

# Renaat Braemprijs

Schoon wonen in  
provincie Antwerpen

Editie 2024



Provincie  
Antwerpen



## Inhoudstafel

<b>Voorwoord</b>	<b>4</b>
<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
<b>Wie was Renaat Braem?</b>	<b>7</b>
<b>Criteria en samenstelling jury's</b>	<b>8</b>
<b>De 8 genomineerden</b>	<b>12</b>
<b>Project Coda</b>	<b>36</b>
<b>Verslag vakjury</b>	<b>42</b>
<b>Verslag publieksjury</b>	<b>64</b>
<b>Waar moet dit heen? Uitdagingen voor de toekomst</b>	<b>73</b>
<b>Colofon</b>	<b>74</b>

# Voorwoord

Beste lezer,

Ben je geïnteresseerd in nieuwe woonvormen? Zoek je inspiratie voor het ontwerpen en/of bouwen van een kwaliteitsvolle woning? Of was het de naam van de wereldvermaarde architect uit Antwerpen die je aansprak? Wat jouw motivatie om dit boekje te lezen ook is, er is iets dat ons bindt: een passie voor vernieuwing en creativiteit.

Uitdagingen zijn van alle tijden, het is de kunst om die uitdagingen te erkennen en ermee aan de slag te gaan. Ook voor wonen. Het bij elkaar leggen van cijfers en statistieken geeft ons alvast een goed beeld van hoe onze nabije toekomst er op dat vlak uitziet.

Vooreerst is er de toenemende vergrijzing van onze bevolking: volgens voorspellingen zal in 2040 één op de vier inwoners van de provincie Antwerpen ouder zijn dan 65 jaar. Dat staat gelijk met een stijging van zowat 100.000 65+ inwoners.

Ook onze gezinssamenstelling verandert. Het aantal nieuw-samengestelde gezinnen kent een gestage groei, terwijl we anderzijds evengoed evolueren naar een bevolking met single-huishoudens. Tegen 2040 telt 37 procent van de huishoudens in onze provincie slechts één persoon.

Bij de provincie Antwerpen beseffen we maar al te best welke uitdagingen die tendensen met zich brengen. Niet alleen onze samenleving verandert, ook onze woonnoden gaan daardoor een nieuwe richting uit. Vermits je dit boekje in handen houdt, deel je waarschijnlijk dat besef met ons.

De prognoses liegen er niet om, maar ze zorgen evengoed voor boeiende dynamieken binnen de woonsector. Sterker nog: de antwoorden op onze toekomstige woonbehoeften krijgen vandaag al vorm. Cohousing, kangoeroewoningen, clusterwoningen – het zijn concepten die steeds meer potentiële eigenaars en huurders aanspreken. Omdat deze woonvormen relatief nieuw zijn, is er voorlopig nog ruimte voor vallen en opstaan, voor het opbouwen van expertise. Maar één ding is zeker: dit zijn de gangmakers van ons nieuwe wonen. Een wonen dat ons ruimtelijk en sociaal steviger zal verbinden, zowel in een stads- als in een dorpsomgeving.

En daarmee zijn we bij de reden voor de uitreiking van de Renaat Braemprijs aanbeld. Met deze driejaarlijkse architectuurprijs willen we de dynamiek van maatschappelijke veranderingen en het belang van goede architectuur in dat verhaal erkennen. We willen woonprojecten in de kijker zetten die de beschreven uitdagingen creatief aanpakken.

We hopen daarmee een en ander wakker te schudden, in een debat over nieuwe woonvormen, over het levensbelang van diversiteit en kwaliteit in de architectuur. Met acht inspirerende kandidaten, een winnaar van een publieks- en een vakjuryprijs, krijg je alvast een mooie staalkaart voorgeschoteld. Dit is het wonen van de toekomst, dat vandaag gebouwd en gelauwerd wordt.

Veel leesplezier!

**Kathleen Helsen, gedeputeerde voor Wonen provincie Antwerpen**

## De Renaat Braemprijs: eerste editie



**De driejaarlijkse Renaat Braemprijs, die in 2024 voor het allereerst wordt uitgereikt, is een initiatief van de provincie Antwerpen. De dienst Wonen van de provincie wil met deze prijs een lans breken voor kwaliteitsvolle, vernieuwende woonvormen.**

### Waarom we nieuwe woonvormen nodig hebben

De gelauwerde projecten wijzen op een inventieve manier een weg uit de ruimtelijke impasse waarin het dichtslubbende Vlaanderen stilaan beland is. Na meer dan een halve eeuw ongebreideld bouwen, hebben de ruimte-inname en verharding in onze regio immers een kritiek punt bereikt.

Onze hang naar het individuele huis-met-tuin heeft in Vlaanderen overigens niet alleen kwalijke gevolgen op ruimtelijk vlak, ze brengt ook een aantal maatschappelijke uitdagingen met zich mee. Denk maar aan de geleidelijke privatisering van de publieke ruimte, de verharding van het sociale klimaat door een toenemende individualisering of vereenzaming.

Als antwoord op deze ruimtelijk-sociale crisis, dienen onze woonkernen op een intelligente manier verdicht te worden zodat de schaars geworden open ruimte 'open' kan blijven.

Ook compacter bouwen en het creëren van ontmoetingsmogelijkheden zijn in deze optiek aan de orde. Ademruimte en comfortabel samenwonen zijn nu eenmaal van levensbelang voor ons allemaal.

Maar hoe krijg je dit in concrete bouwvormen vertaald, in een gewest waar zo goed als iedereen droomt van een vrijstaand huis-met-tuin? Welke alternatieve vormen van compact wonen bieden ons eenzelfde comfort als de begeerde verkavelingswoning – met nog een verbindende, sociale meerwaarde daarbovenop?

Dat is waar de organisatoren van de Renaat Braemprijs naar op zoek gaan.

### Een zoveelste architectuurprijs?

Niet dus. De Renaat Braemprijs bekroont enkel gerealiseerde woonprojecten in de provincie Antwerpen die de kwaliteit en meerwaarde van nieuwe woonvormen aantonen. Er wordt daarbij vooral gelet op de sociale impact van de kandidaatprojecten. Wat is de relatie tussen steen en mens? Op welke manier kan de architectuur bijdragen tot een harmonieuze manier van samen- of naast elkaar wonen?

In navolging van de visionaire architect naar wie deze prijs werd genoemd, bekijken we het wonen hier vanuit een bekommernis die ook aan de kwetsbaarste in onze samenleving een menswaardige plek wil geven. Inclusief en vernieuwend zijn hier de ordewoorden.

