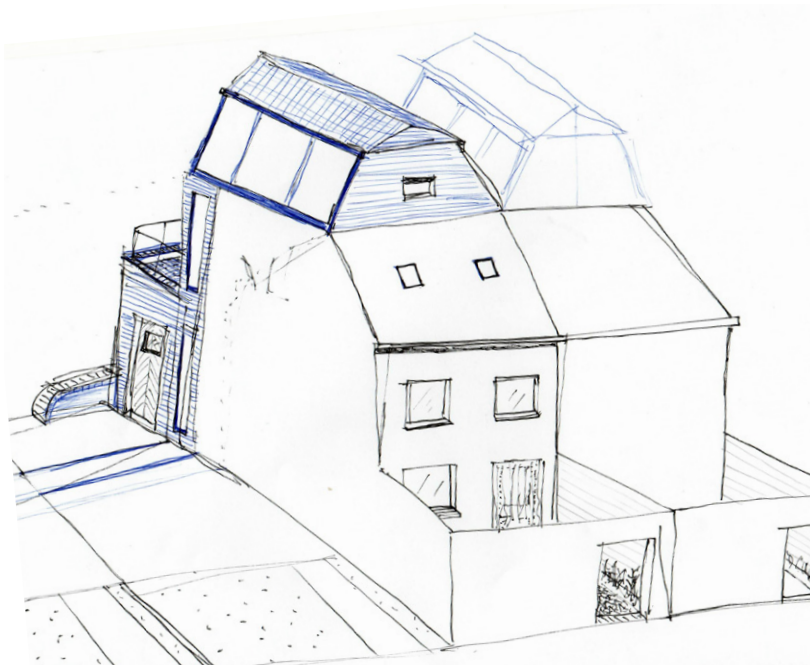
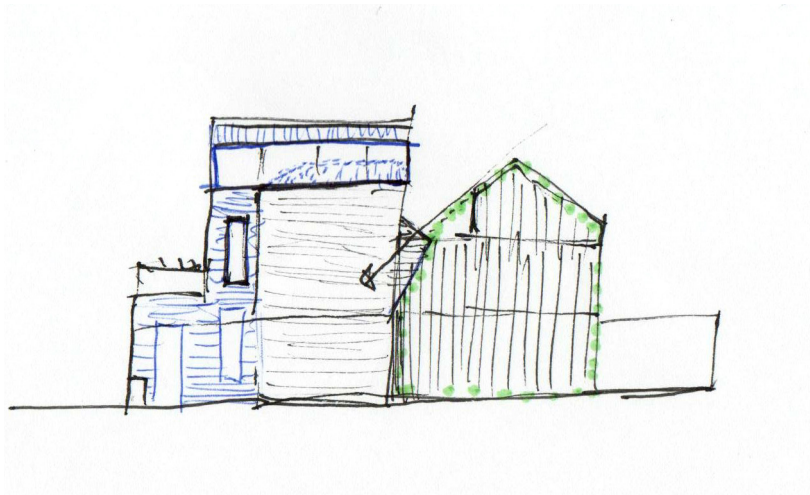
Het lijkt aangewezen om dit stadsweefsel, een schakeling van laagbouw, verder te zetten in mijn eigen ontwerp. De historische binnenstad huist tal van voorbeelden van laagbouw met hoge densiteit.

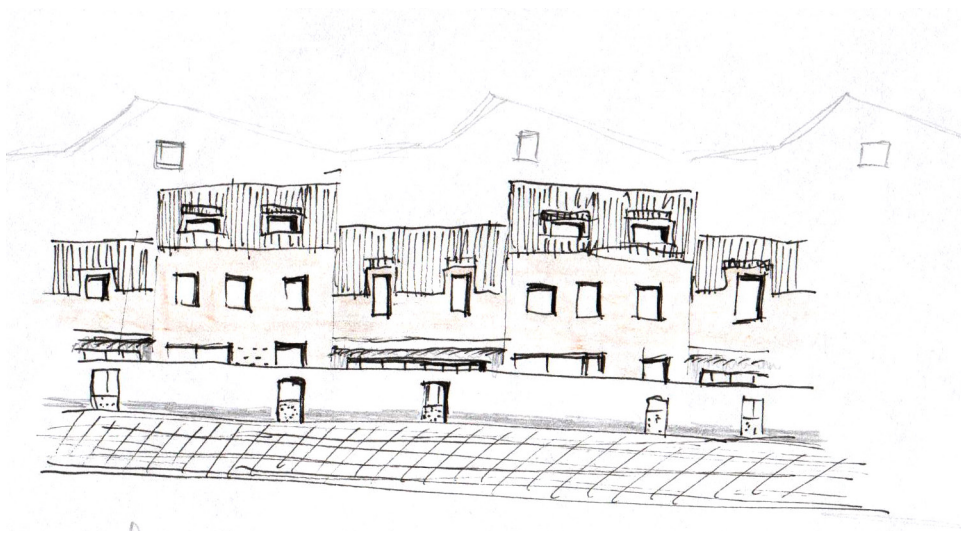
Het groot begijnhof van Leuven of arbeiderswijkjes in de ridderbuurt zijn een bron van inspiratie. De snede van de arbeiderswijk is te breed om op deze site te passen, een kleine transformatie hierop is het vertrekpunt voor het verdere ontwerp.





Woningen dicht tegen elkaar zetten, vereist een inspanning van de architect om alle woningen leefbaar te maken. Het ontwerp begint bij een zoektocht naar de juiste hoeveelheid privacy en licht in de tegen elkaar geschakelde woningen.





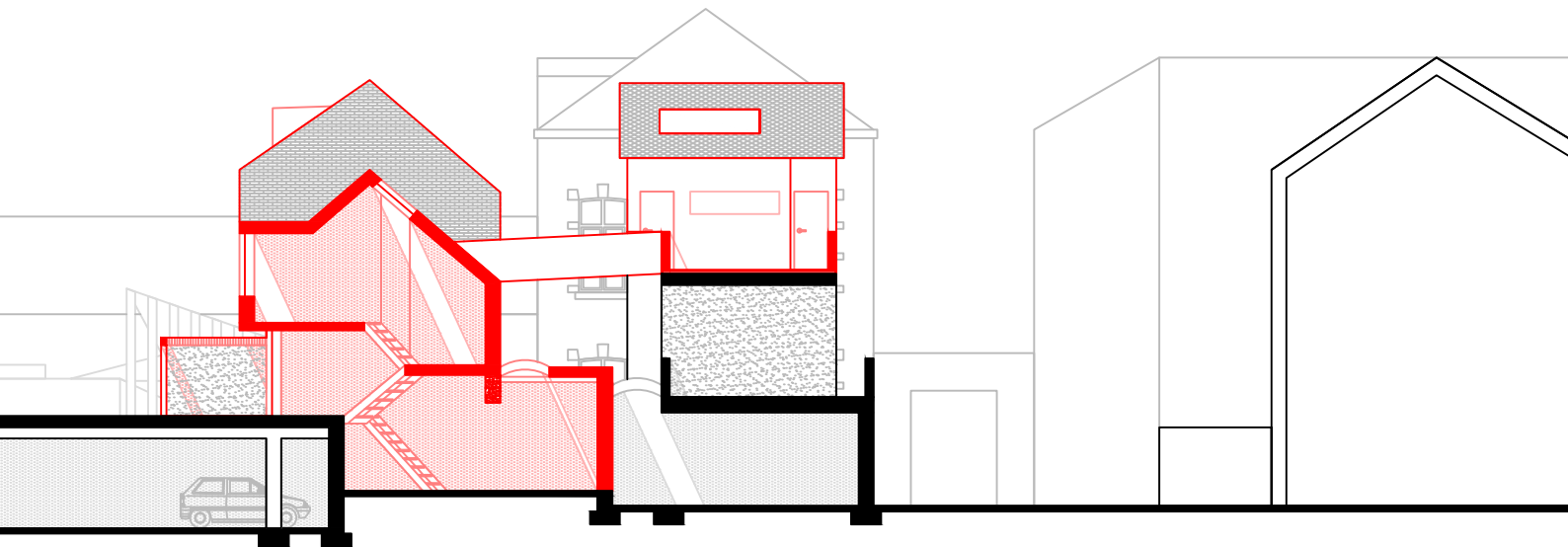
Twee snedes, twee schakelingen achter elkaar met nagenoeg hetzelfde DNA.

Van zuid naar noord wisselen een diep en langgerekt volume elkaar af. Ze verschillen door hun ruimtelijke context. De rode gebouwen sluiten aan op de collectieve ruimte en laten andere relaties toe dan de traditionele grens tussen particulier en publiek.



De leefruimte in de langgerekte privéwoning is sterk gericht op het terras, terwijl de leefruimte van zijn collectieve tegenhanger een connectie zoekt met de collectieve straat: een buitentrap maakt een rechtstreekse verbinding met de leefruimte en verzorgt tevens de toegang van de studio erboven.

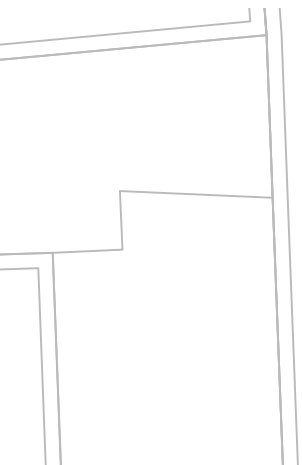
De zuid-woningen aan de collectieve zijde hebben alternerend twee of drie bouwlagen boven het collectieve plateau, zodat er genoeg licht kan vallen op de lager gelegen woningen erachter.

