



EDITO	5	<i>Lisa De Visscher</i>
OPINIE	7	WoningenTeKort <i>Theo Vaes</i>
	8	De woonmarkt verbreden <i>Peter Vanden Abeele</i>
UITGELICHT	10	Escher – Andere wereld <i>Eline Dehullu</i>
	13	Plants, Shadows and Models <i>Eline Dehullu</i>
AFFORDABLE HOUSING	16	DBLV, Nekkersput, Gent <i>Arnaud De Sutter</i>
	24	Broekx-Schiepers, Wooncollectief, Borgerhout <i>Bart Tritsmans</i>
	30	Betaalbaar wonen: een ontwerpogave? <i>Edith Wouters</i>
	34	Vuistregels voor betaalbaarheid <i>Eline Dehullu</i>
	38	ectv, Cohousing Jean, Sint-Amandsberg <i>Paul Vermeulen</i>
	44	Zes standpunten over betaalbaar wonen <i>Eline Dehullu, Lisa De Visscher</i>
	55	Archief: 50 jaar sociaal wonen <i>Pieter T'Jonck</i>
	62	It's the finance, stupid! <i>Kristiaan Borret, Ann De Cannière, Jean-Guy Pecher, Frederik Serroen</i>
	68	Vers.a, Biestebroek, Anderlecht <i>Tim Peeters</i>
	72	Artau, Logement Arc, Luik <i>Elodie Degavre</i>
	78	Wedstrijd: Metapolis, Mastervisie Kolderbos, Genk <i>Anne Malliet</i>
INTERVIEW	84	Bruther <i>Lisa De Visscher</i>
RECENTE PROJECTEN	90	Label, Love pt. II, Charleroi <i>Carla Frick-Cloupet</i>
	96	Robbrecht en Daem – VK, ZNA Cadix Ziekenhuis, Antwerpen <i>Emmanuel van der Beek</i>
	102	Baro – Sum – Kempe Thill – Anno, Wintercircus, Gent <i>Sara Vermeulen</i>
PRODUCT NEWS	108	<i>Viviane Eeman</i>
STUDENT	114	Veerkrachtig <i>Eline Dehullu</i>
	116	Tiny City House <i>Riet Coosemans</i>
	119	Supersurface <i>Lisa De Visscher</i>
PORTRET	120	Linto <i>Lisa De Visscher</i>
	121	Pashenko Works <i>Eline Dehullu</i>
	122	Laboratoire <i>Lara Molino</i>