### Het 'nieuwe wonen': van containerbegrip naar concrete (ver)bouwprojecten

Het begrip 'nieuwe woonvormen' is een brede verzamelterm voor alle manieren waarop men anders kan wonen dan volgens het klassieke, individuele woonmodel. Bij het nieuwe wonen treedt het collectieve meer op de voorgrond. We denken bijvoorbeeld aan het delen van bepaalde (leef)ruimten, aan kleinschalige of aaneengeschaalde woningtypes gekoppeld aan een gedeelde buitenruimte, aan het experimenteren met de opdeling publiek-privaat, ...

De Renaat Braemprijs wil initiatiefnemers voor het voetlicht brengen die met hun projecten het debat over toekomstbestendig, collectief wonen in de regio kunnen aanzwengelen. Zij dragen immers bij tot een diverser woonaanbod – zoals dat wordt geagendeerd in de provinciale beleidsnota Wonen – en bieden een mogelijk antwoord op een aantal maatschappelijke uitdagingen. Om er maar een paar te noemen: vergrijzing, vereenzaming, betaalbaarheid, klimaatadaptatie of verdwijnende open ruimte.

### Geen prijs voor de in-crowd, maar voor een gemeenschap

Er is moed nodig om het platgetreden pad te verlaten en eigenzinnig te zoeken naar ruimtelijke oplossingen die zowel sociaal als economisch leefbaar zijn. Moed en visie. En dat geldt voor iedereen in dit domein: beleidsmakers, ontwikkelaars, architecten, opdrachtgevers en bewonersgroepen.

De Renaat Braemprijs richt zich dan ook niet louter op architecten of bouwheren, hij is eerder een teken van erkenning voor de collectieven die achter de gelauwerde projecten staan.

### Twee jury's, twee benaderingen

Het feit dat de Renaat Braemprijs op zoek gaat naar ruimtelijk én sociaal innovatieve woonvormen, weerspiegelt zich in de samenstelling van de jury's. We wilden niet enkel vakexperten aan het woord laten, maar ook de geëngageerde burger/bewoner een gelijkwaardige stem in het debat geven. Vandaar de beslissing om met twee aparte jury's te werken: een vakjury – waarin zowel architecten-stedenbouwkundigen als een antropologe zetelden – en een publieksjury. Deze jury's brachten elk hun eigen achtergrond, ervaringen en knowhow mee aan de gesprekstafel. Dat zorgde voor twee zeer uiteenlopende debatten, zoals uit het verslag van hun deliberaties zal blijken. Het ene debat werd sterk gestuurd vanuit een professioneel-analytische benadering, het andere door meer individueel gekleurde responsen en groepsdynamica. Samengevoegd, zorgden zij niet enkel voor een veelzijdige, democratische discussie rond de kandidaat-laureaten, ze leverden ook een schat aan nieuwe, collectieve inzichten in het nieuwe wonen in onze provincie. Zoiets kan het publieke woondebat alleen maar ten goede komen.

Het beoordelingswerk van beide jury's werd ook nog aangevuld door een online populariteitspoll, die pas werd afgesloten op de dag van de prijsuitreiking en die de voorkeuren van het bredere publiek weerspiegelt.

We hopen in ieder geval dat de laureaten van deze eerste editie van de Renaat Braemprijs samen met jou het gesprek over het nieuwe wonen op gang kunnen trekken.



## Wie was Renaat Braem?



**Renaat Braem (1910-2001) was niet enkel één van de meest toonaangevende architecten/stedenbouwkundigen in het België van de 20ste eeuw, hij was ook een bevlogen pamflettist en wereldverbeteraar die architectuur en ruimtelijke ordening beschouwde als instrumenten ter ontvoogding van de naoorlogse moderne mens – en van de 'kleine man' in het bijzonder. Vandaar dat het modernistische gedachtegoed en sociale woningbouw een cruciale plaats in zijn oeuvre innamen. Zijn sociale woonprojecten en visionaire geschriften blijven tot op vandaag architecten en ruimtelijk planners inspireren.**

In 1935 rondde de jonge Renaat zijn architectuurstudies aan de Academie van Antwerpen af met een stedenbouwkundig ontwerp voor een honderd kilometer lange 'lijnstad' dwars door België. Met dit project profileerde hij zich reeds op jonge leeftijd als een sociaal bewogen, rebels denker – kwaliteiten die van toepassing zouden blijven op zijn verdere loopbaan. Later werkte hij als stagiair in het Parijse atelier van Le Corbusier. Op voordracht van Le Corbusier werd Braem in 1937 lid van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), de denktank van de internationale avant-garde in de architectuur. Zijn eerste realisaties sloten zich aan bij het ideaal van de modernistische 'machine à habiter' of de 'Wohnung für das Existenzminimum': woningen als efficiënte machines, waar de bewoners – bevrijd door licht, lucht en ruimte – comfortabel binnen de grenzen van het levensminimum konden leven.

Na de oorlogsjaren nam zijn carrière een hoge vlucht door twee belangrijke opdrachten van het Antwerpse stadsbestuur: het ontwerp van een sociale woonwijk op het Kiel en van het Administratief Centrum (de Oudaan) in de binnenstad. Het Kiel, één van de eerste grootschalige woningcomplexen in het naoorlogse België, geldt vandaag als een mijlpaal in de geschiedenis van de sociale huisvesting. Met deze projecten veroverde Braem zich een plek op het internationale forum.

De jaren vijftig en zestig werden gemarkeerd door de realisatie van zowel grootschalige huisvestingscomplexen in Brussel, Leuven, Deurne en Boom als tal van privéwoningen. Vanuit zijn sterke sociale bewogenheid kneedde Braem de modernistische principes van de CIAM tot een visie die vooral de samenhang van de gemeenschap wilde bevorderen en het leven van het individu wilde verbeteren.

Braem vocht niet enkel met ontwerpplannen voor een betere leefwereld, hij organiseerde voor een breed publiek ook tentoonstellingen over nieuwe bouwtechnieken, richtte een modelappartement in op het Kiel en publiceerde een stroom van artikels en pamfletten waarmee hij trachtte zijn vernieuwende ideeën en ontwerpen kracht bij te zetten. Zijn gekendste publicatie is zonder twijfel *Het lelijkste land ter wereld* (1968), dat 18 jaar later nog een memoire-vervolg (*Het schoonste land ter wereld*) kreeg. *Het lelijkste land ter wereld*, dat de Belgische ruimtelijke 'wanordering' aan de kaak stelt, heeft nog niets van zijn slagkracht verloren. Het toont overigens ook een denker die toen al bezorgd was om duurzaamheid en een gezondere leefomgeving – een leefomgeving waar collectiviteit en samenhang een centrale plaats innemen. Onze keuze voor Renaat Braem als naamgever van deze nieuwe prijs voor innovatieve en collectieve woonvormen lag dan ook voor de hand.

