

An architectural rendering of a modern brick residential building. The building features a mix of brick textures, including perforated brickwork. It has a long, low profile with a series of vertical windows. In the foreground, there is a grassy courtyard with a simple wooden post-and-rail fence. A person is riding a bicycle, and the rear end of a dark horse is visible on the right side. The sky is a clear, light blue. The overall style is clean and contemporary.

# Pilootprojecten Collectief Wonen

Vijf masterplannen uit de startblokken

FASE 2

**BWMSTR**

# Voorwoord

---

Urgentie omzetten naar een uitnodigend project voor de toekomst. De kritische massa van een immense bouwopgave gebruiken als hefboom voor de verbetering van ons leef- en woonmilieu. Van een noodzakelijke trendbreuk in de woningbouw ook een kwaliteitssprong maken voor onze woonomgeving. Deze opgaven liggen aan de basis van het ambitieuze innovatietraject dat de Vlaams Minister van Wonen en het Team Vlaams Bouwmeester – samen met het Agentschap Wonen Vlaanderen, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Team Stedenbeleid – in 2013 hebben aangevat.

Met de Pilotprojecten Collectief Wonen hebben we ontwerpcapaciteit bewust willen inzetten om een toekomstig beleid mee aan te sturen, om mogelijke scenario's en methodieken voor de woningproductie uit te testen en om bakens te verzetten met vijf te realiseren referentieprojecten. De voorliggende uitdagingen zijn tijdens een eerste fase op uiteenlopende manieren en in verschillende ruimtelijke contexten tegen het licht gehouden en aangepakt. Vijf ontwerpteams hebben het potentieel en de randvoorwaarden scherp gesteld voor innovatieve woonprojecten in Vlaanderen: op welk soort plekken kunnen we op welke manier en met welke partners de ambities van de Pilotprojecten Collectief Wonen realiseren?

Het ontwerpend onderzoek van de eerste fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen was de inspiratiebron en het toetsingskader voor een oproep naar vooruitstrevende bouwheren. Vijf daarvan hebben in de tweede fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen, samen met een ontwerpteam, een projectregisseur en bijkomende experts, een masterplan opgemaakt voor hun site. Vijf Pilotprojecten kregen zo op vier maanden tijd vorm, tijdens verschillende ateliersessies onder begeleiding van een Kwaliteitskamer. Het resultaat ervan vindt u in deze publicatie. De weg naar de verdere uitwerking van de plannen en de uitvoering van de projecten door de vele betrokken partners ligt open.

Samen met lokale besturen, private partners en ambitieuze bouwheren hebben we de laatste maanden een intens traject doorlopen dat een enorme voorsprong heeft genomen in het herdenken en herijken van ons collectief woonkader. Die gedeelde kennis moet nu, getoetst aan de realiteit van het bouwen zelf, een doorslag vinden in een visionair beleid. Het moet de komende jaren eveneens een pak betaalbare woningen opleveren, met een beperkt ruimtebeslag en in gemengde omgevingen waar het goed en aantrekkelijk wonen is.

# Een tussentijdse tijding

---

Wat hier voorligt, is een tussentijdse stand van zaken. We wensen de ruimtelijke en maatschappelijke inzichten van de Pilootprojecten Collectief Wonen publiek te maken. De afgelopen vier maanden hebben we intensief gewerkt aan vijf concrete mastervisies die de toekomst uittekenen van collectieve woonomgevingen in Vlaanderen. Ondanks de korte periode zijn de resultaten helder en ambitieus. Ze zijn bovendien in zeer hoge mate realistisch. Dat is niet onbelangrijk. Het 'testen door effectief te bouwen' is cruciaal voor het instrument van de Pilootprojecten.

### UITDAGING

De Pilootprojecten Collectief Wonen worden gestuwd door een uniek samenwerkingsverband tussen de minister van Wonen en Steden, het Team Vlaams Bouwmeester, het Agentschap Wonen Vlaanderen, het Team Stedenbeleid en de VMSW. Met de actieve ondersteuning van de Pilootprojecten delen ze de ambitie om nieuwe impulsen te geven aan een toekomstgericht en collectief woonbeleid.