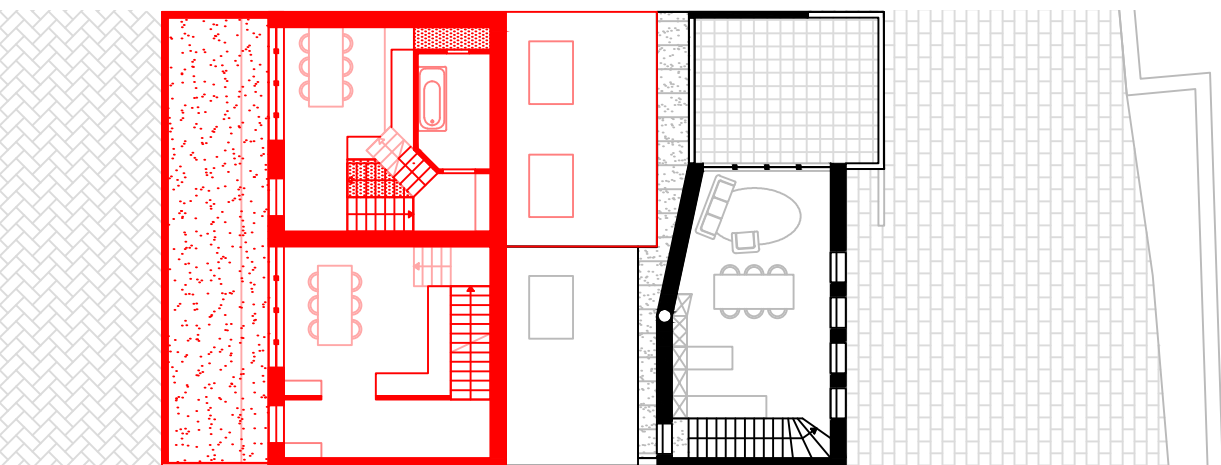


Ook in de plannen zijn de verschillen te zien.

De Noordwoning is dubbel zo lang als de zuidwoning.

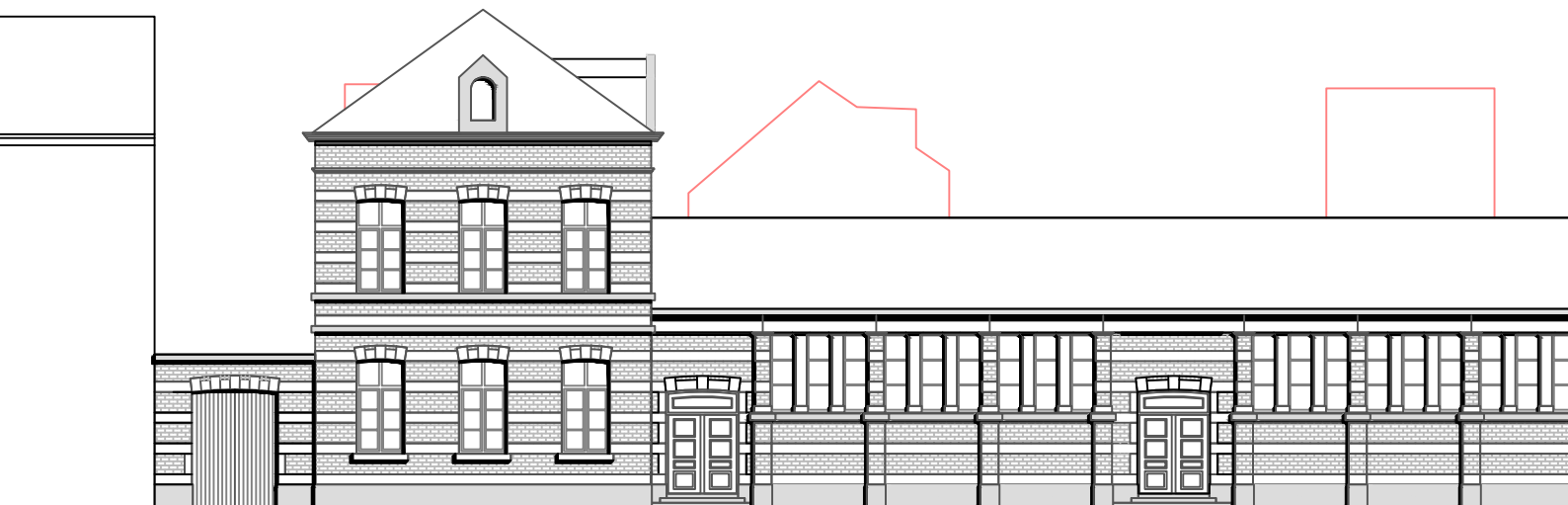
De particuliere zuidwoningen hebben een grotere voortuin in vergelijking met die op het collectief plateau. De tuin van de bewoners van de cohousing kan worden gedeeld met die van de naaste burens en zodoende een collectief niveau binnen het collectief realiseren.

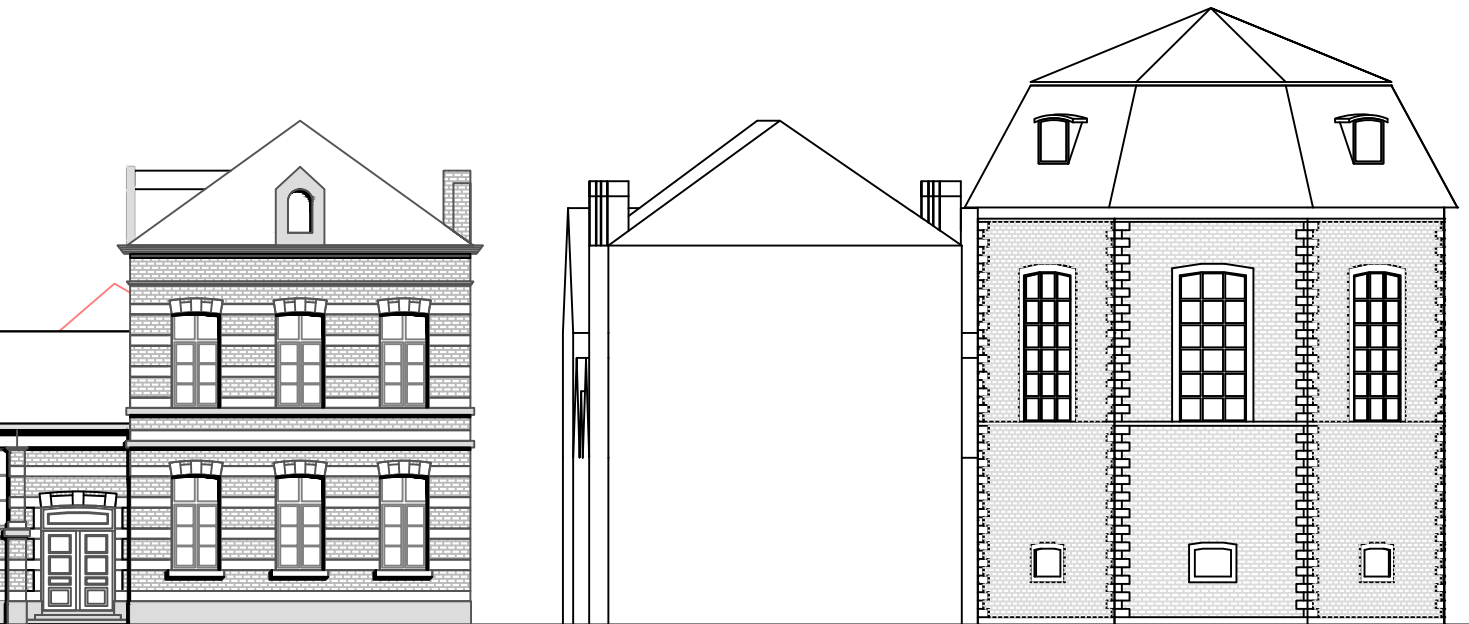
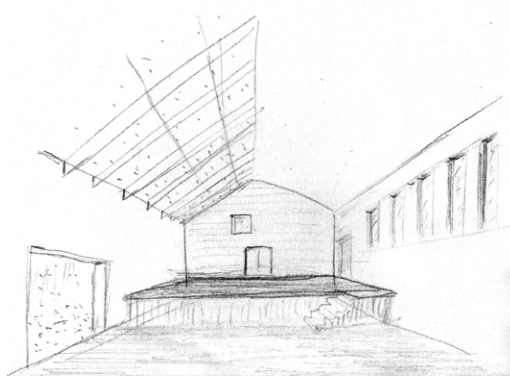




Het hoofdgebouw is door zijn sterke publieke uitstraling, uitermate geschikt om een gedeelde publieke en collectieve functie op te nemen. De voormalige binnenspeelplaats heeft haar kwaliteiten als evenementenzaal al bewezen, onder andere als tijdelijke feestzaal van Het Depot en als locatie van de existenzweek van 16-16 maart 2015.

Deze polyvelante zaal zou kunnen worden beheerd door de cohousers. Zo krijgt de collectieve ruimte, die in principe wordt weggenomen van de stad een maatschappelijke relevantie. De uit de kluiten gewassen woningen aan weerszijden van de zaal kunnen een invulling krijgen als gemeenschapshuis voor vier alleenstaanden, studenten of jonge koppels.

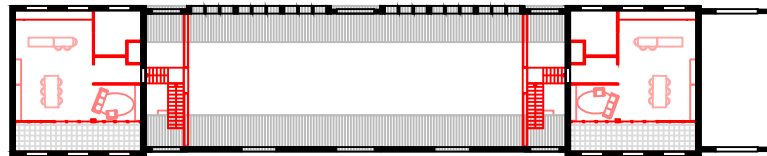




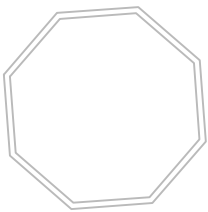
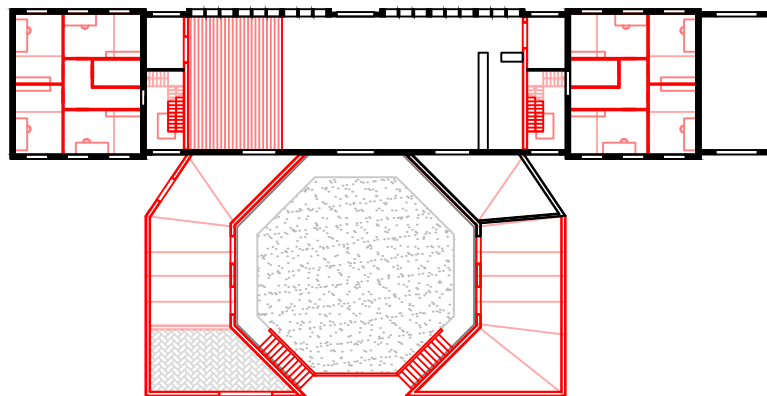
De achthoek is in de eerste plaats een verwijzing naar het achthoekige anatomisch theater, dat voor mij symbool staat voor de diversiteit van de ziekenhuissite, en dus ook voor het verdwijnen van de die diversiteit: de steile staanbanken vanwaar men een vogelperspectief had op een dissectie, zijn weggehaald, waardoor er van het gebouw slechts een lege huls overblijft.