REDACTIE	Hoofdredeacteur Lisa De Visscher Adjunct-hoofdredeacteur Eline Dehullu Productie en IT Grégoire Maus Vertalingen Eva Van Walle ^(NL) Alain Kinsella ^(FR) Antoon Wouters ^(Product News)	Copy-writing Charlotte Bonduel ^(NL) Eindredactie controltaaldelete.be ^(NL) Benoît Francès ^(FR) Vormgeving Terry Kritis Typeface Rhymes	Druk Die Keure, Bruges Beeld cover en inhoudstafel DBLV architects, Nekkersput, Gent © Filip Dujardin Redactieraad Gilles Debrun Pauline Fockedeey Nicolas Hemeleers Kelly Hendriks	Véronique Patteeuw Hera Van Sande Guillaume Vanneste Ward Verbakel Redactieadres Ernest Allardstraat 21/3 1000 Brussel redactie@a-plus.be www.a-plus.be
	TEAM A+ is een uitgave van ICASD Informatiecentrum voor Architectuur, Steden- bouwen en Design. Verantwoordelijke uitgever Philémon Wachtelaer Ernest Allardstraat 21/3 1000 Brussels www.a-plus.be	Office management en abonnementen Deborah Schwarzbaum office@a-plus.be abonnement@a-plus.be Advertenties en sponsoring Rita Minissi rita.minissi@mima.be +32 497 500 292	Communicatie en pers Louise Van Laethem Tentoonstellingen en lezingen Lara Molino Mattijs Brands Copyrights Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd,	opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt in enige vorm of openbare wijze, zondervoorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Elke auteur is verantwoordelijk voor zijn of haar bijdrage.
RAAD VAN BESTUUR	Voorzitter Philémon Wachtelaer Ondervoorzitter Anne Sophie Nottebaert	Secretaris Geert De Grootte Penningmeester Stéphanie Lorfèvre	Leden Petra Decouttere Paul Dujardin Ruben Goots Nicolas Hemeleers	Jo Huygh Anne Ledroit Isabelle Vanhoonacker
	ADVERTEERDERS Bigmat CIVA Leefmilieu Brussel Bulo Creton Terreal Daw Erco Febe Finstal Frager – Harinck	Geberit Gira Gypoc Jung Luminus Neolith Renson Reynaers Schuco Simonswerk	Stüv Viessmann Vola	   
AUTEURS	Kristiaan Borret is sinds 2015 bouwmeester maitre architecte (BMA) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Van 2006 tot 2014 was hij bouwmeester van de stad Antwerpen. Sinds 2005 is hij gastprofessor stedenbouw aan de Universiteit Gent.	Elodie Degavre is architect, docent, fotograaf en filmmaker. Ze studeerde af aan het Institut Supérieur d'Architecture La Cambre (Brussel). Momenteel doceert ze aan de UCLouvain.	Tim Peeters werkt voor ontwerpgroep Org als projectarchitect en stedenbouwkundige. In 2022 was hij medeoprichter van Falsework, een onderzoeks- en ontwerp bureau gevestigd in Rotterdam en Brussel.	Paul Vermeulen is vennoot bij De Smet Vermeulen architecten in Gent en hoogleraar Urban Architecture aan de TU Delft.
	Riet Coosemans studeerde in 2022 af als architect (Sint-Lucas, KU Leuven). Ze haalde eerder een bachelor Interieurarchitectuur (2020) en deed een Erasmusjaar in Rome (2021).	Carla Frick-Cloupet is een architect. Ze geeft les aan de ULB en begeleidt masterscripties aan de ENSA Paris La Villette. Ze is doctorandus aan de ENSA Saint-Etienne en aan de Université Jean Monet.	Frederik Serroen is historicus en stedenbouwkundige. Hij werkt in het team van de bouwmeester maitre architecte (BMA), waar hij ontwerp wedstrijden begeleidt met een sterke focus op collectieve huisvesting en hergebruik.	Sara Vermeulen is burgerlijk ingenieur-architect en heeft een licentiaat kunstwetenschappen (KU Leuven en La Sorbonne, Parijs). Ze werkt voor de Vlaamse overheid als specialist herbestemming en financiering van onroerend erfgoed. Daarnaast is zij met Caspar Consulting actief als adviseur ontwikkeling van historische panden.
	Ann De Cannière werkt sinds 2017 in het team van de Brusselse bouwmeester maitre architecte (BMA). Ze is ook adjunct-directeur-generaal van het Brussels Planbureau, Perspective.brussels.	Anne Malliet is architect (Universiteit Antwerpen, 1981). Sinds 2001 maakt zij deel uit van het Team Vlaams Bouwmeester, nadat zij eerder als adviseur monumentenzorg voor de Vlaamse Overheid werkte.	Bart Tritsmans doceert aan de Universiteit Antwerpen. In 2014 behaalde hij een doctoraat in geschiedenis (Universiteit Antwerpen) en bouwkunde (Vrije Universiteit Brussel). Zijn onderzoek richt zich op de historische evolutie van stedelijk groen.	Edith Wouters is ingenieur-architect en Master in Bouwmanagement. Ze is artistiek coördinator van Ar-tur (Turnhout). Sinds 2016 leidt ze de culturele architectuurpraktijk Capasitee.
	Arnaud De Sutter is ingenieur-architect (Universiteit Gent, 2020). Hij werkt als architect en schrijft regelmatig over architectuur. Teksten van hem verschenen in A+ en De Witte Raaf.	Jean-Guy Pecher studeerde in 2009 af als bouwkundig ingenieur aan de UCLouvain. Sinds 2016 werkt hij voor de bouwmeester maitre architecte (BMA) van Brussel.	Pieter T'Jonck is architect. Hij schrijft over architectuur, beelden, de kunst en podiumkunsten voor verschillende Belgische en buitenlandse kranten en tijdschriften. Hij werkt voor de radiozender Klara en was in 2017 hoofdredacteur van A+.	Emmanuel van der Beek is freelance journalist. Hij schrijft over architectuur en muziek voor <i>De Standaard</i> . Hij behaalde in 2019 een masterdiploma literatuur. Momenteel studeert hij een master ingenieur-architect aan de KU Leuven.