Tegen 2030 zullen er in Vlaanderen 330.000 nieuwe woningen nodig zijn. Het huidige woningaanbod is gestoeld op verouderde en oneconomische modellen. Het is hoog tijd voor een fundamentele kwaliteitssprong die rekening houdt met belangrijke maatschappelijke uitdagingen zoals grondschaarste, betaalbaarheid, milieubescherming, mobiliteit, vergrijzing en gezinsverdunding.

Stadsontwikkelingsbedrijven in Antwerpen, Kortrijk en Gent realiseerden de voorbije jaren schitterende en betaalbare collectieve woonprojecten. Hun impact buiten het stedelijke gebied blijft echter beperkt. De sociale huisvestingssector dient verder geprofessionaliseerd en versterkt te worden. Initiatieven zoals cohousing, coöperatieve woningbouw en bouwgroepen, waarbij eigenaars-bewoners zich verenigen of als huurder aandeelhouder worden, moeten in de nabije toekomst kunnen wegen op de woninginnovatie in Vlaanderen.

### COLLECTIVITEITSWINSTEN

Wonen is altijd al een collectief gebeuren geweest. Door samen te wonen boekt men sociale, financiële, ecologische en ruimtelijke winsten. De voorbije zeventig jaar is de Vlaamse wooncultuur sterk geïndividualiseerd. Het resultaat zijn eindeloze lintbebouwingen en ruimteverslindende verkavelingsmodellen. Het model van individueel wonen heeft vandaag zijn limieten overschreden. De Pilootprojecten plaatsen het 'collectieve voordeel' op de agenda. Het gaat om niets minder dan het opnemen van een cruciale maatschappelijke verantwoordelijkheid.

Voorafgaandelijk aan de huidige ontwikkelingsfase van de Pilootprojecten Collectief Wonen schoven de minister van Wonen en Steden en de Vlaams Bouwmeester vijf cruciale collectiviteitswinsten naar voren.



### **Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt**

We moeten de uitdagingen voor de woningbouw aanpakken met vernieuwde types van woningproviders, de ontwikkeling van een kwalitatief aanbod aan huurwoningen en het faciliteren van ontwikkelingsmogelijkheden voor collectief opdrachtgeverschap. In het buitenland bestaan sterke voorbeelden van alternatieve, geprofessionaliseerde wooninitiatieven zoals bouwgroepen, coöperatieven, cohousingprojecten of CLT's. In Vlaanderen hebben ze nauwelijks ingang gevonden.

### **Betaalbaar wonen**

Betaalbaar wonen is een basisconditie, maar niet altijd een realiteit. Betaalbaar wonen kunnen we realiseren door collectief te bouwen en te wonen. Het intelligent schakelen van wooneenheden, het groeperen of delen van recurrente functies (zoals tuinen en utilitaire ruimtes), het deels of volledig uitschakelen van grondverwerving bij de aankoop van een woning: het zijn allemaal manieren om door middel van collectiviteit de prijzen te drukken en tegelijkertijd een fundamenteel hogere woonkwaliteit aan te bieden. Collectief wonen kan daarenboven, door zijn kritische massa, het energieverbruik en de ecologische belasting drastisch reduceren.

### **Een gegarandeerd en genereus verblijf**

Samenleven in een collectieve woonvorm biedt een grotere garantie op levenslang en aangepast wonen. Daarvoor hoeft men niet noodzakelijk eigenaarschap na te streven. Collectief wonen kan een van de waardevolle en efficiënte antwoorden zijn op de aankomende vergrijzingsgolf. Daarnaast kan het bewoners toegang verschaffen tot gemeenschapsbevorderende faciliteiten die men zich als individueel gezin nooit zou kunnen veroorloven. Denk aan een collectieve hoogrendement energie-installatie, gemeenschappelijke sportinfrastructuur of een grootschalige tuin.

