

Innovatieve woonvormen



Innovatieve woonvormen zijn een veelgebruikt begrip bij zowel lokale besturen als architecten, projectontwikkelaars en bewoners. Doorgaans gaat het over woningtypes die afwijken van de klassieke vrijstaande woning, de rijwoning en het appartement. Na hun veldonderzoek naar het collectief wonen (2017-2019), verdiept de culturele architectuurorganisatie Architectuurwijzer zich vandaag in de ruimtelijke mogelijkheden van diverse innovatieve woningtypes, maar zijn zij ook kritisch aangaande het beheer en de betaalbaarheid ervan. De innovatie mag zich niet beperken tot een plattegrond, ze is ook nodig in het beheers- en eigenaarsmodel.



Brutopia, Brussel.

Foto: Brecht Van Maele, iov Architectuurwijzer

Van Friends-appartementen tot wooncoöperaties

PEGGY TOTTÉ [ARTISTIEK COÖRDINATOR ARCHITECTUURWIJZER]

Het bouwen van een eigen huis op een eigen kavel is in Vlaanderen al van oudsher een sterk ingeburgerde traditie, die door de overheid fiscaal en financieel gestimuleerd wordt. Dat heeft zelfs geleid tot de gedachte dat elke Vlaming met een baksteen in zijn maag geboren wordt. Onze professionele bouwwereld, met zijn vele kleinschalige architectenbureaus en aannemers, is dan ook afgestemd op deze manier van bouwen.

In de voorbije twintig jaar kwamen er echter steeds minder kavels beschikbaar voor zelfbouw, waardoor de roep om verdichting steeds luider klonk. Zo is de trend verschoven naar meer projectontwikkeling met (gestapelde) woonprojecten in hogere dichtheden. De projectontwikkelaar bouwt niet voor zichzelf, maar voor een breed publiek van 'consumenten' die ofwel voor eigen gebruik kopen, ofwel als belegging. Dit zorgt voor een andere visie op het ontwerp en de uitvoering van de woningen dan bij zelfbouw. De keuze van materialen, bouwtechnieken, afwerking, etc., wordt dan niet meer bepaald door de toekomstige bewoner, maar door het beoogde financieel rendement. Een projectontwikkelaar kan natuurlijk nog wel kwalitatieve woningen of appartementen bouwen, maar dit leidt tot hogere verkoopprijzen.

Betaalbaarheid, doelgroepen en eigenaarsmodel

De hierboven geschetste evolutie is interessant omwille van een toegenomen professionalisering in het bouwen en een verdichting van het wonen, maar leidde ook tot hogere woningprijzen. In een recente lezing bij Architectuurwijzer sprak Filip Canfyn (Rebelgroup, Antwerpen) van een systemisch betaalbaarheidsprobleem op onze huidige woningmarkt. Een groot deel van de nieuwbouwwoningen is enkel nog betaalbaar voor de groep in het hoogste inkomenskwintiel Q5¹. Met het oog op een aantrekkelijk rendement, gaan zij vervolgens verhuren aan de groep Q4 (die net niet kan kopen). De groepen Q1 tot Q3 moeten het stellen

¹ De inkomenskwintielverhouding is de verhouding van het aandeel van de 20% personen met het hoogste huishoudinkomen in het totale huishoudinkomen van alle inwoners tot het aandeel van de 20% personen met het laagste huishoudinkomen in het totale huishoudinkomen van alle inwoners. Men spreekt over vijf categorieën, van Q1 tot Q5. Q1 is de doelgroep die in aanmerking komt voor sociale huisvesting.

met het verwaarloosde deel van de woningmarkt. Dit geldt in het bijzonder voor de kleinere woningunits, die worden verkocht tegen hoge vierkante meterprijzen en daarom een favoriet beleggingsproduct zijn.

Daar komt nog bij dat het nieuwe woonaanbod in de Vlaamse steden en dorpen onvoldoende afgestemd is op de woonbehoeftes van diverse groepen in de samenleving. Het rendementsdenken (van grondeigenaars, projectontwikkelaars en beleggers) zorgt vooral voor een ruim aanbod van klassieke een- en tweeslaapkamerappartementen. Een alleenstaande of een eenoudergezin kan in theorie wel genoeg hebben aan één slaapkamer, maar mist dan toch een fijne, groene woonomgeving met interessante plekken voor ontmoeting. Zeker voor mensen met een beperking en voor senioren is er behoefte aan andere woningtypes. Voor gezinnen met kinderen is het aanbod beperkt tot rijwoningen met tuintjes; gezinsappartementen met voldoende buitenruimte zijn er nauwelijks.