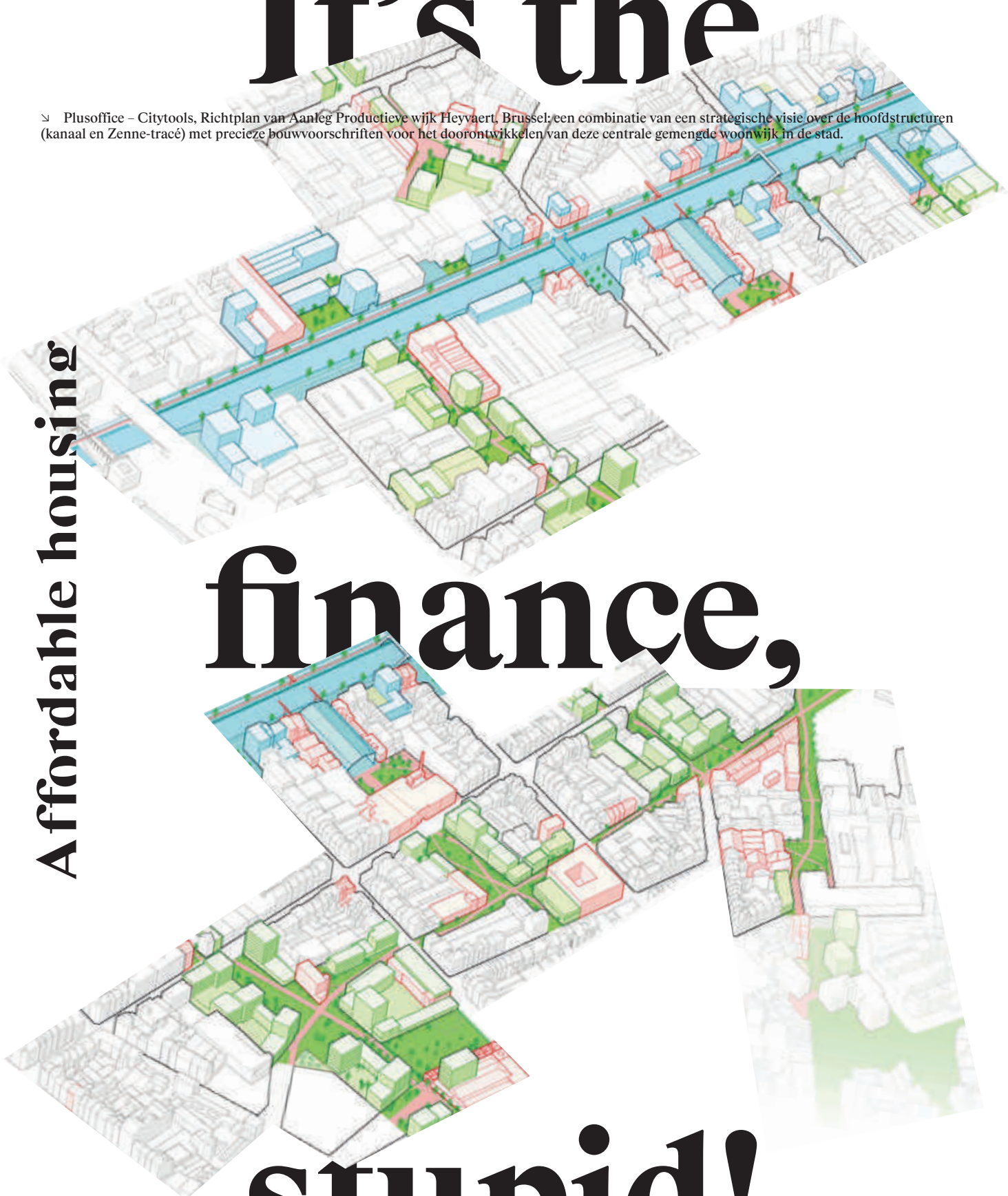
It's the

Plusoffice – Citytools, Richtplan van Aanleg Productieve wijk Heyvaert, Brussel; een combinatie van een strategische visie over de hoofdstructuren (kanaal en Zenne-tracé) met precieze bouwvoorschriften voor het doorontwikkelen van deze centrale gemengde woonwijk in de stad.

Affordable housing

finance,

stupid!



Om wonen betaalbaar te houden, wordt regelmatig naar de manier van bouwen gekeken. Kan het niet kleiner of goedkoper? Nochtans is dat een doekje voor het bloeden. De kern van het probleem zit niet in de kostprijs van het gebouw, maar wel in de financialisering van de grond.