# Criteria en samenstelling jury's

## Van 33 naar 8 naar 2

De zoektocht naar (een) winnaar(s)

### Hoe gingen we te werk?

Uit alle inzendingen werd een longlist van 33 geldige dossiers weerhouden. Daaruit selecteerde de vakjury een shortlist van 8 genomineerden. Tijdens een bezoek aan alle genomineerde projecten konden zowel de vakjury als de publieksjury in gesprek gaan met bewoners, ontwerpers en initiatiefnemers. Tijdens een daaropvolgende deliberatie duidden de vakjury en de publieksjury elk één laureaat aan.

### Aan welke criteria moeten de kandidaat-projecten beantwoorden?

#### 1 Heeft dit een mensgericht karakter?

Welke sociale rol neemt het project op? Heeft het een verbindend karakter? Wat is de relatie tussen de collectieve en individuele woonervaring?

#### 2 Hoe zit het met de architecturale kwaliteit?

Hoe overstijgt het project de klassieke woonmodellen? Hoe is het ingebed in de ruimtelijke context? Wat is de relatie tussen de vormgeving van de collectieve en individuele ruimte?

#### 3 Is er een match met de beleidsnota Wonen van de provincie Antwerpen?

Wonen is een grondrecht. Dat wordt ook in de beleidsnota Wonen benadrukt. Hoe sluit het project aan op de richtinggevende principes van de beleidsnota? Die streeft een woonaanbod na dat aan ieders noden – ook die van zwakkere burgers – beantwoordt.

Is er voldoende aandacht besteed aan diversiteit qua woningtypes.

Kunnen oudere bewoners en nieuw samengestelde huishoudens een woning in hun buurt vinden die voldoet aan hun wensen en behoeften?

Kunnen bewoners in hun omgeving makkelijk in contact komen met anderen, kunnen ze vlot een verbinding maken met de samenleving? Dergelijke buurten zijn doorgaans economisch bruisend, voorzien van alle nodige voorzieningen en bieden een gezonde leefomgeving.

#### 4 Wat is het verhaal achter het project?

Hoe is het initiatief ontstaan? Op welke manier werd een bewonersgroep gevormd? Welke meerwaarde had het proces voor het ontwerp?



## De vakjury

### Een synergie tussen architectuur en antropologie

In de vakjury werden ruimtelijke en stedenbouwkundige expertise gekoppeld aan een antropologische en sociologische benadering, hetgeen voor een erg veelzijdige analyse van de kandidaten zorgde.

### Glenn Lyppens

Focus: collectieve ontwerpprincipes

Glenn Lyppens is architect. In zijn talrijke schrijfsels op sociale media onderzoekt hij permanent de relatie tussen architectuur en stedenbouw en hoe die kan meehelpen bij het ontwikkelen van duurzame vormen van collectief wonen. Niet alleen zijn recent doctoraatsonderzoek gaat over dit thema, ook in zijn werkzaamheden als zelfstandig consultant tracht hij dagelijks robuuste ontwerpprincipes voor collectieve woningbouw toe te passen op private en publieke projectontwikkeling. Glenn is als gastdocent verbonden aan de Rotterdamse Academie van Bouwkunst en geeft regelmatig lezingen in binnen- en buitenland. Hij maakt deel uit van de expertengroep die de Vlaams Bouwmeester adviseert.



### Ruth Soenen

Focus: sociale rol van architectuur

Ruth Soenen is pedagoge en doctor in de sociale en culturele antropologie. Ze bestudeert reeds 30 jaar 'het leven zoals het is'. Na een academische loopbaan leidt ze nu het bureau Simply Community, waarin ze haar wetenschappelijke en terreinkennis omzet in advies. Ze geeft ook mee vorm aan allerlei sociale, culturele en ruimtelijke praktijken. Theorie en praktijk zijn daarbij steeds nauw met elkaar verbonden. In haar onderzoek naar de interactie tussen mens en ruimte, besteedt Ruth veel aandacht aan het wonen. Ze gaat regelmatig op huisbezoek in verschillende woonomgevingen, zoals appartementen, rijhuizen, vrijstaande villa's en cohousingprojecten. Vanuit de vergelijking van deze diverse woonpraktijken adviseert ze ruimtelijke professionals.



### Bart Biermans

Focus: architectuurkwaliteit

Bart Biermans heeft via zijn eigen architectenbureau HUB een aanzienlijke ervaring opgebouwd in het ontwerpen van collectieve woonprojecten. Hij is expert in de Regionale Kwaliteitskamer van de Kempen en leverde redactionele bijdragen aan de Toolbox Dorpse Architectuur van AR-TUR. Regelmatig treedt hij op als extern jurylid voor de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. Mede daardoor bezit Bart een geprivilegieerd inzicht in de hedendaagse architectuurkwaliteit in Vlaanderen.

## De publieksjury

### Een gewetensvol debat onder liefhebbers

De publieksjury werd samengesteld op basis van ingediende kandidaturen. Bij de selectie werd gestreefd naar een zo divers mogelijke groep. De enige bindende voorwaarde was dat de juryleden woonachtig zijn in de provincie Antwerpen.

Parallel met de vakjury bezocht de 14 man/vrouw sterke jury de projecten van de shortlist, die eerder door de vakjury werd samengesteld. Vervolgens ging ook de publieksjury tijdens een bewogen evaluatiegesprek en op basis van persoonlijke criteria op zoek naar de ultieme winnaar.