Zelfs in de vele groepswoningbouwprojecten en appartementsgebouwen blijft het individueel eigenaarsmodel nog altijd zeer bepalend. In vrijwel elke Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), groot of klein, bemoeilijkt het verschil in visie en financiële draagkracht tussen de bewoners de noodzakelijke renovatie- en onderhoudsinvesteringen. Als we verder willen blijven bouwen in gemengde projecten met gestapelde woningen, ondergrondse parkeergarages en collectieve tuinen, zullen we ook aandacht moeten besteden aan het beheer ervan op lange termijn.

Innovatie in plattegronden

Als architect denken we bij het begrip 'innovatieve woonvormen' in de eerste plaats aan nieuwe woningtypes, die zich onderscheiden van de klassieke grondgebonden woning of het appartementsgebouw. Hieronder beschrijven we drie nieuwe woningtypes die aan bod zijn gekomen in een lezingenreeks die Architectuurwijzer (in samenwerking met de Stad Antwerpen, de stadsbouwmeester en AG Vespa) heeft georganiseerd in het najaar 2021, ter gelegenheid van de derde editie van de expo 'Housing Apart Together'.

Uiteraard behoren ook cohousingprojecten tot de innovatieve woonvormen, maar die beschreven we al in vroegere bijdragen (www.architectuurwijzer.be/www.housingaparttogether.be).

Voor de banken is het belangrijk om te beseffen dat een wooncoöperatie op lange termijn solvabel en kapitaalkrachtig kan zijn, maar dat dit kapitaal net behouden blijft binnen de coöperatie zelf.

Nieuwe woonvormen voor alleenstaanden

Een groeiende groep van alleenstaanden die geen eigen woning of appartement kunnen of willen kopen, is op zoek naar compacte woonruimte om te huren. Zo bestaan er in Brussel al interessante co-living concepten, waar je in een groot huis een eigen kamer kunt huren en er diverse ruimten (keuken, leefruimte, fitness, tuin) kunt delen. CoLiving, Cohabs, Co-Homing, ... hebben hierin een lucratieve markt ontdekt, maar die lijkt enkel toegankelijk te zijn voor de happy few. Ook in Gent heeft de coöperatie wooncoop een drietal huizen voor woningdelen in de aanbidding. De bewoners delen er gelijkaardige ruimten als in de Brusselse panden, maar de inrichting ervan is minder luxueus, waardoor het aanbod beter betaalbaar wordt. Daarbij geldt wel de voorwaarde dat de bewoners voor een bedrag van minimaal 750 euro lid worden van de coöperatie².

In Amsterdam experimenteren projectontwikkelaars met het concept van Friends-appartementen, waarin twee of drie bewoners minimaal een woonkeuken en terras delen. De aparte 'woonslaapkamers' zijn relatief groot en evenwaardig, vaak met een aparte badkamer. De gedeelde leefruimte is even groot als de kamers, of net iets groter. De keerzijde van het Friends-appartement is de hoge huurprijs. Hoewel de vloeroppervlakte vaak niet meer dan 75 tot 100 m² bedraagt en de leefruimte gedeeld wordt, zien projectontwikkelaars er een interessante huurmarkt in voor twee of drie bewoners met een eigen inkomen.

In Zürich zijn de wooncoöperaties nog een stap verder gegaan en wordt er geëxperimenteerd met zogenaamde clusterappartementen, waarin rond een gemeenschappelijke leefruimte en keuken zes tot acht studio's zijn geschakeld. De bewoners worden beschouwd als één woongroep en moeten onderling afspraken maken over hun gedeelde huishouden, de verdeling van de onkosten en het gezamenlijk betalen van de huur aan de overkoepelende wooncoöperatie. Net zoals bij de andere coöperatieve woonprojecten, staan de huurprijzen hier in een correcte verhouding tot de hoge woonkwaliteit.