### **Getemperde maatschappelijke kosten**

Door collectief te wonen – en dus kwaliteitsvol te verdichten – kunnen we de druk op infrastructuur en voorzieningen, zoals wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen en openbaar vervoer, sterk reduceren. Vandaag besteedt Vlaanderen meer dan 60% van zijn milieubudget aan de aanleg en het onderhoud van rioleringsnetwerken. Vergelijkbare disproportionele cijfers zijn er voor mobiliteit.

### **Weefselversterkend en landschapssparend**

Door zijn kritische massa kan collectieve woningbouw een wezenlijk verschil maken in de ruimtelijke ordening. Het clusteren van wooneenheden (zowel nieuwbouw als reconversie) kan de zeer lage dichtheid van het Vlaamse bebouwde weefsel opvoeren. Woonuitbreidingsgebieden hoeven niet zomaar en ongenueanceerd aangesneden te worden. Landschappen hoeven niet letterlijk dichtgebouwd te worden. Intelligent collectief wonen produceert essentiële publieke ruimte en vrijwaart de nog resterende landschappen.

### **FASE 1: VERKENNEND ONTWERPEND ONDERZOEK**

Tijdens de eerste ontwikkelingsfase van de Pilotprojecten Collectief Wonen vroegen we aan vijf multidisciplinaire ontwerpteams om via ontwerpend onderzoek vijf woonthematieken te ontwerpen die in Vlaanderen reeds veelvuldig aan de orde zijn of zullen zijn. We hebben volgende thema's tegen het licht gehouden: de nieuwe wijk (over nieuwe concepten voor sociale huisvesting), de vacante voorstad (over de 20ste-eeuwse stadsgordel), wonen in een collectief landschap (over landschappelijk verdichting), nieuwe coalities voor het wonen (over coöperatieven, bouwgroepen, community land trusts) en het bovenmaatse bouwblok (over de nieuwe schaal van het wonen).

### **FASE 2: VIJF VOORBEELDPROJECTEN**

Op basis van het verkennend ontwerpend onderzoek lanceerde de minister van Wonen en Steden in 2013 een oproep. We gingen op zoek naar vijf ambitieuze – private

Voor een gedetailleerd overzicht van de vijf ruimtelijke onderzoeksthematieken, zie de publicatie: 'Pilotprojecten Wonen. Nieuwe vormen van collectiviteit'.

Te downloaden op:  
[www.pilotprojectenwonen.be](http://www.pilotprojectenwonen.be)

of publieke – bouwheren. Elke bouwheer moest over een concrete bouwplaats beschikken. De lokale overheid diende de kandidatuur schriftelijk te ondersteunen. De vijf kandidaat-bouwheren kregen vervolgens een budget toegewezen voor het opstellen van een mastervisie. We voorzagen in een intense begeleiding van experts ruimtelijke ontwikkeling en woonbeleid. Een efficiënte Kwaliteitskamer, die naast de initiatiefnemers kon rekenen op de vertegenwoordiging van Ruimte Vlaanderen, stuurde de vijf Pilotprojecten aan om binnen het zeer compacte tijdschema uit te groeien van ruw concept tot implementeerbaar project.

De projecten die we hier publiek maken, staan aan de start van hun effectief realisatietraject. Van vrijblijvendheid, of concepten omwille van de concepten, is hier geenszins sprake. De vijf trajecten worden vandaag verder afgetoetst bij de betrokken lokale stakeholders en diensten om een degelijk draagvlak te verzekeren voor een succesvolle realisatie in de zeer nabije toekomst.

Met deze publicatie durven we het aan om work in progress publiek te tonen. Met concrete initiatieven willen we het debat aanzwengelen. Tegelijkertijd willen we ervoor zorgen dat er een maximale capacity building ontstaat bij beleid, bevolking en middenveld. De vijf projecten kunnen zo een echte voorbeeldfunctie vervullen, zowel op het vlak van concept als op het vlak van realisatietraject. Het niet-voltooid statuut van de vijf ontwerpvoorstellen opent interessante opportuniteiten. De projecten mogen en moeten kritisch gewikt en gewogen worden, zodat de toekomstige realisatie des te preciezer en slagkrachtiger kan zijn. De komende maanden zullen dan ook cruciaal zijn voor de Pilotprojecten Collectief Wonen.