### De leden van de publieksjury

André Van de Vyver  
Arthur De Vrij  
David Poulissen  
Dirk Pauwels  
Dirk Verniers  
Dorothee De Backer  
Gerald Willemen

Inne Van Hasselt  
Koen Peeters  
Liesbet De Groot  
Nadia Bachgada  
Nicky Nuydens  
Sara Heyninck  
Vincent Smulders



# De 8 genomineerden



## De Spoortuin Puurs-Sint-Amunds

**De Spoortuin in Puurs-Sint-Amunds, gelegen tussen het kerkplein en een verlaten spoorweg, is een kleinschalig woonproject, bestaande uit drie appartementen met private buitenruimte, een parochiesecretariaat op het gelijkvloers en een deeltuin. Het initiatief ontstond uit een samenwerking tussen de gemeente Puurs-Sint-Amunds en de Sint-Pieter-parochie, die hun woonkern wilden versterken zonder het dorps karakter ervan geweld aan te doen. Het ontwerp legt een nieuwe bouwlijn vast voor toekomstige bebouwing en omgevingsaanleg.**

Het project ontstond in het kader van het masterplan 'de Tuinen van Puurs-Sint-Amunds', dat PLUSOFFICE eerder al opmaakte. De ontwerpers zochten naar een manier om de dorpskern van Puurs-Sint-Amunds verder te verdichten op een voormalig niemandsland. Kernversterking en -verdichting worden vaak als excuus gebruikt om bovenmaatse appartementencomplexen in een dorp neer te zetten. De Spoortuin toont dat kernversterking ook mogelijk is zonder de schaal van het dorp te verliezen. Het ensemble werd op één plek gehuisvest, op een perceel dat aanvankelijk enkel geschikt leek voor een ééngesinswoning. De gemeente stelde de bouwgrond ter beschikking en financierde zowel het parochiesecretariaat als een appartement voor

de pastoor. De parochie financierde van haar zijde de twee andere appartementen, die marktconform worden verhuurd aan jonge starters en gezinnen. De parochieruimte wordt bezet door medewerkers van de parochie zelf en staat open voor het verenigingsleven. Het secretariaat is zo ontworpen dat de begane grond later zonder grote structurele ingrepen kan worden omgevormd tot een twee-slaapkamerappartement.

Met een precieze inplanting van het volume leggen de ontwerpers een nieuwe bouwlijn vast voor de toekomstige bebouwing en omgevingsaanleg. Twee in elkaar geschoven zadeldaken laten het gebouw inspelen op de omliggende bebouwing. Bij de ingang van het parochiesecretariaat verbreedt de stoep als toegang tot de werkplekken en ontmoetingsruimte op de begane grond. De voorgevel met zijn baksteenplint, luifel voor het parochiesecretariaat en lichtjes achteruitgeschoven tweede verdieping, past in een zoektocht naar een gelede dorpsarchitectuur. De kloeke plint krijgt vorm door het metselwerkverband te laten in- en uitspringen. Dit gelaagde spel van baksteenlijnen loopt vervolgens door in de tuinmuren die de collectieve tuin van de publieke ruimte scheiden en tegelijk de warmtepompen huisvesten.

Op enkele kleine ramen na, heeft het eerder publieke gelijkvloers geen directe relatie met de collectieve tuin, waar zich ook de toegangen tot de woningen bevinden. Zo blijft het intieme karakter van de tuin bewaard. Vanuit de tuin klimt een grote betonnen trap omhoog, die de hoek omgaat tot aan het gemeenschappelijk inkomportaal met de drie voordeuren van de appartementen. De ingewerkte terrassen spelen met de grens tussen collectief en privaat én vormen een overgangsruiimte tussen tuin en woning. Het hout-aluminium buitenschrijnwerk van de ramen loopt door in de borstwering van deze buitenruimten, maar dan zonder glas. Zo bieden de terrassen een gevoel van geborgenheid tegenover de openheid van de deeltuin. Vanuit de appartementen zijn de terrassen toegankelijk via grote plooiramens. De vloertegels binnenin lopen quasi naadloos over tot op het terras. Binnenin zorgt de aaneenschakeling van kamers voor een ruimtelijke woonbeleving met zichten op zowel straat als tuin.

OPDRACHT	Gemeente Puurs-Sint-Amunds & Parochie Sint-Pieter
ONTWERP	PLUSOFFICE architects
LOCATIE	Puurs-Sint-Amunds
BOUW	Bouwbedrijf VHK
PROGRAMMA	3 appartementen, parochiesecretariaat en deeltuin
BOUWKOST	€ 1.078.695
TERREINOPPERVLAKTE	582 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	539 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	31/01/2020
BEWONING	2020







2

## Eksterlaar Deurne

**In dit stedelijke binnengebied in Deurne werden 33 sociale huurappartementen gerealiseerd rond een groen gemeenschappelijk binnenhof. De woningen zijn ontworpen als doorzonwoningen, met elk een eigen buitenruimte. Op die manier kunnen bewoners zich hun plek toe-eigenen en ontstaat er ook collectieve ruimte voor ontmoetingen.**

De ontwerpers kozen in dit gebied voor een naar binnen gericht gebouwenensemble. Het project omvat 33 appartementen in een bebouwde rand rond een centraal binnenhof. De meeste woningen hebben leefruimten en inkomzones die uitgeven op het groene autovrije hof. De woningen hebben in de mate van het mogelijke individuele toegangen, anonieme traphallen werden vermeden. Alle woningen beschikken over een private buitenruimte in de vorm van ruime terrassen of patio's.

De draagstructuur van de gebouwen valt samen met de woningscheidende wanden en de beukmaat van de woningen, waardoor reorganisatie of herbestemming in de toekomst mogelijk wordt.

De kwaliteit van het project - dat rond een open ruimte werd opgetrokken - zit in zijn gepaste inbedding in een dense omgeving met hogere appartementsgebouwen. De schaal van de bebouwing, de herkenbare architectuurtaal en de gebruikte materialen dragen bij tot het pretenteloze en huiselijke karakter van dit woonproject. De roodkleurige gebakken gevelsteen, gecombineerd met een detaillering van slanke boorden en kroonlijsten in beton, verwijst naar de traditionele bebouwing in de aanpalende woonstraten.

De private opdrachtgever engageerde zich om in te stappen in de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) van Wonen in Vlaanderen, waardoor hij meewerkte aan het beschikbaar stellen van betaalbare woningen. Na het doorlopen van de procedure werd het woonproject overgedragen aan de lokale woonmaatschappij Woonhaven, die de woningen toeweest aan de kandidaat-huurders.

De huisvestingsmaatschappij gaat in de toekomst nog een traject opzetten dat de bewoners rond groenonderhoud wil sensibiliseren en hen zo mee kan inschakelen in het beheer van hun gemeenschappelijk erf.