Kristiaan Borret, Ann De Cannière, Jean-Guy Pecher, Frederik Serroen

Wanneer komt er een einde aan de prijsstijging van de materialen? Moeten de eisen qua verduurzaming wel zo hoog zijn, want dat maakt het bouwen ook duurder? Kunnen architecten niet goedkoper ontwerpen? Of de afwerking uitstellen, denk aan casco- en kluswoningen? Daarnaast is er het bekende verhaal dat wij Belgen nu eenmaal te groot wonen en moeten leren om met minder tevreden te zijn, niet het minst in het licht van een haalbaar budget. Kijk eens naar nieuwe woonvormen: de microloft. Cohousing, samen en kleiner!

Het zijn ideeën die zand in de ogen strooien. De échte kwestie: woonvastgoed is een financieel product geworden dat steunt op grondspeculatie. Niet minder belangrijk zijn de financiële mechanismes die de prijsstijging hebben aangezwengeld, zoals de lage rentevoeten en de fiscale bevoordeling van hypothecaire leningen. In vergelijking heeft de toenemende bouwkost van de woning een zeer beperkte invloed. Zelfs als architecten, ontwikkelaars en aannemers erin slagen goedkoper te ontwerpen en te bouwen, dreigt deze besparing te verdwijnen in de financialisering van de woningmarkt, op dezelfde manier zoals de woonbonus in Vlaanderen niets heeft betekend voor het afkoelen van de prijzen. Ook het pleidooi van projectontwikkelaars, namelijk snellere bouwvergunningen voor meer en kleinere woningen om de prijs te drukken, maakte geen verschil, misschien zelfs integendeel want uiteindelijk leidde het vaak tot *less value for more money*.

Overheidsinterventie in een markt die faalt

De stijgende woningprijzen treffen ook de middenklasse. Ouders beseffen dat hun kinderen niet meer zullen kunnen wonen zoals zijzelf, en dat voelt als een onrechtvaardigheid omdat we er in de vorige eeuw aan gewend waren geraakt dat achteruitgang tussen generaties eigenlijk niet meer leek voor te komen. Nochtans had de crisis zich al heftig aangekondigd in de laagste inkomenscategorieën. In Brussel bestaat al een hele tijd woningnood. De wachtlijst voor sociale woningen is sinds tien jaar opgelopen tot bijna 50.000 huishoudens, wat gelijkstaat met meer dan 10 procent van de Brusselse bevolking. En dan spreken we nog niet van het geschatte aantal van vijfduizend daklozen die in Brussel op straat leven. In een markt die faalt, moet de overheid ingrijpen. In dit geval gaat het om de bescherming van het basisrecht op wonen. Dat begint met het verplichten van sociale woningbouw. Zo is in het goedgekeurde Richtplan van Aanleg voor de Heyvaertwijk in Anderlecht een minimum van 25 procent sociale woningen opgelegd in elk project vanaf 2.000 m², dus zowat voor elke bouwaanvraag groter dan twintig appartementen, ook voor private projecten. Het zou een goed idee zijn om een dergelijke verplichting te veralgemenen voor het gehele grondgebied van het Brussels Gewest, want dat zal de productie van sociale woningbouw versnellen, zeker in die gemeenten die meestal zeer huiverachtig zijn.

Grond en gebouw ontkoppelen

Er zijn ook drie andere strategieën die momenteel wortel kunnen schieten in Brussel. Ze vatten het eigendomsconcept van de grond anders op dan die van het gebouw en brengen de grondwaarde onder in een systeem dat niet-speculatief is. De eerste strategie is om publieke grond alvast niet meer in de markt te brengen maar in overheidsbezit te houden via erfpacht. Citydev is de publieke vastgoedontwikkelaar van het Brussels Gewest, die onder meer woningen voor de middeninkomens ontwikkelt en verkoopt aan individuele huishoudens voor prijzen die dankzij een subsidie tot

→

➤ Visieworkshop met buurtactoren rond uiteenlopende toekomstbeelden voor de Heyvaertwijk





↑ ↘ Het project Tivoli door V+ en Hbaat toont hoe dankzij de ambitie van CLTB projecten met een sterke architecturale persoonlijkheid ontstaan. Het gaat om de bouw van 22 woningen op een hoekperceel aan de ingang van Tivoli Green City in Laken, het laatste bouwperceel van de ecowijk.



20 procent goedkoper zijn dan marktconforme prijzen. In de komende jaren zal Citydev een op de vijf woningen via erfpacht aanbieden, zodat ten eerste de publieke eigendom niet meer versnipperd raakt onder individuele kopers, en ten tweede de overheid op lange termijn ook opnieuw aan tafel zit, wanneer de erfpacht is afgelopen. De grondwaarde wordt hier uit het speculatieve systeem van de markt gehaald, maar er is helaas nog maar weinig zichtbaar van deze gunstige koerswijziging.