Elk project stoot voortdurend op limieten van regelgeving of van culturele en politieke gedragenheid. Het omgaan met deze limieten, ze langzaam trachten open te werken en om te buigen tot nieuwe implementeerbare inzichten, dat is waar het bij de Pilotprojecten uiteindelijk om draait. Het ontwerp is een middel tot dialoog en ontwikkeling, veeleer dan een doel op zich.

### **NAAR EEN REALISATIE**

De aandachtige lezer zal merken dat de vijf verkennende woonthema's en collectiviteitswinsten in elk van de projecten op een andere manier en in andere combinaties aan bod komen. We verwachten dat het project Nieuw Hemiksem nieuwe inzichten rond de herontwikkeling van onderbenutte sociale woonwijken aan het licht kan brengen. Dat het project Gent Meulestede Noord aantoonde dat community land trusts een weldadige en effectieve motor voor stadsontwikkeling zijn. Dat Beveren Middenheide een geschakeerd en rijk antwoord biedt op nieuwe vormen van woonuitbreiding met respect voor het landschap. Dat Turnhout Schorvoort nieuwe juridische vormen van groundbanken implementeert voor een herschikt woonlandschap voorbij de huidige eigendomsrestricties. En dat, tot slot, AG Vespa in Wilrijk Ter Hoogte zichzelf heruitvindt door de knowhow van restpercelen nu ook in de 20ste-eeuwse gordel ingang te doen vinden.

Al deze projecten-in-ontwikkeling zijn schatplichtig aan de intelligentie en strategische – en vaak ook speculatieve – inzichten van een sterke schare ontwerpers en experts. In het bijzonder zijn ze de verdienste van de vijf kandidaat-bouwheren, die onverminderd hun nek durven uitsteken voor bouwprojecten met een ongekend maatschappelijk belang.

Met deze publicatie wensen we de stap in de richting van de concrete realisatie van de vijf Pilotprojecten Collectief Wonen te ondersteunen en blijvend uit te dagen. Of hoe echte innovatie niet enkel verbeeldingskracht nodig heeft, maar ook een vooral realisatiekracht.





# De vacante voorstad

---

## INITIATIEFNEMER

Samenlevingsopbouw Gent vzw

## PROJECTPARTNERS

Stad Gent, SOGent, REScoop vzw

## ONTWERPTEAM

Onderzoeksceel Stadsontwerp Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord, Cluster

## EXTERN EXPERT STADSONTWIKKELING

Joris Minnen

## PROJECTREGISSEUR

Peter Vanden Abeele

## WOONEENHEDEN

120

## PROJECTGEBIED

± 12 ha

## DICHTHEID

± 54 w/ha

---

Wanneer wij een woning kopen, dan verwerven we niet alleen de woning, maar ook het stuk grond waarop de woning staat. Dat maakt de aankoop van een woning fors duurder. Een strategie om de 'koppelverkoop' van woning en grond te vermijden, zijn community land trusts. CLT's zijn organisaties of die collectieve woningen produceren voor mensen met een lager inkomen. De bewoner koopt enkel de woning. De grond blijft eigendom van de organisatie. De aankoopprijs ligt lager dan een woning op de gewone markt. Bovendien heeft het tot gunstig gevolg dat de grond niet versnipperd in allemaal kleine landeigendommen. Het CLT-concept is in de jaren 1970 ontstaan in de Verenigde Staten. In Vlaanderen heeft het tot nog toe geen weerklank gevonden. In 2012 nam Samenlevingsopbouw Gent vzw het initiatief om CLT op de kaart te zetten en mogelijk te maken in Gent en omgeving. Ze stelden een charter op met de voorwaarden voor de oprichting van CLT's. Een CLT is meer dan een erfpachtconstructie. Het is een verregaand engagement van een groep bewoners om samen te leven en een aantal zaken collectief te organiseren. Voor een eerste CLT-project van 25 woningen in Meulestede verenigden een 17-tal kandidaat-bewoners en een aantal middenveldorganisaties zich in de vzw CLT Gent. Om het project te realiseren, diende Samenlevingsopbouw Gent, samen met de stad Gent, het stadsontwikkelingsbedrijf SOGent (de eigenaar van de grond) en REScoop vzw, een dossier in voor de Pilotprojecten Collectief Wonen. De Kwaliteitskamer van de Pilotprojecten wilde het project selecteren op voorwaarde dat het zijn perimeter zou uitbreiden tot het hele gebied van Meulestede Noord. Zo blijft het Pilotproject niet beperkt tot één vastgoedoperatie, maar neemt het het hele gebied mee in een nieuwe dynamiek. Bovendien zou een ruimere operatie ook de betaalbaarheid van het CLT-project kunnen verzekeren.