OPDRACHT	Timeless Developers en woonmaatschappij Woonhaven
ONTWERP	Ontwerpatelier Peter Jannes
LOCATIE	Deurne
BOUW	Algemene Bouwonderneming Hooyberghe
PROGRAMMA	33 sociale huurwoningen en 1 collectief binnengebied
BOUWKOST	€ 4.222.145
TERREINOPPERVLAKTE	3.333 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	2.978 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	04/04/2023
BEWONING	01/05/2023



## Tripelhuis Deurne

**Het Tripelhuis in Deurne biedt ruimte aan drie gezinnen in één groot huis, dat bestaat uit een grondgebonden gezinswoning en twee compacte appartementen. Het project omvat een interessante puzzel van verspringende verdiepingen met diverse woontypes en gemeenschappelijke ruimten. De architectuur sluit aan bij de omgeving, met een subtiele verwijzing naar art-deco en een focus op verbinding en interactie tussen de bewoners.**

Op een dubbele kavel in Deurne bouwden de opdrachtgevers een huis met woonplaats voor drie gezinnen. Eén van de opdrachtgevers woont nu in de grondgebonden gezinswoning aan de tuin. Twee compacte appartementen met elk een eigen grondgebonden entree en een dakterras bieden ruimte aan twee andere gezinnen. Het dense programma maakt een ruimtelijke puzzel van verspringende verdiepingen met een duplexappartement, een brede rijwoning met vide, een bijzonder trappenhuis en dakterrassen. De ruime doorgang naar de achtertuin werkt als een uitgestelde entree, een kwaliteitsvol alternatief voor de typische anonieme inkom. Daardoor hebben

alle bewoners toegang tot de tuin, terwijl ook passanten een glimp naar het binnengebied opvangen. De doorsteek is bewust niet diep, geniet van daglicht en vrijwaart een ruime afstand ten opzichte van de perceelsgrens. De gevels van het huis voegen zich naar de art-deco architectuur van de straat, met mooie afgeronde hoeken, een genereuze erker en een ambachtelijke baksteenarchitectuur. De ramen liggen discreet ten opzichte van elkaar en van de burens, om conflicten te vermijden. Achteraan de tuin bevindt zich nog een paviljoen als bonus: een te delen klushok, clubhuis, repetitieruimte voor overjarige rockers of feestzaaltje.

De stedenbouwkundige verspringing van de voorgevellijn wordt op de dubbele kavel opgelost met een 'afgeronde hoek' en een voortuin voor de rijwoning. De ronde gevel ligt recht tegenover de verspringing aan de overzijde van de straat, maar is hier, in contrast met de overzijde, wél ingezet als architectonisch element: een groot gebogen raam geeft zicht op de straat en maakt van de 'zijgevel' ook een volwaardige voorgevel (met zuidoriëntatie), in tegenstelling tot de blinde zijgevel aan de overzijde. Een grote erker aan de terugliggende gevel volgt het straatbeeld, waar veel andere woningen ook een fraaie erker of een dikke buik hebben. De architectuur van het nieuwe woongebouw zoekt aansluiting bij de burens op een toon die 'juist in de tijd' staat. Een rode gevelsteen met geglazuurde plint. Betonnen prefabelementen zitten als lateien boven de doorgang en onder de erker. Keramische dorpels in gebroken wit onderstrepen het houten schrijnwerk. Dakranden, balustrades en de toegangspoort zijn in gebroken wit gemoffeld staal uitgevoerd. Het dakpaviljoen kreeg een lichte bekleding, om deze wat weg te laten vallen tegen de lucht. Alle toegepaste materialen zijn duurzaam en sober, maar vieren tegelijk het overlevende métier.

OPDRACHT	Particulier
ONTWERP	BULK architecten
LOCATIE	Deurne
BOUW	Bouwwerken Meeuwesen
PROGRAMMA	3 grondgebonden duplexwoningen, collectieve tuin en paviljoen
BOUWKOST	€ 512.000
TERREINOPPERVLAKTE	1.207 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	400 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	01/02/2022
BEWONING	01/03/2022





4

## Perenpit-Edwardshof Mortsel

**De voormalige kleuterschool De Perenpit in Mortsel werd in 2022 omgevormd tot het Edwardshof en omvat 22 woonunits. De private ontwikkelaar, ontwerpers en de stad Mortsel doorliepen samen een informatie- en participatietraject voor dit verdichtingsproject.**

**Perenpit-Edwardshof biedt een scala aan woonvormen en zet in op zowel de groene (tussen)ruimte als de schaal van de omgeving. De drie gemeenschappelijke ruimten en tuin moeten de bewoners dicht bij elkaar brengen.**

Mortsel kent als voorstad van Antwerpen een duidelijke vorm van verstedelijking. Over de landelijke structuur werden vanaf de 19de eeuw grotere structuren aangelegd (spoorwegen, de forten, de R11). Vanaf de 20ste eeuw werden de fragmenten van het overblijvend fijnmazige weefsel verder ontwikkeld met woonuitbreidingen. De bouwblokken vernevelden tot verkavelingen. Het potentieel voor groei ligt vaak verscholen achter de linten van kleine rijwoningen of villa's. Hier ontstaat een soort 'stad binnen de stad', waarbij grootschalige ontwikkelingen zich

binnenin de originele bouwblokken nestelen. In deze aanwas schuilt echter een gevaar: het verschil in schaalgrootte levert allerlei conflicten op tussen privé en publiek, tussen voor- en achterkant, tussen de originele schaal van bewoning en de nieuwe ontwikkelingen. De landschappelijke kwaliteiten van de omgeving komen daardoor in het gedrang.

De herontwikkeling van dit stukje stad balanceert tussen het huiselijke en het publieke dankzij een publieke buitenruimte aan de zonnige zuidkant van de site, over de volledige diepte van het bouwblok, als doorsteek. Een ruimte voor de buurt, begrensd door het woongebouw en een keurig afgewerkte tuinmuur. De nissen in de muur bieden plaats voor bankjes of plantvakken. De gebouwen staan op een kleine plint. Woningen en appartementen hebben zicht op het parkje. Aan de Van Peborghlei staat een tweede gebouwtje met negen wooneenheden, dat voor vormelijke diversiteit zorgt. Aan de binnenzijde van de L-vormige bebouwing ligt een grote collectieve tuin.

Doorsteekjes naar de tuin hernemen dorps thema's en zorgen voor extra ingangen. De kop van het gebouwensemble toont zich als een sculptuur aan de Eduard Arssenstraat. Bij een vierdubbelwoning bevindt zich, discreet achter een hekwerk, de inrit van de parking. Daarboven bevinden zich vier compacte woningen voor starters en jonge koppels. Vervolgens zijn er vier rijwoningen aan het plein voor grote gezinnen met groeipotentieel. Deze genereuze woningen tellen drie verdiepingen, met een ruime woonlaag op de begane grond en twee compacte verdiepingen erboven. De keuken ligt met een laag raam aan de pleinzijde, waardoor contact met de buiten spelende kinderen mogelijk blijft. Aan de gevel bevinden zich uitnodigende banken. De royale leefruimte binnen krijgt extra daglicht door een daklicht. Aan de achtergevel ligt een terras, dat via twee treden naar de collectieve tuin leidt. Op de verdiepingen bevinden zich drie slaapkamers en een ruime berging. Op de hoek van het plein en de Van Peborghlei bevindt zich een appartementsgebouw met acht wooneenheden.