De achthoek fungeert als patio of terras aan de evenementenzaal, maar ook als buffer tussen de publiekere sfeer dat het gebouw met zich meebrengt en de collectieve straat erachter. In de 'schuur' rond de patio krijgen een aantal functies een plaats die moeilijke te voorzien zijn in de compacte woningen. Een fietsenstalling, waar je ook aan je fiets kan werken, een plek om de auto af te spuiten, een atelierruimte, die het typische doe het zelf gehalte van de garage in een klassieke verkaveling vervangt.

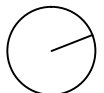
+1

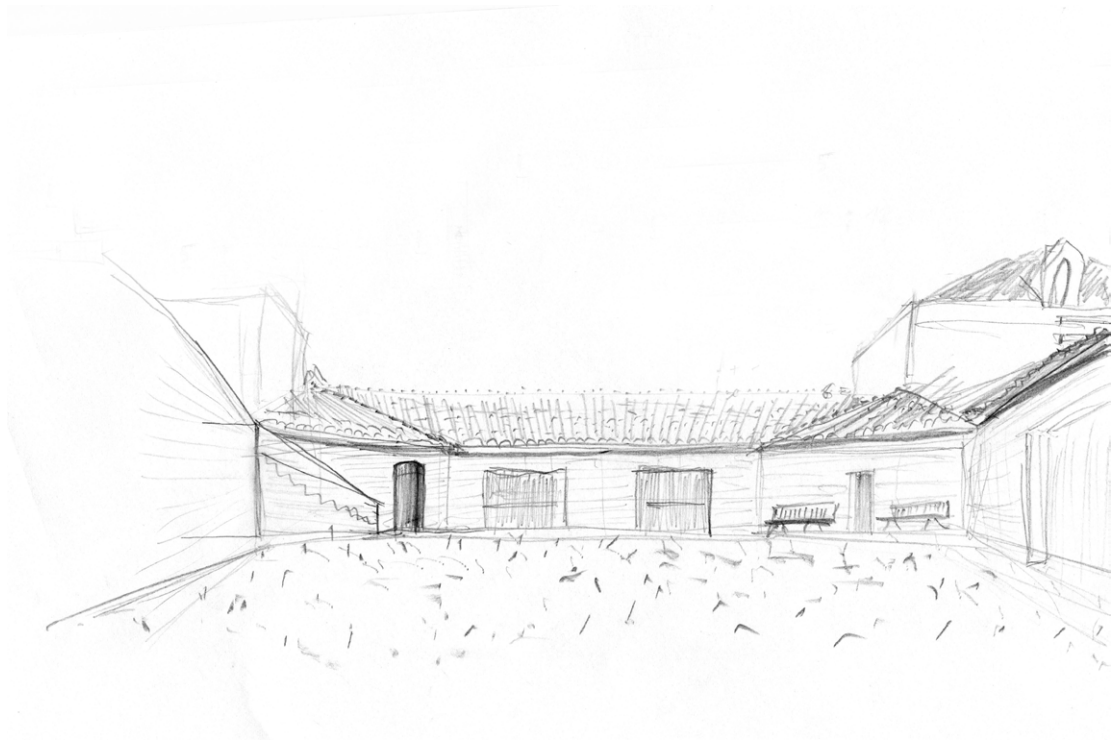


0



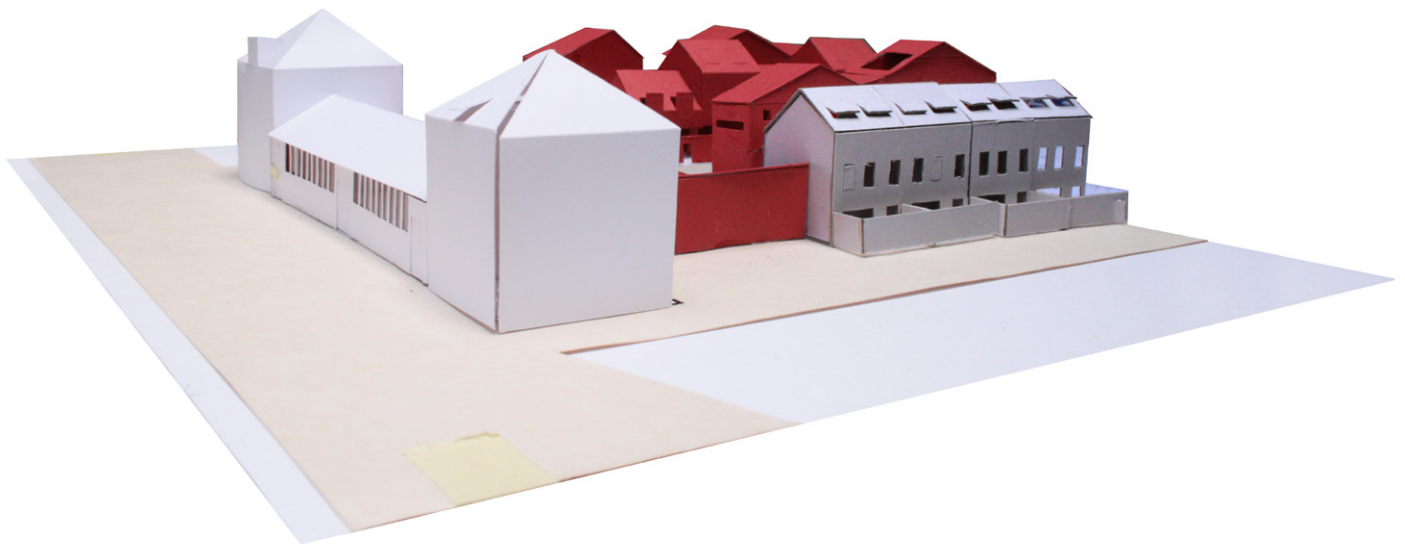
1/500



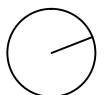


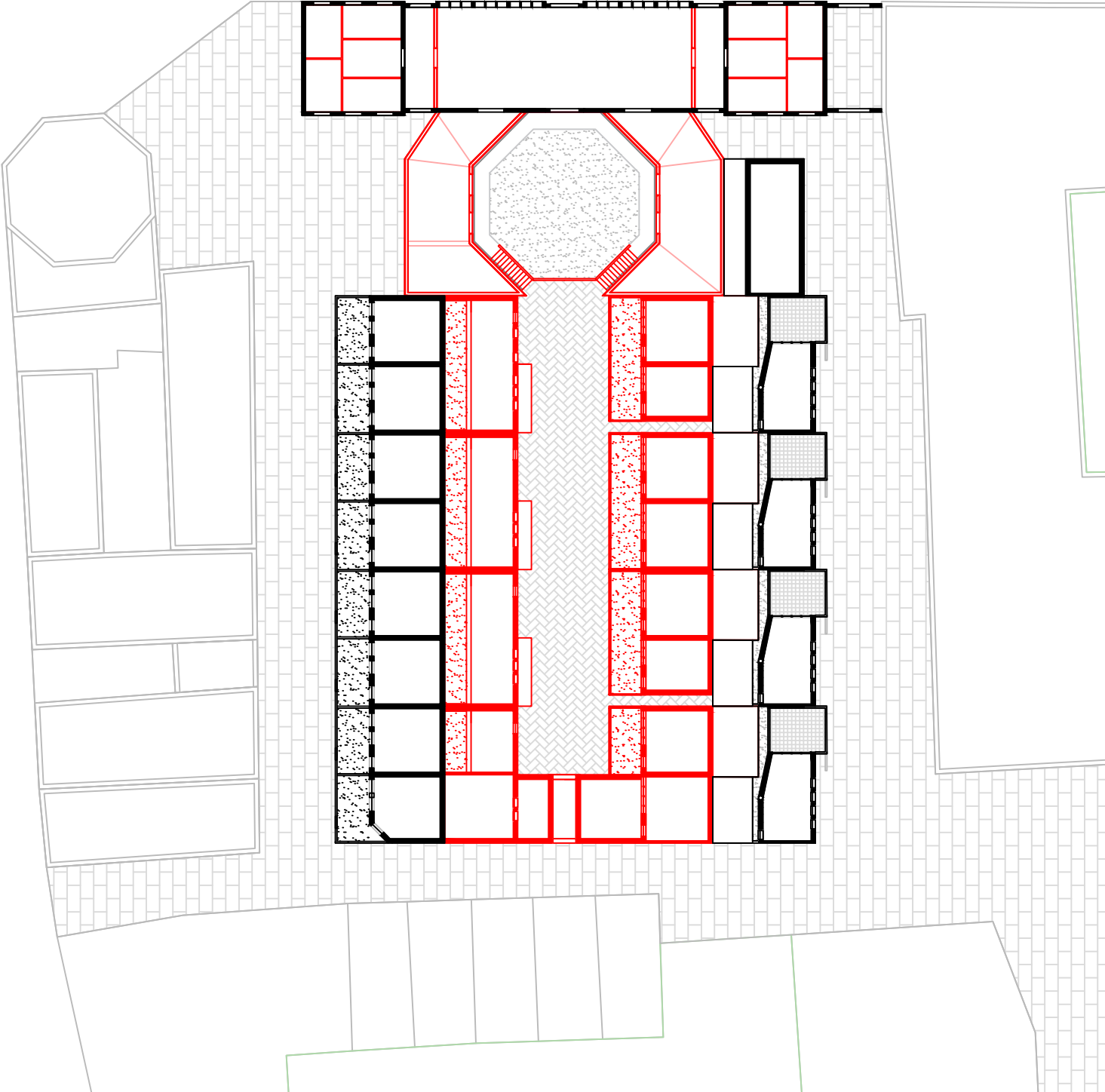
De collectieve straat (plateau) komt aan één zijde uit op de patio, en wordt aan de achterzijde afgesloten door een poortgebouw.