Meulestede is een langgerekt schiereiland ten noorden van Gent, ingesloten tussen haven en kanaal. Het gebied bevat fragmenten van een vroeger dorp, 19de-eeuwse rijwoningen, woonblokken en torens met sociale woningbouw uit de jaren 1960 en 1970, te midden van een parkgebied. De globale structuur is in de loop van de jaren zoek geraakt.

De Kwaliteitskamer gaf de ontwerpdracht aan het ontwerpteam samengesteld uit de Onderzoeksceel Stadsontwerp van de Universiteit Antwerpen (OSO), Bulk architecten, Collectief Noord en Cluster landschapsarchitecten. Het ontwerpteam had in de eerste verkennende fase van de Pilotprojecten Collectief Wonen gewerkt rond het thema van de vacante voorstad. In die studie gingen de ontwerpers op zoek naar strategieën voor de verdichting van de 20ste-eeuwse stadsgordels. Ze beschouwen verdichting niet louter als een kwantitatieve toename van woningen, maar eerst en vooral als een middel om de leefkwaliteit van de wijk te verbeteren.

Ook in het ontwerp voor Meulestede Noord stelt het projectteam een verdichtingsoperatie voor. In totaal zullen er zo'n 120 woningen bijkomen. De huidige wijkbewoners tonen hun bezorgdheid tegenover een vastgoedoperatie van die omvang. Dat is niet onbegrijpelijk. Meer woningen betekent immers meer dichtheid, minder ruimte en minder groen. Ze vrezen dat de ontwikkeling kostbare groene ruimte zal opsloppen.



Het ontwerpteam countert de bezwaren en toont aan dat verdichting kwaliteit schept voor de hele wijk. Verdichting hoeft helemaal niet gepaard te gaan met verlies. Het lijkt op het eerste gezicht paradoxaal, maar de verdichting reduceert de open ruimte niet. Integendeel, de publieke en groene ruimte wordt er alleen maar groter op.

De ontwerpers vormen het binnengebied van de enclave om tot een park dat zich uitstrekt over het hele gebied. Vandaag is veel open ruimte in het binnengebied bezet door te brede straten, parkeerplaatsen en onbruikbaar restgroen. Sluipverkeer zorgt voor heel wat overlast. De ontwerpers knippen de wegen door en verschuiven het parkeren naar de rand van het gebied. Zo ontstaat ruimte voor het park. In het park komen paden voor zachte weggebruikers. De adressen van de woningen komen niet meer uit op de straat (met een parkeerplaats voor de deur) maar in het park. Het verlies aan parkeerplaatsen voor de deur vraagt om een omslag van vastgeroeste gewoonten, maar de bewoners krijgen er veel voor in de plaats. Het ontwerp is genereus. De bestaande woningen krijgen niet enkel een groot park, verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin. Die dient als overgang tussen de private en de publieke sfeer en biedt plaats aan een speelveld, een besloten parkje, volkstuintjes, of een combinatie van dit alles.

De architecten pleiten ervoor dat de aanleg van het publieke domein een voorsprong neemt op de bouw van de woningen. Het vernieuwen van het park, de reorganisatie van het verkeer en de aanleg van de randparking zijn noodzakelijke ingrepen om de verdichting voor de buurtbewoners draaglijk te maken. Ook in de volgende fasen wordt een bouwactiviteit telkens gekoppeld aan een ingreep in het publiek domein. De verdichting heeft onmiddellijk positieve gevolgen voor de bewoners.