<b>OPDRACHT</b>	Dethier Ontwikkeling
<b>ONTWERP</b>	BULK architecten
<b>LOCATIE</b>	Mortsel
<b>BOUW</b>	Bouwbedrijf Dethier
<b>PROGRAMMA</b>	4 ééngezinwoningen en 3 meergezinwoningen met 22 wooneenheden, 3 collectieve ruimten, collectieve tuin met fietsenberging, ondergrondse parkeergarage
<b>BOUWKOST</b>	€ 3.424.850
<b>TERREINOPPERVLAKTE</b>	2.366 m <sup>2</sup>
<b>VLOEROPPERVLAKTE</b>	2.300 m <sup>2</sup>
<b>OPLEVERING</b>	11/08/2022
<b>BEWONING</b>	01/01/2023



## De Academie Turnhout

**Een voormalige meisjesschool in Turnhout werd door een private ontwikkelaar omgevormd tot De Academie, een cohousing project met 14 woningen, vier studio's voor begeleid zelfstandig wonen en een handelsruimte. De gebouwen en de tuin zijn zorgvuldig ontworpen om een balans te vinden tussen privacy voor elke bewoner en spontane ontmoetingen. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen zoals een vergaderruimte met keuken, een sauna en een gedeelde tuin met zwembad.**

Het oorspronkelijke volume van het beschermd monument werd in ere hersteld en nieuw leven ingeblazen. Achteraan op het perceel is een houten nieuwbouwwolume geplaatst dat de gemeenschappelijke ruimten, de kamers voor begeleid zelfstandig wonen en enkele woningen huisvest. Tussen het bestaande en het nieuwe volume bevindt zich de gemeenschappelijke tuin met zwembad. De ondergrondse parking maakt het mogelijk om het volledige binnengebied autovrij te houden.

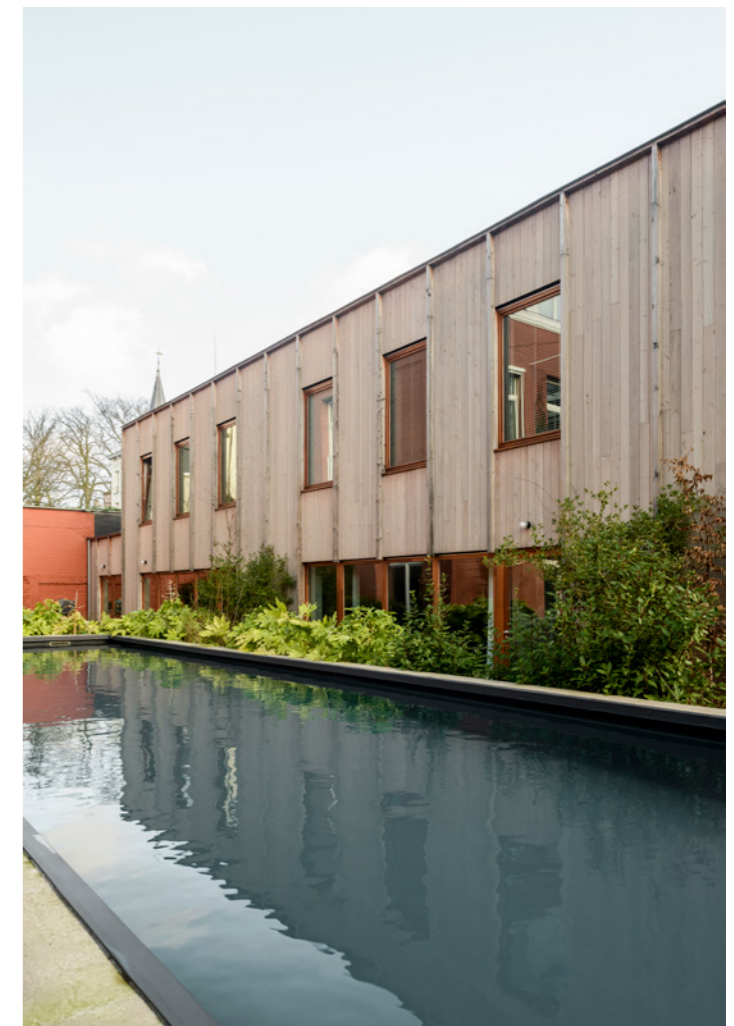
Ontwikkelaar HEEM kocht het gebouw van de stad Turnhout, na een intensief voortraject met de stad en de dienst Onroerend Erfgoed. Het aanbod van woningtypes is zeer divers, met één- tot vier-slaapkamerwoningen. Tot de bewoners behoren vooral oudere mensen die hun (te) grote woning verkochten en kozen voor een compactere woning in de stad, waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De vier studio's voor begeleid zelfstandig wonen ontstonden door een samenwerking met Oak Tree Projects. Ze bieden een veilige omgeving voor mensen met extra zorgbehoeften.

Reeds van bij het begin had een bestaande groep interesse om mee in te stappen. De verdere zoektocht naar bewoners verliep via de klassieke kanalen. Door het vroeg instappen van de eerste kopers konden zij het ontwerp van de gemeenschappelijke delen nog mee sturen. Zo opperden ze het idee om in dit project een zwembad aan te leggen.

Voor het ontwerp van de woningen werd ingezet op licht, ruimtelijkheid en eerbied voor het monument. Elke woning is georiënteerd naar het gemeenschappelijk binnengebied en heeft een private buitenruimte. De focus op het binnengebied - dat volledig groen werd ingericht door een tuinarchitect - bevordert het contact tussen de verschillende bewoners.

De verbinding tussen de bewoners werd in dit project ondersteund door de trajectbegeleiding die HEEM aanbood in de aanloop naar het effectief samenwonen. De begeleiding bestond uit een aantal sessies met de bewonersgroep, waarbij zowel dromen als verwachtingen op mekaar werden afgestemd en een gezamenlijke visie en missie werden uitgewerkt. Daarnaast werd er ook samen bekeken wie welke verantwoordelijkheid opneemt en hoe er in de toekomst beslissingen worden genomen door de groep.