Het ontwerp bevat 13 particuliere woningen en 12 collectieve gezinswoningen. Daarnaast zijn er 11 collectieve studio's en nog eens 8 plaatsen in de twee gemeenschapshuizen aan het hoofdgebouw. Het ontwerp heeft dus een dichtheid van meer dan 100 woningen per ha.

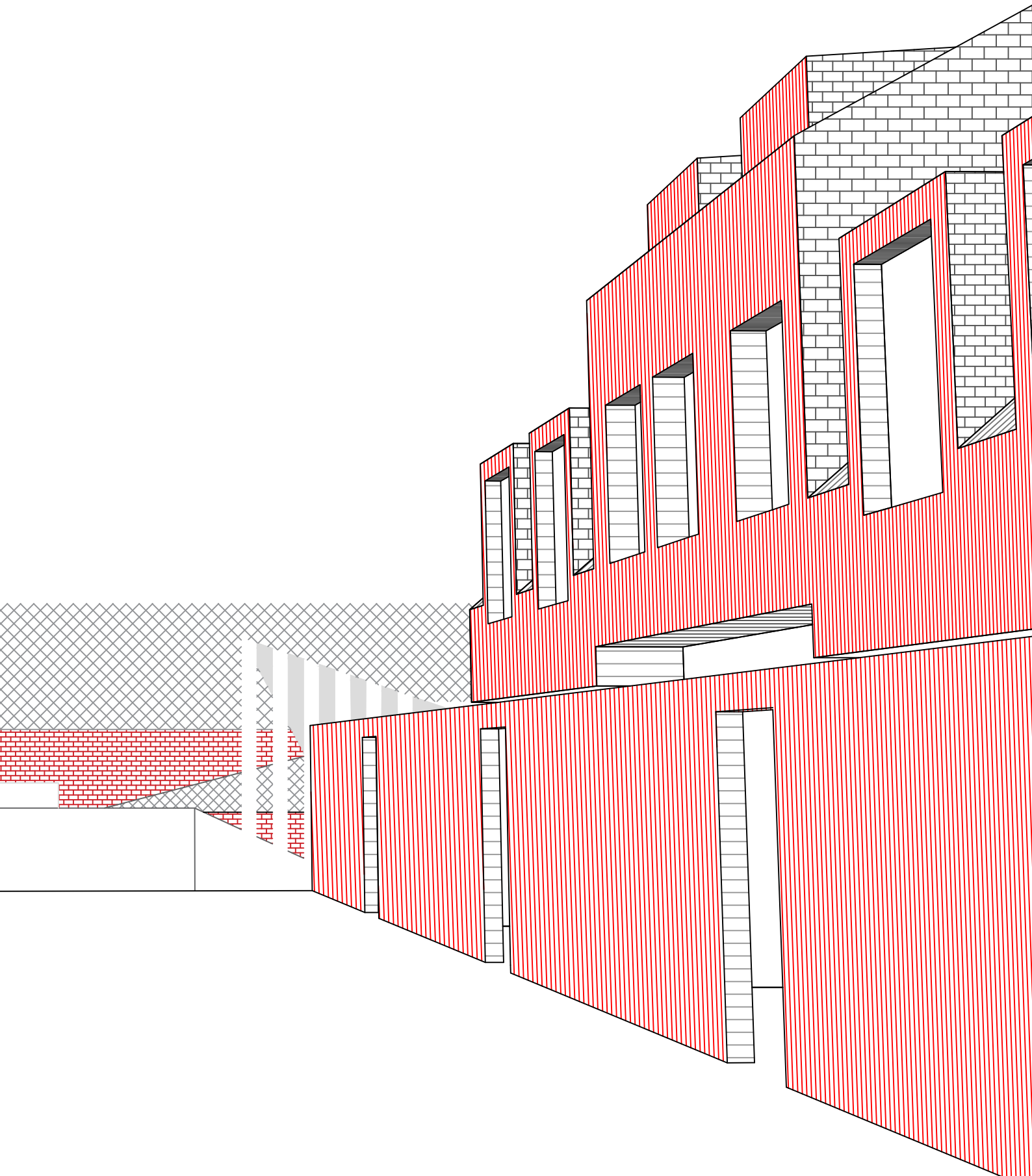


1/500



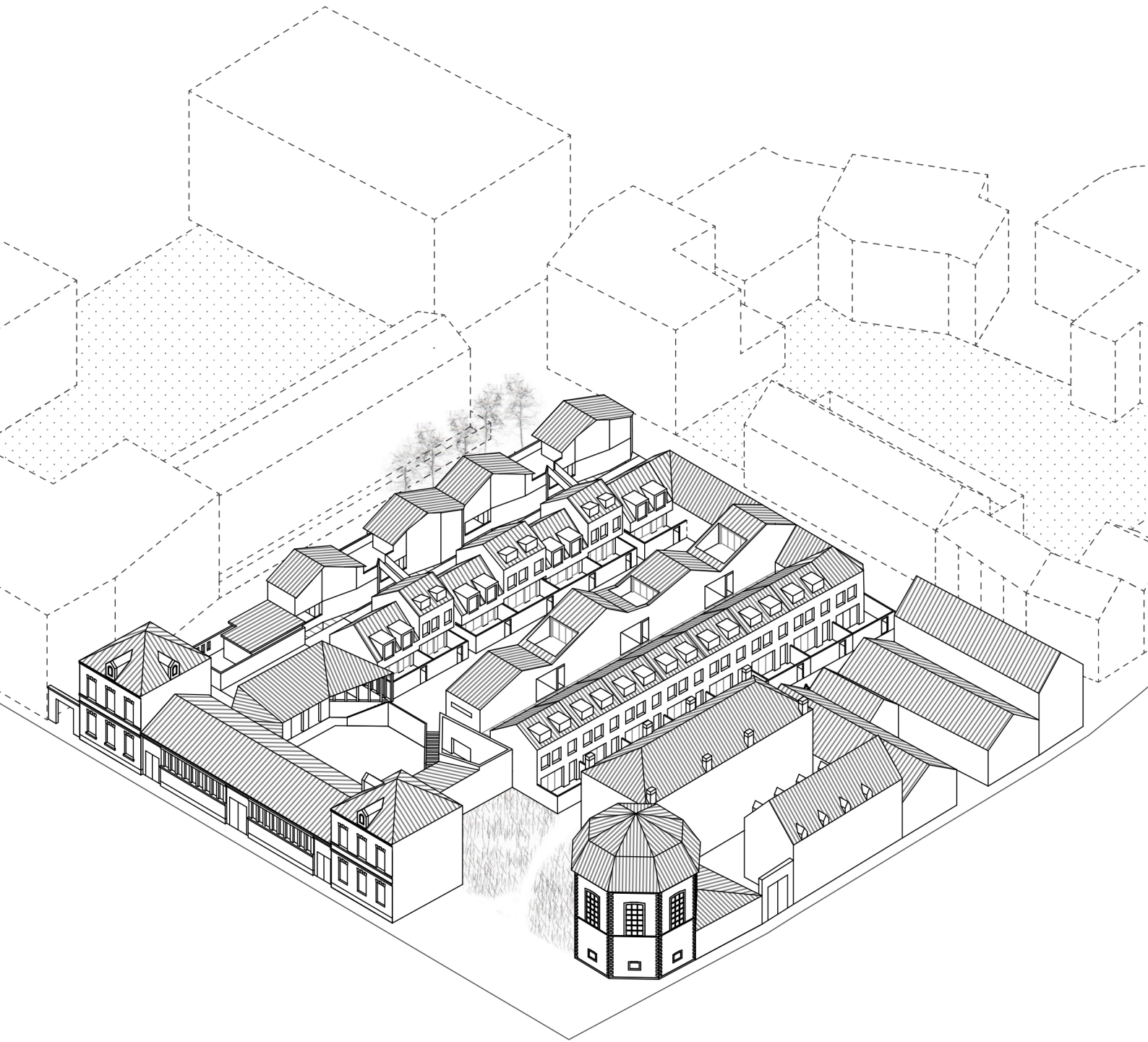






Wanneer de kleurencode verdwijnt zien we de eigenlijke opzet van het project.
Collectieve en particuliere bebouwing vult elkaar aan en creeert een gevarieerd stadsweefsel.

Een hoge densiteit, een cohousing project tussenin twee straatjes met traditionelere, particuliere ontsluiting, publiek ruimte in twee sferen: de lindebomen herinneren aan de oude speelplaats en de drukte van de Kapucijnenvoer wordt gebufferd door een parkje tussen vijf blinde muren.



Conclusie

Discussie

In de bovenstaande studies heb ik collectief wonen op verschillende manieren benaderd: Initieel aan de hand van een literatuurstudie rond wonen in Vlaanderen en Brussel; vervolgens door verschillende cases te bespreken, gaande van 'light' collectieve initiatieven tot zeer uitgesproken vormen; en ten slotte vanuit een eigen ontwerpend onderzoek. In deze eindconclusie breng ik deze verschillende elementen samen om af te toetsen hoe collectief wonen een antwoord kan bieden op een aantal maatschappelijke vragen.

Diversiteit

Zoals in de probleemstelling al aangehaald is collectief wonen een ruim begrip. Vooral de verschillende case studies uit deel 2 zijn hier een bewijs van. De verschillende projecten hier naast elkaar zetten, door bijvoorbeeld de dichtheid te vergelijken, heeft in mijn ogen niet veel nut omdat ik heb getracht de cases zo te kiezen dat ze allen iets verschillend te vertellen hebben over collectief wonen.