Community Land Trust Brussels

De tweede in Brussel toegepaste strategie bestaat erin de eigendom van de grond volledig los te koppelen van die van de stenen. Dit is wat Community Land Trust Brussels (CLTB) (zie p. 52) toepast in een tiental voltooide of lopende projecten, waarvan BMA voor de vier laatste een architectuurwedstrijd heeft begeleid. CLTB is een organisatie die door het Brussels Gewest gesubsidieerd wordt, maar haar bestuursorganen bestaan uit overheden, bewoners en leden. Het past het CLT-model toe, dat al bijna vijftig jaar in verschillende vormen over de hele wereld bestaat.

In Brussel ontwikkelt CLTB woonprojecten waarin de grond wordt beschouwd als de collectieve eigendom van de gemeenschap, terwijl de gebouwen worden verkocht volgens een prijssysteem aangepast aan het inkomen. Dankzij dit model krijgen inwoners met een bescheiden inkomen toegang tot kwaliteitswoningen tegen een betaalbare prijs: gemiddeld 40 procent lager dan in de particuliere markt. Bij wederverkoop is de prijs geplafonneerd; zo wordt het voordeel dat bij de eerste aankoop werd verkregen, doorgegeven aan de volgende koper, en blijft het systeem in stand.

CLTB streeft ook naar sociale cohesie in zijn projecten. De organisatie betreft bewoners en lokale middenveldver-

enigingen nauw bij het ontwerp van de projecten. Onder hun impuls worden CLTB-projecten vaak proeftuinen voor nieuwe woonvormen, bijvoorbeeld door de integratie van een zorgflat of de keuze om doorgedreven circulair te bouwen.

Architectuur met persoonlijkheid

Het project Tivoli door V+ en Hbaat toont hoe dankzij de ambitie van CLTB projecten met een sterke architecturale persoonlijkheid ontstaan. Het gaat om de bouw van 22 woningen op een hoekperceel aan de ingang van Tivoli Green City in Laken, het laatste bouwperceel van de ecowijk. De architecten hebben ervoor gekozen de woningen in drie afzonderlijke volumes onder te brengen, waardoor de verschillende woningtypes rationeel boven elkaar worden gestapeld. Tegelijkertijd creëert dit een ritme in de straat, met meer porositeit, en vormt het zo een subtiele overgang tussen de smalle huizen van het Brusselse weefsel en de massievere blokken van de nieuwe wijk.

Op de begane grond bevinden zich in het eerste gebouw duplexwoningen met een tuin en in de andere twee de collectieve ruimten. Hogerop is er een groendak, een collectief terras en plaats voor recreatie. Deze opdeling belichaamt de waarden van diversiteit en identificatie met de eigen woning die CLTB verdedigt. De collectieve en poreuze uitwerking van de sokkel en de bewoonde daken doen een spel van nuances ontstaan.

Tijdens het ontwerpproces hecht CLTB belang aan de cohesie van de groep van toekomstige bewoners. De architectuur weerspiegelt deze intentie: alles wordt in het werk gesteld om het collectieve leven van de bewoners te bevorderen. Dat begint uiteraard met een zorgvuldige vormgeving van de collectieve ruimtes, gelegen in het hart van het project en uitgaand op een buitenruimte die de tuin met de straat

→ V+ en Hbaat hebben ervoor gekozen de woningen in drie afzonderlijke volumes onder te brengen, waardoor de verschillende woningtypes rationeel boven elkaar worden gestapeld.



verbindt. Voorts biedt de genereus bemeten ontsluiting aangename plekken voor de kleine dagelijkse ontmoetingen. Ook de activering van de daken speelt een fundamentele rol. Ten slotte bevordert het ontwerp van de functionele collectieve ruimten – zoals fietsenstallingen, trappenhuizen of ingangen – de toe-eigening ervan door de gemeenschap, met respect voor de privacy van elk individu.