OPDRACHT	HEEM
ONTWERP	B-architecten
LOCATIE	Turnhout
BOUW	Huybreckx
PROGRAMMA	14 appartementen in cohousing, 4 studio's voor begeleid zelfstandig wonen en 1 commerciële ruimte
BOUWKOST	€ 3.956.700
TERREINOPPERVLAKTE	4.950 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	22.802 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	01/06/2022
BEWONING	01/04/2021





6

## 't Getouw Westmalle

**'t Getouw in Westmalle is een kleinschalig samenwoonproject, met negen woonunits voor maximaal elf bewoners en alle basisvoorzieningen op wandelafstand. Met de private wintertuinterassen en een ruime gemeenschappelijke unit creëert 't Getouw een warme en inclusieve omgeving. Het project komt tegemoet aan de wens van ouderen om hun privéleven te behouden én tegelijk gezelschap te hebben, binnen de grenzen die ze zelf vastleggen.**

't Getouw is een samenwoonproject voor 55-plussers in Westmalle. Gerd Van Zundert en Kristl Bakermans van AID architecten namen hier zelf het opdrachtgeverschap op. Aandacht voor het binnenkomen, een binnen-buitensfeer in combinatie met warme materialen en zorgvuldig vormgegeven 'dagelijkse momenten van wonen' zijn voor hen belangrijk.

Abbeyfield, een vzw die compact en comfortabel samenwonen voor senioren faciliteert, bracht de bewonersgroep samen. De filosofie van de vzw gaat ervan uit dat ouderen zo lang mogelijk hun onafhankelijkheid willen behouden. In een Abbeyfieldhuis heeft elke bewoner persoonlijke vertrekken met eigen meubelen. Daarnaast wil Abbeyfield tegemoet komen aan de wens van bepaalde ouderen om naast hun privéleven ook gezelschap te hebben, binnen de grenzen die ze zelf vastleggen. Hun projecten voorzien daarom steeds een grote gedeelde ruimte voor het stimuleren van gemeenschapsleven.

Gelegen tussen school en hoofdstraat, is dit een plek waar heel wat dorpelingen passeren. Het huis is met zijn brede gevel en drie bouwlagen geïnspireerd op een klassiek herenhuis in de rij, met een centrale doorrit naar een koetshuis achteraan. Hier geen koetshuis, wel een overdekte ruimte voor o.m. fietsen in de gemeenschappelijke tuin. Hoewel statiger dan zijn burens, dringt 't Getouw zich niet op aan de straat. Het zet een stap naar achter en laat ruimte voor een kleine voortuinstrook. De blauwe hardsteenelementen aan weerszijden van de inkom herinterpreteren de natuurstenen afstandhouders bij historische koetspoorten en maken de analogie met de herenwoning compleet. Alleen worden het hier zitelementen die voorbijgangers uitnodigen om even halt te houden en een babbeltje te slaan.

Met schuifdelen om de private wintertuinterassen open of dicht te zetten en witte uitval-jaloezieën, kan iedere bewoner zijn (privacy-)comfortniveau regelen. Zo voegen de raampartijen *signs of habitation* toe aan de straat. Het terracotta-keurige pleisterwerk geeft het huis een zachte en warme uitstraling, dat bewust een beetje imperfect oogt. Naakt beton in combinatie met een bekleurde ondergrond, natuurkleurig houten schrijnwerk en een warm-witte leempleister vormen binnen een sober canvas voor het samenwonen. Door deze materialen krijgen de centrale delen veeleer de sfeer van een overdekte buitenruimte dan van een klassieke inkomhal. De dimensies maken een partijtje tafeltennis of een binnen-buitenfeest mogelijk. De gemeenschappelijke unit links van de inkom is voorzien van een zitruimte, een eetkeuken, een wasberging, een badkamer en een hobbyruimte of logeernis. Rechts van de inkom staat een appartement met twee slaapkamers ter beschikking van een koppel. De volgende bouwlagen herbergen telkens vier éénslaapkamerappartementen. Een patioterras met schuifraam doet hier eveneens dienst als wintertuin en brengt de bewoner in contact met het straatleven.

Er is veel tijd genomen om een hechte, eerste bewonersgroep te laten groeien en een samenwoonplan op te stellen. De bewoners beslisten samen welke nieuwe mensen hun gemeenschap vervoegen als er een unit vrijkomt. Het regelluwe kader van de proefomgeving 'experimentele woonvormen' van Wonen in Vlaanderen maakte het mogelijk om binnen het project plaats te maken voor mensen met lagere inkomens door aangepaste huurvoorwaarden.

OPDRACHT	dhr & mevr Van Zundert, Abbeyfield (bewonersgroep)
ONTWERP	AIDarchitecten
LOCATIE	Westmalle
BOUW	Alfons Laurijssen
PROGRAMMA	9 woonegelegenheden, 1 collectieve ruimte en collectieve tuin
BOUWKOST	€ 1.200.000
TERREINOPPERVLAKTE	632 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	820 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	1/12/2022
BEWONING	1/12/2022





## De Kloostersite Meer

**De beschermde kloostersite in het centrum van Meer werd ontwikkeld tot een multifunctioneel project. Het kwam tot stand door een samenwerking tussen de vzw Klooster Meer en woonmaatschappij De Noorderkempen, met aandacht voor een sociale bewonersmix en gemeenschapsvorming. De nieuwe woningen vormen een rustige achtergrond voor de historische gebouwen en bieden een evenwicht tussen individueel en collectief wonen.**

De kloostersite werd tot begin jaren 2000 als dorpsschool gebruikt. Nadien werden de klaslokalen gebruikt als repetitieruimte voor verenigingen en werden er feestjes georganiseerd in het voormalige parochiecentrum. Om een duurzame invulling op lange termijn mogelijk te maken, richtte een groep geëngageerde bewoners een open monumentenvereniging op: de vzw Klooster Meer. Vanaf de eerste plannen in 2007 tot het einde van de werken in 2023 en ook nu nog, bij de zoektocht naar erfpachters voor de publieke delen, heeft de vzw de coördinatie van het project op zich genomen. Zij vormde het aanspreekpunt voor de vijf verschillende opdrachtgevers, drie ontwerpers en alle betrokken instanties. De restauratie en herbestemming van de monumenten werd opgevolgd door aNNo architecten, de sociale woningen zijn ontworpen door das.teamvanmeer!, de buitenaanleg is van D+A.

De vijf historische gebouwen op de kloostersite kregen een functie die het dorpsleven ondersteunt: een ontmoetings-

centrum met bibliotheek, een B&B, een theehuis en twee kantoorgebouwtjes op maat van de lokale economie. Om het project meer slagkracht te geven, werkte de vzw samen met woonmaatschappij De Noorderkempen om, naast de collectieve voorzieningen, ook sociale woningen op de site te realiseren. De huurwoningen werden toegewezen aan kleine gezinnen of alleenstaanden die op een wachtlijst stonden. Voor de koopwoningen konden geïnteresseerden met een beperkt inkomen zich kandidaat stellen. De vzw selecteerde en begeleidde ook de uitbaters van de verschillende historische gebouwen. Die inzet werd in 2023 beloond met de Europa Nostra Award. De jury schreef: 'Het Meerse Dorpsplein is een goed voorbeeld van hoe een erfgoedlocatie kan dienen als een sterke verbindende kracht binnen een gemeenschap.'