Het Pandereitje en de CLT zijn volgens mijn, toch wel ruime, definitie strikt gezien geen collectieve woonprojecten, omdat de bewoners geen collectieve ruimtes delen. Maar ze dragen wel een collectieve dimensie in zich. Bij CLT is dit natuurlijk de (gesubsidieerde) gezamenlijk aangekochte grond. In Brussel zullen er in de projecten van de CLT meestal wel collectieve ruimtes zijn omdat op participatie van de toekomstige bewoners zulke belangrijke plaats geven bij de opstart van de

projecten. Het pandereitje is collectief te noemen in het feit dat het allemaal tezamen ontworpen en gebouwd is. Maar vooral de grote samenhangigheid in de bebouwing (plus de laagbouw) maakt dat het hele project een soort begijnhofgehalte krijgt, waardoor bewoners zonder twijfel gemakkelijker een band met elkaar opbouwen als burens. De ingewikkelde manier hoe de stegen door het project lopen, met veel hoeken en kantjes en kleine pleintjes, zorgt voor een semipublieke sfeer in het geheel, die bijdraagt aan een samenhangigheid tussen de bewoners. Dus ook projecten zonder collectieve ruimte of gedeelde infrastructuur kunnen van een collectief statuut uitstralen, (op de manier dat een klein dorp dat doet) en zo dezelfde voordelen bieden als een 'echt' collectief project.

Die soms vage grens impliceert dat collectief wonen perfect kan bestaan naast particuliere woningbouw. Collectief wonen is zeker niet voor iedereen. Het is niemands bedoeling om mensen te dwingen om collectief te wonen. Sommige mensen zijn nu eenmaal meer op hun privacy gesteld dan anderen en dat is niet fout of verkeerd. Collectief wonen is niet de kip met de gouden eieren, ze is niet de enige oplossing maar moet zeker een belangrijkere positie krijgen dan nu het geval is. Diversiteit in woonvormen is waarschijnlijk een efficiëntere oplossing dan tot in het oneindige iedereen gelijk voor de wet te nemen.

Verschillende modellen van collectief wonen beantwoorden aan specifieke noden voor bepaalde

doelgroepen en lossen verschillende soorten problemen op. Verschillende intenties van de groepen zijn de bron van het verschil in uitwerking. De enige voorwaarde voor samenleven is bereid zijn om samen te wonen. Een zekere flexibiliteit is vereist bij de mens om efficiënt en juiste ontwerpen af te leveren. Het perfecte project bestaat dus zeker niet. Voor ieder leefmodel kunnen verschillende typologieën worden gebruikt. Met andere woorden, architecturale typologieën blijken vaak zeer flexibel. (zie case Poudrière en 123)

Ook op de schaal van het project brengt collectief wonen een diversiteit met zich mee. Er ontstaat een variëteit aan sferen, ruimtes, mensen, leeftijden, woningen en functies die samen bijdragen aan de leefbaarheid van een gemeenschap. Een goede mix van leeftijden en dus een verscheidenheid aan levensritmes bijvoorbeeld biedt een meerwaarde aan alle bewoners. Ouderen kunnen eens op de kinderen van een jong koppel passen, terwijl de jongeren gemakkelijk boodschappen gaan doen van iemand die minder goed te been is. Zo kunnen bejaarden langer zelfstandig leven, iets waar de meesten maar moeilijk vanaf kunnen stappen, en moet er minder geld naar ouderenzorg. Bij de CLT zorgt een opgelegde mix aan inkomens ervoor dat wonen betaalbaar wordt voor de hele groep.

Schaalvoordelen

Collectief wonen impliceert een aantal schaalvoordelen: door nutsvoorzieningen en infrastructuur te delen kan de prijs per woning

dalen; de basiskwaliteit van het individuele huis kan worden verrijkt en versterkt; en gemeenschappelijke ruimtes vullen de individuele ruimtes aan. Bij projecten waar vertrokken wordt van privéwoningen zijn de schaalvoordelen eerder beperkt. Hier gaat het vooral over het aanvullen van de kwaliteiten van de individuele woning. Terwijl de meer radicale collectieven vooral op economisch vlak van de schaalvoordelen genieten.

In Vlaanderen en Brussel is er een sterke neiging tot (over)consumptie van ruimte zowel op niveau van de particulier, grote woningen met tuinen, als maatschappelijk door de verpreide bewoning. In steden vertaalt dat zich in stadsvlucht, op het platteland tot lintbebouwing en grootschalige verkaveling. Compacter wonen en open ruimte vrijwaren zullen een cruciale rol spelen bij huisvesting in de toekomst. Compact wonen kan aantrekkelijk worden als grote functies zoals een garage of een atelier collectief kunnen worden georganiseerd. Door het verschil in schaal met een particuliere woning, heeft een groepswoningproject op stedenbouwkundig niveau een grotere impact. Collectief wonen is zo een ideale tool om verdichting te organiseren.

Een ander schaalvoordeel op stedenbouwkundig vlak is dat collectief wonen kan bijdragen aan het behoud van patrimonium. Oude (fabrieks) gebouwen, kloosters, kerken en scholen worden omgetoverd tot collectieve ruimtes en woningen, waardoor deze opnieuw betekenis krijgen. Dit is niet alleen een efficiënte recyclage maar ook een

middel om het verleden tastbaar te houden en het collectief geheugen te versterken.⁴⁵

Sociaal of asociaal

Wat als er een spelbreker in een van de woningen komt zitten? Want hoe goed de collectieve ruimte ook ontworpen is, het slagen van een collectief, of de collectieve ruimte, is altijd deels afhankelijk van bewoners. In een aantal besproken cases is er een verdedigingsmechanisme ingebouwd om problemen te voorkomen of op te lossen. De vereniging van de Haringrokerij en Cohousing Vinderhoutte hebben een clause ingebouwd rond doorverkoop om de groep te beschermen. In de 123 en La Poudrière is er een soort sollicitatieproces en worden de nieuwe bewoners gekozen door respectievelijk de groep en de hoofdfiguur van de gemeenschap. Het gevaar is hier dat diversiteit in het project wordt bedreigt als er enkel voor gelijkgezinden of kennissen wordt gekozen. In het project Tuinwoningen en kantoor van Collectief Noord is er een ruimtelijke maatregel voorzien. Door de collectieve tuin nooit rechtstreeks in contact te brengen met een leefruimte noch een voordeur, blijft deze gevrijwaard van (onbewuste) privatisering door de bewoners. CLTB laat de toekomstige bewoners deelnemen in een vermoeiend participatieproces dat een groepsband verzekert en eventuele problemen aan het licht brengt.

Een van de grootste nadelen van collectief wonen is het gevaar om, in het licht van de capsulaire

beschaving, te verglijden tot een vorm van sociale enclave of gated community. In principe beslist de groep bewoners om zich samen af te sluiten van de rest. Deze isolatie tegenover de maatschappij mag niet te ver gaan. De enige manier om hier iets aan te doen is door zich actief met de buurt verbinden en door de collectieve ruimte een maatschappelijke relevantie te geven. Bijvoorbeeld door de beschermde Haringrokerij open te stellen voor het publiek, door activiteiten te organiseren zoals de volkskeuken van 123 of door tweedehandskleding en meubilair te verkopen zoals la Poudrière. Het gaat dus om een juiste attitude naar de buurt.

De rol van de overheid

Privé initiatieven blijken cruciaal ondanks hun soms kleine schaal. De prachtige pragmatiek en doorzettingsvermogen van organisaties als cltb en de 123 of groepen als de Haringrokerij en Cohousing Vinderhoutte stellen een voorbeeld en brengen een mentaliteitsverandering met zich mee. Een juiste instelling van de overheid kan hier enorm aan bijdragen. We zien dat vooral het Brussels Hoofdstedelijk Gewest haar nek durft uitsteken om zulke initiatieven te steunen.

Radicale collectieven zijn vaak indrukwekkende projecten en bieden oplossingen voor mensen die in problemen zitten. Deze projecten (zoals 123 en la Poudrière) slagen erin om met weinig middelen te functioneren omdat ze ten volle genieten van de schaalvoordelen van collectief wonen, door primaire functies als sanitair en

keuken te delen. Om dit te laten werken wordt er van de bewoners wel een engagement verwacht. Vanuit de overheid is het onmogelijk om dit soort projecten op te zetten omdat men niemand mag dwingen om zo collectief, over gezinsgrenzen heen, te wonen. Ten tweede laat de bouwcode het de overheid niet toe om zulke compacte projecten te realiseren. Deze code legt te ruime standaarden op aan sociale huisvesting, zodat die stillaan onbetaalbaar worden voor hun doelpubliek. (zie Wooncrisis Brussel) Uitzonderingen op deze regel zijn onder andere gevangenissen, gesloten asielcentra en studentenhuisvesting. Zoals in deel 1 aangegeven, zit er een groot potentieel bij studentenvoorzieningen: er kan door de overheid geëxperimenteerd worden met (radicale) woonvormen. Een ander voorbeeld van zo'n uitzondering is de winteropvang voor daklozen. Zij krijgen letterlijk een dak boven hun hoofd, een basisrecht van elke Belg sinds 1968 122, maar deze opvang is beperkt in tijd: in de lente verdwijnen deze slaapplaatsen. Nu rijst natuurlijk de vraag of de overheid niet meer uitzonderingen kan maken op de toch wel stricte regelgeving om meer mensen te kunnen helpen. Het is natuurlijk een moeilijke (ethische) evenwichtsoefening tussen een gebrek aan opvang en te compact en dus (gedwongen) collectieve voorzieningen.

Ruimte

Om hoge densiteiten te behalen is het per se nodig om woningen te stapelen. Hier zit natuurlijk een beperking op, want om echt hoge densiteiten

te halen zal er wel een stapeling nodig zijn. Laagbouw met een hoge densiteit impliceert dat er zorgvuldig moet worden omgesprongen met privacy. Het is de taak van de architect om deze te garanderen. Per definitie zijn er minder problemen met privacy binnen een collectief woonproject omdat de bewoners ervoor kiezen om samen te leven. De architect kan flexibeler omspringen met privacyproblemen en dit maakt het gemakkelijker om een hoge densiteit te realiseren.