Maakbaarheid

Een derde strategie heeft te maken met coöperatief wonen als volwaardige derde pijler van de woningproductie, tussen sociaal huren en eigendomswonen in. Het kanton Genève kan op dat vlak een lichtend voorbeeld zijn voor het Brussels Gewest. De coöperatieve beweging in Genève volgde niet dezelfde weg als die in Zürich, en was tot een tiental jaar geleden zelfs nauwelijks van tel omdat het kanton vooral een beleid van sociale huisvesting volgde. In 2007 kwam er een nieuwe woningbouwwet, waarbij in de eerste kroon rond het stadscentrum coöperatieve woningbouw ondersteund wordt door de overheid. Sinds 2010 wordt systematisch grond ter beschikking gesteld en financiële steun verstrekt. Het kanton staat garant voor de hypothecaire lening, en voerde een systeem in van voornamelijk financiële controle over lange termijn op de selectie van de huurders volgens hun inkomen, maar delegeert de realisatie en het beheer

van de woningen aan niet-publieke instanties (de coöperatieven). Het systeem lijkt veel meer emancipatorisch dan de traditionele sociale woningbouw, want inmiddels kwamen er groepen op de proppen met bijzonder karaktervolle projecten en zijn enkele coöperatieven uitgegroeid tot professionele spelers, zoals Codha (Coopérative de l'Habitat Associatif). De impact is enorm, want het aandeel van coöperaties in de totale woningmarkt van Genève is tussen 2010 en 2022 gestegen van 2 procent naar 5 procent, en het doel is om aan 10 procent te komen. Net zoals in Zürich kalmeert het bestaan van een derde pijler op de woningmarkt de huurprijzen, want in een coöperatief model blijven deze stabiel en evolueren ze niet mee met de privémarkt. Dat effect zal in de toekomst nog sterker worden, want de eigendom is voortaan volstrekt niet-speculatief. Het voorbeeld van Genève toont dat ingrijpen in de markt mogelijk is en dat een ander grond- en woonbeleid maakbaar is. Zowel links als rechts ondersteunt de nieuwe politiek om te verhinderen dat Genève een 'Monaco aan het Lac Léman' wordt.

Alle goedbedoelde architecturale inventiviteit ten spijt, zonder grondbeleid of wettelijke gunstmaatregelen is het voorlopig erg moeilijk om betaalbaar wonen te verzekeren. Architectuur zal de wooncrisis niet oplossen, wel het lef om in te grijpen in het financiële systeem dat de woningmarkt aandrijft. ▲■●

In samenwerking met

BOUWMEESTERMAITREARCHITECTE

↓ Op de begane grond bevinden zich in het eerste gebouw duplexwoningen met een tuin en in de andere twee de collectieve ruimten. Hogerop is er een groendak, een collectief terras en plaats voor recreatie.



19.06.2023

Tackling Water at the Source

Gijs Van Vaerenbergh – Atelier Arne Deruyter, Eilandtuin, Meise, 2022

A+302

A+ Tiidschrift

© Jan De Wilde



Verschillende periodes van grote droogte gevolgd door grote wateroverlast, laten ons inzien dat waterbeheer complex is. Architectuur en ruimtelijke planning kunnen oplossingen bieden voor het watervraagstuk. Want als we anders omgaan met water, kan een kwetsbare structuur net een weerbaar

landschap worden. De projecten in A+302 gaan na wat de opportuniteiten zijn die water ons kan bieden, en hoe water als ontwerpinstrument gebruikt kan worden om architectuur en stedenbouw te maken.

25.09.2023 On Campus

A+303

13.11.2023 Inclusive Architecture

A+304

11.12.2023 Brussels Architecture Prize

A+305

Beste architect, laat ons weten wat u bouwt!

De redactie van A+ krijgt graag een overzicht van de recentste, kwalitatieve projecten die in België gerealiseerd worden. Hebt u de afgelopen twee jaar een project afgerond? Laat het ons weten! Surf naar a-plus.be/nl/dien-een-project-in.

A+ Classic

5 nummers & 1 speciale uitgave per jaar

€ 99 (incl. btw)

A+ Student/Intern

5 nummers & 1 speciale uitgave per jaar

€ 59 (incl. btw)

A+ More

1 Classic abonnement + duotickets voor lezingen, tentoonstellingen, vip-events en vernissages + toegang tot ons tijdschriftenarchief

€ 250 (incl. btw)

A+ Corporate

Packagedeal met meerdere abonnementen. Meer info op a-plus.be

vanaf € 250 (incl. btw)

Abonneer je op a-plus.be/nl/abonnement. Of stuur een mail naar abonnement@a-plus.be. Dank je!
ICASD vzw – IBAN: BE25 3101 3956 3282 – BIC: BBRUBEBB



Abonneer je nu op A+!