Op vijf locaties in Meulestede Noord komen nieuwe collectieve woonvormen. De architecten voorzien in een ruim aanbod van gradiënten van collectief wonen die de ambitie tot samenleven soms heel voorzichtig motiveren en soms heel expliciet organiseren. Collectiviteit mag geen dwang zijn. Het is een keuze of zelfs een engagement. De woningen krijgen telkens een eigen collectieve tuin of daktuin, al dan niet met extra voorzieningen, zoals een washok, een binnenspeelruimte of een fietsenstalling. Een meerderheid van de woningen beschikt bovendien over een kleine private tuin of terras. De gradiënten van collectiviteit gaan van het delen van een tuin en het wonen rond een erf, tot vormen van kangoeroewonen en co-housing voor alleenstaanden (studenten, senioren).

Het ontwerpteam had de uitdrukkelijke opdracht gekregen om te onderzoeken hoe betaalbaar wonen mogelijk is. Dat geldt niet enkel voor de woningen binnen het CLT-initiatief, maar ook voor de overige woningen. Die zullen wellicht door middel van een PPS-constructie aanbesteed worden aan private ontwikkelaars. Er zal ook worden bekeken of en waar bijkomende sociale (koop)woningen gerealiseerd kunnen worden. De bedoeling is dat de stad en SOGent, die de gronden in eigendom hebben, met de opbrengst van de ontwikkelingen het CLT-project en een deel van de aanleg van de publieke ruimte kunnen financieren. De CLT zou kunnen intrekken in het O-blok in het zuiden van het gebied.

De projectpartners engageren zich om zo snel mogelijk te starten met de bouw van de eerste CLT-woningen. Momenteel zijn er binnen de stad Gent werkgroepen opgericht om tegen september 2014 een gedragen visie uit te tekenen voor de ruimtelijke inplanting en de financiële en juridische aanpak van de vijf bouwkvavels. Het zou interessant zijn te onderzoeken of ook de overige bouwkvavels in aanmerking kunnen komen voor een erfpachtconstructie. Als private partners ook zouden bouwen op gronden die ze niet verwerven, kan de werkwijze gemakkelijker ingeburgerd raken en de nodige erkenning krijgen.

“Verdichting hoeft niet gepaard te gaan met verlies. Verdichting schept kwaliteit voor de hele wijk. De publieke ruimte wordt er alleen maar groter op.”



## STAPPENPLAN

Het stappenplan koppelt iedere bouwactiviteit aan een ingreep in het publiek domein. De verdichtingsoperatie heeft positieve gevolgen voor de huidige bewoners.



Huidige toestand



**Fase 1 – 2**  
De aanleg van de publieke ruimte neemt een voorsprong op de vastgoedontwikkelingen. De randparking wordt aangelegd en in het park worden bomen geplant. Vervolgens worden de interne wegen opgebroken en krijgt het park een nieuwe padenstructuur.



**Fase 3**  
Bouwveld O schakelt woningen rond een hof. Dit is wellicht het eerste CLT-project.



**Fase 4**  
Bouwveld L wordt ingevuld met budgetvriendelijke woningen aan een semipubliek erf. Rond de bestaande sociale woonblokken worden collectieve tuinen aangelegd.



**Fase 5 – 6 – 7**  
Het bouwblok rond de kerk wordt vervolledigd tot woonerf. Op de kop van Meulestede komen de notariswoningen met collectieve tuinen. De woontoren vormt het eindpunt van het nieuw aangelegde kadeplein.



“Het masterplan is genereus. De wijk krijgt een groot park. Verschillende van de bestaande sociale woningblokken worden omringd door een extra collectieve tuin.”