Gezinsappartementen

Grondgebonden woningen met een eigen tuin zijn uitermate geschikt voor gezinnen met kinderen, maar in de steden nog nauwelijks te vinden. Op locaties met hogere dichtheden wonen doorgaans weinig gezinnen met kinderen. Het Antwerpse stads-



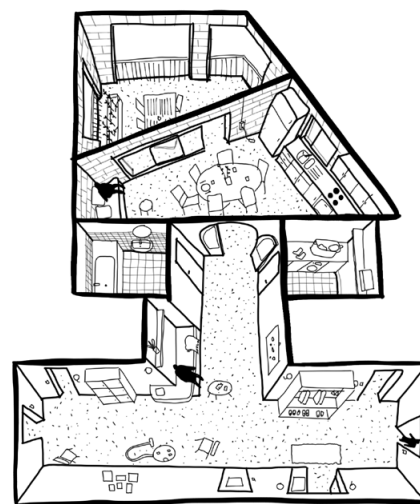
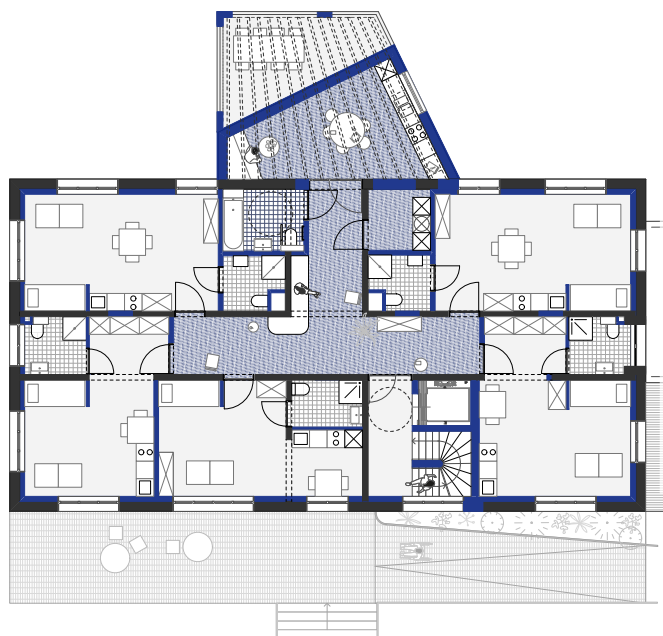
Gedeelde leefruimte in clusterappartement Hunziker Areal (Zürich) foto Johannes Marburg

ontwikkelingsbedrijf AG Vespa besloot daarom op 't Eilandje in Antwerpen twee kavels te ontwikkelen in de vorm van een 'gezinsvriendelijk' woonproject.

Tijdens de eerste gunningsprocedure, onder voorzitterschap van de stadsbouwmeester, werd het Nederlandse architectenbureau HappelCornelisseVerhoeven (HCVA) uit Rotterdam laureaat met zijn voorstel voor een nieuw type gezinsappartement. Architect Ninke Happel beschreef heel duidelijk waar het gezinsappartement aan moet voldoen: 'Een fietsenstalling voor de fietsen met of zonder bak; een ruime entree met plek voor de kindervagen, stepjes, rolschaatsen, skateboards en alle jassen en gezinsschoenen; en dan nóg een berging, voor de vakantie- en kerstspullen; een plek voor de was (die eindeloze was); een eetkeuken met een voorraadkast, want ze eten zoveel; een zonnig balkon met ruimte voor een tafel met meer stoelen dan gezinsleden, de BBQ, maar ook een zandbak of een zonnestoel; een nog grotere gedeelde en vooral zeer groene tuin, zodat kinderen lengte kunnen maken, vies kunnen worden; elk kind een eigen slaapkamer, gewoon voor het gezinsgeluk; en een tweede badkamer, ook voor het gezinsgeluk!'

Een tweede kavel is toegewezen aan het team van Dethier Ontwikkeling met BULK architecten en General Architecture (Stockholm). Hun project overtuigde door een goed afgewogen collectiviteit in de binnentuin en op de daken, en doordachte plattegronden met aandacht voor flexibiliteit. Zo zijn sommige studio's perfect te koppelen aan een ernaast liggend appartement achter één voordeur, of ooit weer los te koppelen voor een inwonende grootmoeder. Andere appartementen hebben meerdere toegangen: een voordeur, een extra deur rechtstreeks naar de tienerkamer en/of een achterdeur, met directe toegang naar een buitentrapp die direct leidt naar het dakterras of de binnentuin. De aankoopprijs van beide gezinsvriendelijke projecten wordt opnieuw bepaald door de formule van ontwikkeling. Het spreekt voor zich dat AG Vespa in het eerste project van HCVA lagere aankooprijzen kan nastreven dan in het tweede, waar de projectontwikkelaar een dure grondaankoop moet verrekenen in zijn basisprijs.

² Op de website www.cooperatiefwonen.be wordt het principe van wooncoöperaties uitvoerig toegelicht.