De architect kiest welke ruimtelijke relaties passend zijn en welke relaties kunnen bijdragen aan een collectieve sfeer. Dit betekent niet enkel voorzien dat de bewoners elkaar zo veel mogelijk ontmoeten, maar de juiste ontmoetingen stimuleren. Een gedeeld terras voor vier studio's kan wonderen doen, terwijl een gezin graag een eigen buitenruimte heeft of een tuintje deelt met één buur. Een eetruimte kan gericht zijn op de collectieve ruimte, terwijl een zithoek of een bureau om meer teruggetrokkenheid vraagt. De relatie met de publieke ruimte en het weefsel rond het project is van belang. In plaats van de typische voordeur-steenweg relatie, 3 km/u naast 70 km/u, in de nevelstad, kunnen zachtere grenzen tussen privé en publiek voor een aangename buurtleven zorgen. Bijvoorbeeld het straatje links van het cohousingproject krijgt een sterk semi-publiek karakter omdat het wordt ingeleid door het poortje van het schoolgebouw. Net als bij het beginhof in Leuven zorgt de poort, hoewel die altijd open staat, voor een meer beschutte beleving.

Grote groepen mensen bij elkaar zetten, zorgt snel voor een verlies aan informaliteit. Informaliteit is een absolute noodzakelijkheid voor een goed draaiende gemeenschap. Bij de cases van kleine schaal leiden informele vergaderingen tot aangenaam samenleven, in tegenstelling tot een grote hoeveelheid afspraken. Anonimiteit daarentegen zorgt voor afstand tussen de bewoners en een automatische onderbenutting van collectieve ruimtes. Als de ruimtes een zelfde sfeer meekrijgen als een publieke ruimte in de stad, maar er kunnen slechts een beperkt aantal personen op, dan mist de collectieve ruimte zijn doel en wordt het een karakterloze restruimte die angstvallig zal worden vermeden door de bewoners. Een complexiteit in ruimtes is een belangrijke psychologische factor op vlak van beleving in collectieve woningbouw. Een plan dat in een oogopslag leesbaar is (door de modernisten fout geïnterpreteerd als eerlijkheid) is uiteindelijk gewoon saai, het brein wordt niet gestimuleerd en lokt dus ook weinig reactie uit. Te eenduidige architectuur op grote schaal zal niet gemakkelijk een thuiservaring opleveren.

Verschillende niveaus van collectiviteit organiseren is in die zin een interessant ruimtelijk gegeven om mee te werken. Een diversiteit aan ruimtes binnen een collectief project zorgt voor een gelaagdheid in de architectuur. In het ontwerp uit deel 3 delen twee woningen bijvoorbeeld een tuin en een bergruimte, vier studio's delen een terras en iedereen deelt de fietsenstalling en de atelierruimte. De garage wordt gedeeld met andere buurtbewoners, omdat er meer plaatsen

zijn dan woningen in het collectieve project en het hoofdgebouw is beschikbaar voor nog een groter publiek. In plaats van architectuur die enkel een muur vorm tussen binnen en buiten, tussen privaat en publiek, ontstaan er gradaties van ruimtes. Al deze ruimtes hebben hun eigen sfeer, afhankelijk van de groep van mensen met wie de ruimte gedeeld wordt.

Een vermeldenswaardige vaststelling aan het einde van het ontwerpend onderzoek is dat het project ook zou kunnen werken als er beslist wordt om de cohousing dimensie weg te halen. Het hoofdgebouw krijgt dan een ongedeelde publieke functie met de achthoekige patio als bijhorend terras. Het poortgebouw dat de collectieve straat afsluit aan de achterkant maakt plaats voor een trappenpartij die naar de straat boven de garage leidt. Het statuut van de ruimte verandert wel van collectief naar publiek, maar het sterke semipublieke karakter van de straat, vergelijkbaar met een doodlopende straat in de stad, maakt dat de beleving van deze ruimte erg vergelijkbaar zal zijn. De planopbouw van de woningen moeten misschien ietwat aangepast worden op vlak van privacy, maar dit hangt volledig af van de bewoners.

Besluit

Collectief wonen is een multivariabel begrip dat afhankelijk van de gegeven context, de doelgroep, vooropgestelde intenties, het budget en het ontwerp een andere invulling kan krijgen.

Collectief wonen is een architecturaal gegeven waarin maatschappelijke tendensen: individualisering, gentrification, nevelstad Vlaanderen en de wooncrisis in Brussel samenkomen.

Schaalvoordelen op economisch en maatschappelijk vlak geven collectief wonen het potentieel om te verdichten, mensen onderdak te bieden en de focus weg te nemen van het individu.

Verschillende modellen van collectief wonen beantwoorden aan specifieke noden voor bepaalde doelgroepen en kunnen verschillende soorten problemen aanpakken.

Overheid heeft een cruciale rol in ondersteunen van privé initiatieven met een maatschappelijke insteek, hiervoor is binnen de huidige regelgeving geen ruimte.

Semipublieke ruimte kan even krachtig zijn als collectieve ruimte. Collectieve woningbouw, particuliere woningen, collectieve en (semi)publieke ruimte naast elkaar inzetten, versterkt het vocabularium van de architect.

Referentielijst

1. Tanghe B. Privaat. 2014.
2. De Cauter L. De capsulaire beschaving. 3e druk. Rotterdam: NAI Uitgevers; 2009. 208 p.
3. Arendt H. Vita activa. Amsterdam: Boom; 1995. 400 p.
4. Gallagher SE. Introduction to “The Right to Privacy”: a digital critical edition. University of Massachutes Press [Internet]. Available from: http://faculty.uml.edu/sgallagher/harvard__law_review.htm
5. Warren SD, Brandeis LD. The Right to Privacy. Harv Law Rev. 1890 Dec 15;Vol. IV(No. 5).
6. artikel 22 en 22bis.
7. Portaal belgium.be [Internet]. Justitie, Privacy. [cited 2015 Apr 23]. Available from: <http://www.belgium.be/nl/justitie/privacy/>
8. Allen A. Privacy. In: LaFollette H, editor. The Oxford Handbook of Practical Ethics. Oxford Handbooks Online; 2005.
9. Tanghe B. The right to be forgotten, een culturele framinganalyse. [Leuven]: KULeuven; 2014.
10. Rachels J. Why privacy is important. Philos Public Aff. 1975;vol. 4(No. 4):323–33.
11. Koolhaas R, Mau B, Architecture O for M. S M L XL: OMA. 1993. book p.
12. Cohen Henriquez D. Privacy is... Filosofie Magazine [Internet]. 2013 [cited 2014 Nov 20];(nr. 9). Available from: <http://www.filosofie.nl/nl/artikel/31502/privacy-is.html>
13. Sterken S. Aantekeningen bij een aantal revente projecten van groepswoningbouw in Vlaanderen. In: Vlaams Architectuurinstituut, editor. Jaarboek architectuur vlaanderen, 04 05. Antwerpen: Vlaams Architectuurinstituut; 2006. p. 43–9.
14. Haggis P. Crash. 2004.
15. Kurokawa K. Capsule Manifest. In: Heynen H, editor. “Dat is architectuur”: sleutelteksten uit de twintigste eeuw. Uitgeverij 010; 2001. p. 434–9.
16. Baudelaire C. Le cygne. Les Fleurs du mal [Internet]. Parijs: Auguste Poulet-Malassis; 1857. Available from: <http://fleursdumal.org/poem/220>
17. Hamnett C. The Blind Men and the Elephant: The Explanation of Gentrification. Trans Inst Br Geogr. 1991;16(2):173–89.
18. gentrification [Internet]. Merriam-webster. [cited 2015 Apr 24]. Available from: <http://www.>

merriam-webster.com/dictionary/gentrification

19. Harvey D. *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. Verso Books; 2012. 207 p.
20. Wieërs E. Interview collectief wonen. 2014.
21. Lyppens G. Het dilemma van de collectieve actie. *Agora*. 2012;(5):23–7.
22. Stuhlmacher M. Intensive care: Vakmanschap in Vlaanderen, gezien door de ogen van een buitenlander. In: Vlaams Architectuurinstituut, editor. *Jaarboek architectuur vlaanderen*, 04 05. Antwerpen: Vlaams Architectuurinstituut; 2006. p. 33–7.
23. Delbeke M. Getting lost: a note on the semiotics of the Belgian architectural landscape. *A + U-ARCHITECTURE AND URBANISM*. 2003;(392):8–19.
24. Mozas J, Per AF. *Density, new collective housing*. Vitoria-Gasteiz; 2006.
25. Heynen H, Loeckx A, De Cauter L, Van Herck K. “Dat is architectuur”: sleutelteksten uit de twintigste eeuw. Uitgeverij 010; 2001. 893 p.
26. Braem R. *Het lelijkste land ter wereld*. Asp / Vubpress / Upa; 2010. 50 p.
27. Vlaamse Gewest. *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen* [Internet]. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. [cited 2015 Mar 14]. Available from: <http://rsv.vlaanderen.be/>
28. De Meulder B, Schreurs J, Cock A, Notteboom B. Sleutelen aan het Belgische Stadslandschap. *OASE: Consumptie en territorium*. 1999;(52):78–113.
29. Bekaert G, Architecten X de G, Belgium) K deSingel (Antwerp. *After-sprawl: research for the contemporary city*. NAI Publishers; 2002. 274 p.
30. Lodewijckx E, Pelfrene E, Van Peer C, Willems P. *Algemeen besluit en aanbevelingen voor het beleid*. SVR; 2012.
31. Gorzelany J. *The World’s Most Traffic-Congested Cities* [Internet]. *Forbes*. 2013 [cited 2015 Apr 24]. Available from: <http://www.forbes.com/sites/jimgorzelany/2013/04/25/the-worlds-most-traffic-congested-cities/>
32. De Smet D. Bedrijfswagens afschaffen verbetert mobiliteit, maar niet de arbeidsmarkt. *De Standaard*. 2014 Dec 3;6–7.
33. rdc. Ook raken aan vastgoed is taboe voor N-VA. *De Standaard* [Internet]. 2015 May 22 [cited 2015