#### MASTERPLAN

1. Publiek park
2. Padenstructuur
3. Collectieve tuinen
4. Kadeplein
5. Semipubliek erf met boomgaard
6. Parkeerdreef
7. O-blok
8. L-blok
9. Parkfront
10. Notariswoningen
11. Toren

#### GRADEN VAN COLLECTIVITEIT

Nieuwe woonstempels verdichten de wijk en bakenen de nieuwe ruimtelijke structuur af. Achter elke woonstempel gaat een collectieve ambitie schuil. Die is telkens anders. Sommige woonstempels vragen om een intense collectieve organisatie, andere hebben een meer vrijblijvende vorm van collectiviteit.



#### O-blok

De O-blok is het eerste CLT-project. Het verzamelt een dertigtal woningen rond een collectieve tuin. De bewoners engageren zich voor een intensieve vorm van samenleven. Ze staan zelf in voor het beheer van de collectieve tuin. Een deel van de ruimte voorziet in een gemeenschappelijke fietsenberging, werkhuis, wasruimte en leefruimte. Eén vleugel bestaat uit grondgebonden woningen voor grotere gezinnen, een tweede uit kangoerowoningen en een derde uit toegankelijke flats voor oudere alleenstaanden.



#### L-blok

De L-blok bevat 28 woningen verdeeld over een appartementsblok en een strook rijwoningen. De private tuinen zijn beperkt ten gunste van een semipubliek erf. De woningen en appartementen worden individueel verkocht. Het initiatief tot collectiviteit ligt bij de bewoners.





#### **Parkfront**

Een kleine steeg voegt een tiental nieuwe woningen en eventueel een publieke functie zoals een kinderdagverblijf toe aan de bestaande woningenrij. De woningen hebben een adres aan de steeg, maar zijn met een buitenruimte gericht op het park. Naast de kerk komt een bar en dienstzone, zodat de kerk gebruikt kan worden voor culturele en wijkgebonden activiteiten.



#### **Notariswoningen**

De notariswoningen vormen een front langs het kadeplein. Tussen de kadevolumes en het achterhuis ligt een collectieve tuin. De drie stempels zijn opgevat als een casco waar verschillende woonvormen een plaats kunnen vinden. Afhankelijk van ambities van de bewoners kunnen de collectieve tuin en de gelijkvloerse ruimten gebruikt worden als gemeenschappelijke ruimte.



#### **Toren**

Op de kop van het nieuwe plein komt een landmark met acht bouwlagen. Het gelijkvloers is geschikt voor een grotere wijkwinkel (stadssupermarkt) of een wijkgebonden publieke functie. In de woonlagen zijn woonvormen denkbaar met een hoge graad van collectiviteit, zoals het samenwonen van alleenstaanden (studenten, bejaarden) met een gemeenschappelijke leefruimte. Op het dak brengt een collectieve serre of daktuin de hele bouwgroep samen.

# Interviews

## **Frank Vandepitte, Samenlevingsopbouw Gent vzw**

“Dit is het eerste CLT-project dat in Vlaanderen op de rails wordt gezet. Het Pilotproject was belangrijk om CLT echt van de grond te krijgen. Het kan ertoe bijdragen dat CLT als woonvorm erkenning krijgt in de Vlaamse Wooncode en de reglementering van de sociale huisvesting. De huidige reglementering zegt niet dat het niet kan, maar zegt ook niet hoe het wel kan. We moeten stap voor stap een nieuw juridisch en financieel-technisch model ontwikkelen.”

## **Peter Vanden Abeele, Projectregisseur**

“Het oorspronkelijk ingediende project was een concrete vraag om een CLT-project te realiseren. Het was zowel een uitgesproken collectief woonproject, als een vastgoedmechanisme om betaalbaar wonen mogelijk te maken. De Kwaliteitskamer heeft terecht opgemerkt dat dit niet de juiste schaal is om voldoende maatschappelijke meerwaarde te boeken voor de wijk en de bewoners. Wat begon als een collectief vastgoedproject is opengetrokken naar een meer omvangrijke schaal met veel grotere collectiviteitswinsten.”