Montfortanen klooster, Kontich, seniorenwonen - plattegrond + schets collectieve delen. Arch. Elisabeth Declercq

Tot slot zijn ook cohousingprojecten aantrekkelijk voor jonge gezinnen met kinderen. In Brutopia te Brussel is de collectieve tuin tussen de twee appartementsgebouwen een belangrijke troef. De appartementen zijn ontworpen als duplex, waardoor de bewoners ze ervaren als een stapeling van gezinswoningen. Via een trap aan het terras hebben de lageregelegen woningen ook een rechtstreekse toegang tot de tuin. Het veelvuldig gebruik van de binnentuin door de kinderen na schooltijd toont het succes van dit opzet.

Kleinschalige woonvormen voor senioren

Vandaag blijven veel senioren nog altijd zo lang mogelijk in hun te groot geworden huizen wonen en verkassen ze pas laat – als het echt niet anders meer kan – naar een woonzorgcentrum. In recente jaren zijn veel assistentiewoningen gebouwd, maar vaak gaat het om grote gebouwen met een hoge dichtheid en relatief hoge huurprijzen.

Toekomstige projecten voor Senioren Thuis – een concept ontwikkeld door de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning in Antwerpen – vormen een mooie inspiratiebron voor alternatieve woonvormen. Op 't Eilandje stelt de jonge architect Charles De Muynck voor om een bestaand pand af te breken en te vervangen door een smal woongebouw met een collectieve keuken, leefruimte, tuin en fietsenstalling op het gelijkvloers en vier studio's op de verdiepingen. In het Montfortanen klooster in Kontich voorziet architect Elisabeth Declercq ruimte voor een buurthuis en bibliotheek op het gelijkvloers, een schakeling van vijf seniorenstudio's rond een gemeenschappelijke hal en leefruimte op de eerste verdieping, en twee appartementen op de zolderverdieping. De vernieuwing zit hier niet zozeer in de individuele woningplattegrond, maar vooral in de schakeling van studio's rond collectieve delen. Dit zorgt voor een aangename schaal van het woonproject en een beperkt aantal bewoners die eenzelfde ruimte delen. Een vertaling van dit woonconcept naar de reguliere markt vraagt een slimme aanpak om te voorkomen dat ook hier de huurprijzen de pan uit swingen.

Innovatie in het eigenaarsmodel

Bovenstaande projecten tonen dat innovatie in de plattegrond of het woningtype binnen onze woningmarkt perfect mogelijk is. Een grote bezorgdheid zijn evenwel de prijzen. Zo zien we dat de gedeelde ruimten wel leiden tot ruimtebesparing, maar niet noodzakelijk de kosten drukken. Na de innovatie van het woningtype is het daarom tijd om ook na te denken over een innovatie van het eigenaarsmodel. Het is immers de 'eigenaar' die de woonprijs bepaalt. In het geval van een projectontwikkelaar of investeerder, zal die zeker zoeken naar het hoogste rendement uit elk project. Maar als je dezelfde woningtypes bouwt met een wooncoöperatie, kan het betaalbaarder worden. Binnen een wooncoöperatie worden de bewoners geen eigenaar van hun woning, maar mede-eigenaar of vennoot van de coöperatieve vennootschap. Omdat ze vervolgens bij zichzelf huren, hebben ze zelf alle baat bij lagere huurprijzen (tegen kostprijs). De bewoners zijn als coöperant bovendien ook meer betrokken bij hun woonomgeving.

In Vlaanderen zijn we vanuit Architectuurwijzer, in een partnerschap met Cera, kennis en expertise aan het opbouwen rond het coöperatieve woonmodel. Meer en meer mensen raken overtuigd van de meerwaarde van de wooncoöperaties, maar er zijn ook nog knelpunten. Zo is de financiering door de banken geen evidentie, bij gebrek aan kennis en vertrouwen in het model. Banken zien woningen vooral als beleggingsproducten en hechten minder belang aan de kwaliteit en de betaalbaarheid ervan. Voor de banken is het belangrijk om te beseffen dat een wooncoöperatie op lange termijn solvabel en kapitaalcrachtig kan zijn, maar dat dit kapitaal net behouden blijft binnen de coöperatie zelf. Als er geen hoge (huur)rendementen worden uitgekeerd, kan je ook volgende generaties tegen betaalbare prijzen laten huren.

Tot slot: het is van het grootste belang dat lokale en bovenlokale overheden beter vertrouwd raken met de wooncoöperaties, zodat de beleidskaders, de stedenbouwkundige voorschriften, het grondenbeleid en andere juridische voorwaarden niet langer een drempel maar een stimulans vormen.