- May 26]; Available from: http://www.standaard.be/cnt/dmf20150522_01693916
34. Papadopoulos AG. Urban Regimes and Strategies: Building Europe's Central Executive District in Brussels. University of Chicago Press; 1996. 304 p.
 35. Hein C. The Capital of Europe: Architecture and Urban Planning for the European Union. Greenwood Publishing Group; 2004. 329 p.
 36. Brusselnieuws. Stadsvlucht kost Brussel 261 miljoen per jaar [Internet]. Brusselnieuws.be. 2015 [cited 2015 May 18]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/stadsvlucht-kost-brussel-261-miljoen-jaar>
 37. Vandaile J. Groeipijnen van een gewest. MO* [Internet]. 2013 May 29 [cited 2015 May 13]; Available from: <http://www.mo.be/artikel/groeipijnen-van-een-gewest>
 38. Kerremans I. 50.000 daklozen in België [Internet]. Gazet van Antwerpen. 2011 [cited 2015 May 19]. Available from: <http://www.gva.be/cnt/aid1102219/50-000-daklozen-in-belgie>
 39. Danckaers T. Sous le ciel de Brussel. MO* [Internet]. 2013 May 29 [cited 2015 May 12]; Available from: <http://www.mo.be/artikel/sous-le-ciel-de-brussel>
 40. De Pauw G. Interview over CLTB. 2015.
 41. KH. Brussel verarmt niet meer [Internet]. Brusselnieuws.be. 2014 [cited 2015 May 18]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/brussel-verarmt-niet-meer>
 42. De Pauw G. En un peu plus de mots | In wat meer woorden [Internet]. Community Land Trust Bxl. [cited 2015 Apr 9]. Available from: <https://communitylandtrust.wordpress.com/about/en-un-peu-plus-de-mots/>
 43. Wijkcontracten - Stad Brussel [Internet]. [cited 2015 Apr 10]. Available from: <http://www.brussel.be/artdet.cfm/4962>
 44. De Pauw G. Passieve woningen, actieve bewoners. Brussel: Acco; 2011.
 45. Van Herck K. Wonen in meervoud: groepswoningbouw in Vlaanderen, 2000-2010. De Meulder B, editor. SUN; 2009. 200 p.
 46. Brusselnieuws. Geen klassieke stadsvlucht meer [Internet]. Brusselnieuws.be. 2013 [cited 2015 May 18]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/geen-klassieke-stadsvlucht-meer>
 47. Ebels P. Koningsstraat 123: Naar kraakstandaardenverdacht luxueus [Internet]. Brusselnieuws.

- be. 2010 [cited 2015 May 13]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/koningsstraat-123-naar-kraakstandaardenverdacht-luxueus>
48. Danckaers T. Solidair kraken in Brussel. MO* [Internet]. 2013 May 19 [cited 2015 Mar 9]; Available from: <http://www.mo.be/artikel/solidair-kraken-brussel>
 49. Cools S. Krakers in het vizier van Jambon. De Standaard [Internet]. 2015 Jul 4 [cited 2015 May 25]; Available from: http://www.standaard.be/cnt/dmf20150406_01617731
 50. Tegenbos G. Huursubsidies in Vlaanderen zijn mogelijk. De Standaard [Internet]. 2012 Feb 21; Available from: <http://www.standaard.be/cnt/ah3meqso>
 51. Torfs M. Vlaming gaat steeds kleiner wonen [Internet]. deredactie.be. 2014 [cited 2015 May 25]. Available from: <http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/binnenland/1.2129045>
 52. Jonckheere L, Kums R, Maelstaf H, Maes T. Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we. p. 315.
 53. Devloo J. Cohousing in Vlaanderen, een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur. Universiteit Gent; 2013.
 54. De Vrieze M, Verhulst D. Dossier cohousing, wonen anders bekeken. Beter Bouwen en Verbouwen. 2012 Nov;(Jaargang 3 nr. 284).
 55. Abbeloos J-F. Het tijdperk van de villa is voorbij. De Standaard. 2012 Aug 31;
 56. De Cauter L, King JS. Notes on Urbanity. Steirischer herbst, Theorie zur praxis. 2013;8–13.
 57. De Boeck A. Cohousing steeds populairder. De Morgen. 2012 Jan 23;
 58. Cohousing Projects cvba. Over ons [Internet]. cohousingprojects.be. [cited 2015 Oct 5]. Available from: <http://www.cohousingprojects.be/index.php/over-cohousing-projects>
 59. jht. Na meer dan tien jaar amper één cohousingproject in Vlaanderen. De Standaard [Internet]. 2012 Nov 24; Available from: http://www.standaard.be/cnt/dmf20121123_00379906
 60. Vromman S. Lowimpactman's Weblog [Internet]. Lowimpactman's Weblog. [cited 2015 May 24]. Available from: <https://lowimpactman.wordpress.com/>
 61. Vonck T. Al dat overleggen, ik was dat kotsbeu geworden. De Standaard [Internet]. 2012 Nov 24 [cited 2015 Oct 5]; Available from: http://www.standaard.be/cnt/dmf20121123_00379633

62. Koning Boudewijnstichting Over ons [Internet]. Koning Boudewijnstichting, samen werken aan een betere samenleving. [cited 2014 Nov 20]. Available from: <http://www.kbs-frb.be/about.aspx?langtype=2067>
63. Belterra Cohousing. Belterra Cohousing [Internet]. Available from: <http://www.belterracohousing.ca/>
64. Belterra Cohousing. Cohousing Explained: "What is a Home?" [Internet]. Vancouver, Canada; 2015 [cited 2015 May 24]. Available from: https://www.youtube.com/watch?v=UKY3scPIMd8&feature=youtube_gdata_player
65. Bowen Island [Internet]. Wikipedia, the free encyclopedia. 2015 [cited 2015 May 24]. Available from: http://en.wikipedia.org/w/index.php?title=Bowen_Island&oldid=660444380
66. More ST. Utopia. Courier Corporation; 2012. 100 p.
67. Peeters D. Groen verwerpt oproep van makelaars tot nieuwe verkavelingsgolf [Internet]. Dirk Peeters – Groen. [cited 2015 May 24]. Available from: <http://www.dirkpeeters.info/2012/11/23/groen-verwerpt-oproep-van-makelaars-tot-nieuwe-verkavelingsgolf/>
68. Brusselnieuws. Dichtstbevolkte gemeente groeit het snelst [Internet]. 2010 [cited 2015 May 26]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/dichtstbevolkte-gemeente-groeit-het-snelst>
69. Brusselnieuws. Sint-Joost: Jongste bevolking, oudste huizen [Internet]. 2011 [cited 2015 May 26]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/sint-joost-jongste-bevolking-oudste-huizen>
70. BGHM. Statistieken sociale huisvesting 2013 [Internet]. 2013 [cited 2015 Feb 5]. Available from: <http://www.slr.b.irisnet.be/documentatie/statistiques/statistische-inlichtingen-31-12-2013/view>
71. V+. Portfolio / V+ Bureau vers plus de bien être [Internet]. 2014. Available from: <http://www.vplus.org/en/>
72. Geschiedenis in het kort [Internet]. gemeente Sint Jans Molenbeek. [cited 2015 May 20]. Available from: <http://www.molenbeek.irisnet.be/nl/ik-bezoek/geschiedenis/geschiedenis%20in%20het%20kort#>
73. TV Artgineering, Urban Platform cvba. Wijkcontract "Cinema Belle-Vue", rapport fase 1+2. 2010.
74. L'Escaut. Philosophy [Internet]. [escaut.org](http://www.escaut.org). [cited 2014 Nov 20]. Available from: <http://www.escaut.org/philosophy/lescaut>
75. L'Escaut. Housing units-studios for artists [Internet]. [cited 2015 May 27]. Available from: <http://www.escaut.org/projects/housing/housing-units-studios-artists>

76. Seefhoek [Internet]. Wikipedia. 2014 [cited 2015 May 27]. Available from: <http://nl.wikipedia.org/w/index.php?title=Seefhoek&oldid=42320880>
77. AG VESPA. Onze opdrachten [Internet]. AG VESPA. [cited 2015 May 27]. Available from: <http://www.agvespa.be/onze-opdrachten>
78. Cocquyt B. Leven in groep, maar toch apart. Goed wonen. 2014 Apr 1;65–7.
79. De Ridder K. Thuis bij de burens. Feeling wonen. 2013 Dec;(147):38–49.
80. Martin T. Collectief Noord. A+. 2012 Sep;(237):82.
81. Collectief Noord. Visie [Internet]. collectiefnoord.be. [cited 2015 Feb 20]. Available from: <http://www.collectiefnoord.be/visie>
82. Collectief Noord. Voetafdruk [Internet]. collectiefnoord.be. [cited 2015 Feb 20]. Available from: <http://www.collectiefnoord.be/voetafdruk>
83. Zuid-Museum [Internet]. Wikipedia. 2013 [cited 2015 May 27]. Available from: <http://nl.wikipedia.org/w/index.php?title=Zuid-Museum&oldid=38904487>
84. Hooft E. Haringrokerij [Internet]. Inventaris Onroerend Erfgoed. 2012 [cited 2015 May 27]. Available from: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict/6340>
85. Inkernout. Brochure open monumentendag 2014. Daelman E, editor. Patricia De Somer; 2014.
86. Stramien. Werkwijze - team - Stramien cvba [Internet]. Stramien. [cited 2015 May 27]. Available from: <http://stramien.be/team/>
87. Rootveld A. Wonen in een Haringrokerij [Internet]. De ochtend. Radio 1; 2013. Available from: <http://www.radio1.be/programmas/de-ochtend/wonen-een-haringrokerij>
88. Vermeulen P. Peter Vermeulen, architect en bewoner van de Haringrokerijk in Antwerpen, voor samenhuizen vzw. 2009.
89. Vermeulen P. Pleidooi voor een sterk ruimtelijk beleid en voor een collectief geïnspireerd woonbeleid [Internet]. Powerpoint presentatie presented at; Available from: http://www.west-vlaanderen.be/overwvl/beleid_bestuur/winvorm2/presentaties/forms/allitems.aspx?Paged=TRUE&p_ID=213&PageFirstRow=451&&View={4F9226BA-160F-4827-A809-7991AB5D8316}
90. Janssens F. bestaande gemeenschappen en projecten: de Haringrokerij - Antwerpen (centraal wonen) [Internet]. Samenhuizen in België. 2009 [cited 2014 Nov 28]. Available from: <http://www.bloggen.be/>