## **Tom Balthazar, Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen, stad Gent**

“Ik was blij verrast toen ik het masterplan voor de eerste keer zag. Het plan verbindt enkele minder gebruikte groenzones met elkaar. Er ontstaat een groter park waar nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Verdichten leidt hier niet tot minder maar net tot meer open ruimte. Vooral meer bruikbare ruimte. Ik vind het een heel knap ontwerp. Dit is niet zomaar intelligent verdichten, dit is creatief verdichten.”

## **Joris Minnen, Extern expert projectontwikkeling**

“Meulestede Noord is een vrij groot gebied dat bijna helemaal in het bezit is van SOGent en huisvestingsmaatschappijen. Als de stad hier iets wil ontwikkelen, zal ze moeten starten met het herstructureren van het publieke domein. De investering kan ze nadien gedeeltelijk recupereren door gronden te verkopen aan private ontwikkelaars. Ook bij een verkoop kan de stad nog haar randvoorwaarden opleggen, zodat het masterplan en de CLT-idee door de private ontwikkelaars gerespecteerd blijven. De gronden zijn voorheen echter nooit op de markt gebracht. Er is dus heel weinig kennis van hun marktwaarde.”

---

### PPW01 \_ Nieuw Hemiksem, Hemiksem

#### Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Nieuwe sociale woonwijk met private ontwikkeling op grond in publieke handen.

#### Een gegarandeerd en genereus verblijf

Wonen is georganiseerd rond collectieve tuinen met boomgaarden, volkstuintjes en speelweiden.

#### Weefselversterkend en landschapssparend

Stappenplan vormt de verkavelingsstructuur om tot een compacte woonwijk.

Verdichting vrijwaart grootschalig recreatief landschap.

---

### PPW02 \_ Meulestede Noord, Gent

#### Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Ontwikkelen van een nieuw model van eigenaarschap waarbij de grond in publieke handen blijft (community land trust).

#### Betaalbaar wonen

Goedkopere koopwoningen door het loskoppelen van grond- en woningeigendom (CLT).

#### Een gegarandeerd en genereus verblijf

Samenwonen rond collectieve tuinen met collectieve voorzieningen (wasplaats, fietsenstalling, polyvalente ruimten).

Een mix van woningtypes laat verschillende graden van collectiviteit toe.

#### Weefselversterkend en landschapssparend

Verdichting creëert kwalitatieve kwalitatief park voor de hele buurt.

Clusteren van parkeerplaatsen aan de rand van de wijk maakt ruimte vrij voor een publiek park.

---

### PPW03 \_ Middenheide, Beveren

#### Een gegarandeerd en genereus verblijf

Mix van woningtypes en collectieve voorzieningen (tuin, parkeerhavens) draagt bij tot sociale interactie.

Door het clusteren van parkeerplaatsen ontstaat een kindvriendelijke omgeving.

#### Getemperde maatschappelijke kosten

Bewoners staan in voor het beheer van de collectieve tuinen.

#### Weefselversterkend en landschapssparend

Door compact te wonen ontstaat een wijds natuurlandschap met waterbergend vermogen.

---

### PPW04 \_ Schorvoort, Turnhout

#### Een effectieve vernieuwing van de woningmarkt

Grondcoalitie (grondbank) tussen verschillende grondeigenaars laat toe een collectieve visie te ontwikkelen die de perceelsgrenzen overschrijdt.

#### Een gegarandeerd en genereus verblijf

Integratie van zorgvoorzieningen en woningen voor senioren in de wijk.

#### Weefselversterkend en landschapssparend

Vrijwaren van de Aa-vallei en creëren van een waterbergend landschap.

Grondcoalitie is een instrument tegen de versnippering van de grond.

---

### PPW05 \_ Ter Hoogte, Wilrijk (Antwerpen)

#### Een gegarandeerd en genereus verblijf

Mogelijke integratie van woningen voor senioren, assistentiewoningen en zorgvoorzieningen.

#### Getemperde maatschappelijke kosten

Mogelijkheid tot collectieve energievoorziening.

#### Weefselversterkend en landschapssparend

Verdichting van bovenmaats bouwblok in 20ste-eeuwse voorstad versterkt het landschap en scheidt meer bruikbare publieke ruimte (formeel of informeel).