samenhuizens/archief.php?ID=216574

91. Cohousing Projects cvba. De Haringrokerij: een cohousingmonument [Internet]. cohousingprojects.be. Available from: <http://www.cohousingprojects.be/index.php/cohousing/gluren-bij-de-buren/144-de-haringrokerij-een-cohousingmonument>
92. Borret K, Loeckx A, Strauven F. Jaarboek architectuur Vlaanderen 2000-2001: Annales de l'architecture en Flandre :Flanders architectural yearbook 2000/2001. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap; 2002. book p.
93. Mann W. Aspecten van densiteit: extrapolaties van vier stadswoningen. Jaarboek architectuur vlaanderen, 02 03. 2004. p. 155–69.
94. Over het Meetjesland [Internet]. [cited 2015 Mar 29]. Available from: <http://www.meetjesland.be/Meetjesland/meetjesland.html>
95. Bogaert C, Lanclus K, Verbeeck M. Inventaris van het cultuurbezit in België, Architectuur, Provincie Oost-Vlaanderen, Arrondissement Gent, Kantons Waarschoot - Zomergem. Belgische overheid; 1994.
96. Gerard Vanvooren. Geschiedenis van Vinderhoute [Internet]. [cited 2015 Mar 28]. Available from: <http://www.lovendegem.be/VrijeTijdJeugd/Geschiedenisenerfgoed/GeschiedenisVinderhoute.aspx>
97. Heyvaert J. Terug naar het oude dorpsgevoel. De Standaard. 2012 Nov 24;
98. Stramien. Cohousing [Internet]. [cited 2015 Mar 30]. Available from: http://stramien.be/project/080021_vinderhoute/
99. Demey A, Provoost S. Een (klimaat)vriendelijke wijk. Natuur en Landschap Meetjesland. 2013 Herfst;Actueel(jaargang 20 nr. 3):10–3.
100. De Boeck A. De moeilijkste discussies gaan over de kleur van de meubels. De Morgen. 2012 Jan 23;
101. Communauté “La Poudrière” [Internet]. [cited 2015 Mar 28]. Available from: http://www.communautelapoudriere.be/#La_Communaute.A
102. Hanjoul P. Interview La Poudriere. 2015.
103. TV-Brussel. Brussels utopia ligt in La Poudrière. Brusselnieuws. 2005.
104. LV. Gesu wordt meest prestigieuze hotel van Brussel [Internet]. Brusselnieuws.be. 2012 [cited 2015 May 16]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/gesu-wordt-meest-prestigieuze-hotel-van-brussel>

105. 123 viert verjaardag in Koningstraat 123 | HLN Brussel [Internet]. hln.be. 2014 [cited 2015 Feb 15]. Available from: <http://r.hln.be/7XdL?s=f>
106. Pauwels M. Dossier BXL: Koningstraat 123 [Internet]. Koningstraat 123 Brussel; 2013 [cited 2015 Feb 20]. Available from: <http://www.mo.be/video/dossier-bxl-koningsstraat-123>
107. FM Brussel. Ministerie van Wooncrisis steunt krakers Koningstraat 123 [Internet]. Brusselnieuws.be. [cited 2015 May 12]. Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/ministerie-van-wooncrisis-steunt-krakers-koningsstraat-123>
108. Brauwiers G, Duarte M. Koningstraat 123 zet zijn deuren open [Internet]. Koningstraat 123 Brussel; 2011 [cited 2015 Feb 20]. Available from: <http://www.dewereldmorgen.be/video/2011/05/31/koningstraat-123-zet-zijn-deuren-open>
109. Bergmans E. 'Het gaat om de juiste sociale mix'. De Standaard [Internet]. 2013 Nov 9 [cited 2015 May 12]; Available from: http://www.standaard.be/cnt/dmf20131108_00831016
110. Vermeire S. Dossier BXL: Koningstraat 123 [Internet]. MO*. [cited 2015 May 12]. Available from: <http://www.mo.be/video/dossier-bxl-koningsstraat-123>
111. De Knop P, editor. VUB jaarverslag 2009. Brussel: VUB; 2010. 64 p.
112. Beschermingsnota Vierwindenbinnenhof te Tervuren. 2008.
113. Sels G. Radicaal ten dienste van de mensheid. De Standaard [Internet]. 2012 Jun 9; Available from: http://www.standaard.be/cnt/DMF20120607_00176788?pid=1738502
114. Devroe A. Blokken met vernuft. Brussel Deze Week. 2015 Feb 19;1462:10–1.
115. VUB. Flyer VUB open monumentendag 2008.
116. Devroe A. VUB: hebben seventies koten nog een toekomst? Brussel Deze Week [Internet]. 2015 Feb 20; Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/vub-hebben-seventies-koten-nog-een-toekomst>
117. Davis J. Interview met John Davis door Geert Van Istendael [Internet]. 2014. Available from: <https://communitylandtrust.files.wordpress.com/2014/10/intervista-jd.pdf>.
118. Linebaugh P. The Magna Carta Manifesto: Liberties and Commons for All. University of California Press; 2008. 372 p.
119. Veblen TB. The Portable Veblen. Viking Press; 1970. 632 p.

120. Davis J. De wortels van de CLT [Internet]. 2013 Oct 14. Available from: <https://www.youtube.com/watch?v=aC7YRbih4IY>
121. Stadsschool nummer 3 [Internet]. Inventaris Onroerend Erfgoed. [cited 2015 Jun 3]. Available from: <https://inventaris.onroenderfgoed.be/dibe/relict/206734>
122. Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten [Internet]. Wikipedia. 2014 [cited 2015 Jun 1]. Available from: http://nl.wikipedia.org/w/index.php?title=Internationaal_Verdrag_inzake_economische,_sociale_en_culturele_rechten&oldid=42004033

Referentielijst beeldmateriaal

- P 25. Marriott Marquis Atrium [Internet]. Flickr - Photo Sharing! [cited 2015 Jun 5]. Available from: <https://www.flickr.com/photos/pmeimon/4972756254/>
- P 27. Athanasius Kircher [Internet]. Wikipedia. 2015 [cited 2015 Jun 5]. Available from: http://nl.wikipedia.org/w/index.php?title=Athanasius_Kircher&oldid=44252618
- P 28. Marville C. Percement du boulevard Henri IV (depuis la place de la Bastille) [Internet]. 1876 [cited 2015 Jun 5]. Available from: http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Charles_Marville,_Boulevard_Henri_IV,_de_la_rue_Sully,_ca._1853%E2%80%931870.jpg
- P 31. Seminar1314 [Internet]. Fac-ARK. [cited 2015 Jun 5]. Available from: <http://www.fac-ark.be/seminarie-beelding/>
- P 32. Koolhaas R, Mau B, Architecture O for M. S M L XL: OMA. 1993. book p.
- P 32. Google maps [Internet]. Google maps. [cited 2015 Jun 5]. Available from: <https://www.google.be/maps/search/leuven/@50.88411,4.70543,12z>
- P 33. <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/>
- P36. Verbrusseling [Internet]. Wikipedia. 2014 [cited 2015 Jun 5]. Available from: <http://nl.wikipedia.org/w/index.php?title=Verbrusseling&oldid=41768137>
- P36. Façadism in Ekaterinburg [Internet]. Flickr - Photo Sharing! [cited 2015 Jun 5]. Available from: https://www.flickr.com/photos/joburg_perrin/6169077807/
- P 37. <http://statbel.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/bevolking/>
- P 49. Utopia (Roman) [Internet]. Wikipedia. 2015 [cited 2015 Jun 5]. Available from: [http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Utopia_\(Roman\)&oldid=139600568](http://de.wikipedia.org/w/index.php?title=Utopia_(Roman)&oldid=139600568)
- P 56. <https://maps.yahoo.com/>
- P 56. In correspondentie met V+. fotograaf Maxime Delvaux
- P 60. Idem
- P 62. <https://maps.yahoo.com/>
- P 62 – 68 via correspondentie met l'Escaut. Fotograaf Marc Detiffe
- P 70 . <https://maps.yahoo.com/>
- P 70– 78 Via correspondentie met Collectief Noord

- P 80. <https://maps.yahoo.com/>
- P 80-88. Ludo De Groof, http://blog.seniorennet.be/verstoppe_plekjes/archief.php?ID=1361570
- P 90 . <https://maps.yahoo.com/>
- P 90 -94 via correspondentie met Haverals Heylen.
- P 96. <https://maps.yahoo.com/>
- P 96. Stramien. Cohousing [Internet]. [cited 2015 Mar 30]. Available from: http://stramien.be/project/080021_vinderhoute/
- P 100. Gedeeld wonen: een overzicht [Internet]. Netwerk Bewust Verbruiken. [cited 2015 Jun 5]. Available from: <http://www.bewustverbruiken.be/artikel/gedeeld-wonen-een-overzicht>
- P 106. <https://maps.yahoo.com/>
- P 114. <https://maps.yahoo.com/>
- P 114. Van Herck K. Wonen in meervoud: groepswoningbouw in Vlaanderen, 2000-2010. De Meulder B, editor. SUN; 2009. 200 p.
- P 118. Vermeire S. Dossier BXL: Koningsstraat 123 [Internet]. MO*. [cited 2015 May 12]. Available from: <http://www.mo.be/video/dossier-bxl-koningsstraat-123>
- P 120. <https://maps.yahoo.com/>
- P 120-122. JDPOMD 2012 [Internet]. Pinterest. [cited 2015 Jun 5]. Available from: <https://www.pinterest.com/pin/551268810607316668/>
- P 124. Devroe A. VUB: hebben seventies koten nog een toekomst? Brussel Deze Week [Internet]. 2015 Feb 20; Available from: <http://www.brusselnieuws.be/nl/nieuws/vub-hebben-seventies-koten-nog-een-toekomst>
- P 134. Fotograaf Tim Van De Velde: http://www.architectura.be/nl/project_detail.asp?fotoid=22404
- P 156. <http://www.stadsmonitor.be/woningdichtheid-bij-nieuwbouw>

Notities

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