De nieuwe woningen vormen een ingetogen achtergrond voor de historische gebouwen. Ze bevinden zich op de randen van de site en zijn sober vormgegeven. Door hun inplanting kon de volledige site autovrij worden. De bewoners parkeren in de carport onder de huurwoningen of tegen de zijgevel van de rijwoningen. Verder is er enkel zacht verkeer mogelijk. Hierdoor ontstond een nieuw dorpsplein op mensenmaat. Onder meer de lokale markt vond er een plek. Het park tussen het klooster en de kerk van Meer vormt een ideale aanvulling op de compacte buitenruimte van elke woning. De huurwoningen die in de eerste fase zijn gebouwd, hebben een overdekt terras dat uitkijkt op het dorpsplein. De koopwoningen van de tweede fase hebben een compacte tuin op het westen. De ontmoetingsruimte in de voormalige parochiezaal vormt een laagdrempelige plek om activiteiten te organiseren. Het theehuis is op korte tijd een vaste rendez-vousplek geworden. Alle nieuwe functies sluiten aan op het plein, dat via verschillende doorsteken met de omgeving verbonden is. In de woningen gingen de ontwerpers op zoek naar een evenwicht tussen het individuele en het collectieve. Als aanvulling op het genereuze groen van het park hebben de woningen een compacte, besloten buitenruimte in het verlengde van hun leefruimte. De relatie tussen de leefruimte en de site wordt gefilterd door een claustra of door de ramen heel diep in de gevel te plaatsen. Het gemeenschappelijke leven begint aan de gevel, maar de gevel zelf is vormgegeven als een overgang tussen het collectieve en de intimiteit van de woning.

<b>OPDRACHT</b>	Woonmaatschappij De Noorderkempen
<b>ONTWERP</b>	das.teamvanmeer (sociale woningen), aNNo architecten (restauratie & herbestemming monumenten)
<b>LOCATIE</b>	Meer
<b>BOUW</b>	TM ArteZ - IBS industrial <sup>(fase 1)</sup> en Bouwwerken Gebroeders Van Velthoven <sup>(fase 2)</sup>
<b>PROGRAMMA</b>	9 sociale huurwoningen, 11 sociale koopwoningen, een ontmoetingscentrum met bibliotheek, een B&B, een theehuis en twee kantoren
<b>BOUWKOST</b>	€ 3.084.832
<b>TERREINOPPERVLAKTE</b>	1.900 m <sup>2</sup>
<b>VLOEROPPERVLAKTE</b>	1.852 m <sup>2</sup>
<b>OPLEVERING</b>	12/05/2021 <sup>(fase 1)</sup> en 30/03/2023 <sup>(fase 2)</sup>
<b>BEWONING</b>	12/05/2021 <sup>(fase 1)</sup> en 30/03/2023 <sup>(fase 2)</sup>





8

## Falconpoort Antwerpen

**Het project Falconpoort in de Antwerpse binnenstad toont aan hoe een klein woonproject een belangrijke rol kan spelen in de heropleving van een stedelijke buurt. Op de grens tussen het stedelijke Falconplein en een intiem binnenhof werden zes ééngesinswoningen en één handelspand georganiseerd binnen een set van bestaande en nieuwe volumes. De huidige bewonersgroep is zeer divers, met een mix van alleenstaanden en jonge gezinnen.**

Het project is ontstaan uit het grond- en pandenbeleid van AG Vespa, waarbij verkrotte en leegstaande panden worden aangekocht om ze vervolgens te renoveren of te slopen en te vervangen door nieuwbouwwoningen. De drie grondgebonden woningen zijn een pilotproject voor de uitgerolde erfpachtformule: de koper betaalt in eerste instantie enkel voor de constructie, maar niet voor de grond. Na tien jaar kan hij/zij gebruik maken van de aankoopoptie om ook de grond te verwerven. Hierdoor wordt de initiële aankoopssom beter bereikbaar.

De ontwerpers maken zich sterk dat woongebouwen een actieve positie kunnen en moeten innemen in het stadsleven, met een rechtstreekse bijdrage aan de sociale cohesie en levendigheid van hun leefomgeving. Aan de kant van het Falconplein werd het geklasseerde 16de-eeuwse poortgebouw dat op het plein uitkijkt naar zijn oorspronkelijke staat teruggebracht en aangevuld met nieuwe bouwlagen. Op het binnenhof worden de oude beluikwoningen vormelijk nagebootst in een nieuwbouw. Het nieuwe volume nestelt zich tegen de achterzijde van de

buren als één continue gevel met toegangen tot de woningen. Zo ontstaat een stedelijke binnenkamer waarvan de gevels een decor vormen voor het publieke leven in het binnengebied en waar de bewoners ook zelf gebruik van kunnen maken.

Waar vroeger drie aparte beluikwoningen stonden, bevinden zich nu drie grondgebonden woningen die elk omwille van een doordachte, tetris-achtige overlapping van verdiepingen een meevoudige oriëntatie, lichtinval en ruimtelijkheid krijgen. Elke woning start met een ruime (inkom)hal op het gelijkvloers die rechtstreeks verbonden is met het binnenhof door een volledig opzetbare raampartij. De hal maakt een tijdelijke uitbreiding van de privéruimte mogelijk en vergroot daardoor het woningbereik met een ontmoetingsplek in de publieke ruimte. De woningen aan de steeg, die ontsloten worden via een gedeelde buitentrapp, delen op hun beurt een ruim dakterras. De buitentrapp en de gekleurde transparante daklichtplaten zorgen voor sociale interactie en levendigheid in een verder doodse steeg met blinde gevels.

Er zit ook diversiteit in het type woningen, van één- tot drie-slaapkamerwoningen. De slaapkamers kregen lichte scheidingswanden, waardoor eigenaars vlot kunnen wisselen tussen grotere maar minder kamers of kleinere maar meer kamers. De duplexen kunnen eenvoudig opgedeeld worden in twee kleinere eenheden (studio's of één slaapkamer) in de plaats van een drie-slaapkamerappartement. Er is één grote fietsstalling voor alle woningen die zich op het gelijkvloers van het nieuwbouwwolume bevindt.

Ondertussen hebben de bewoners het project verder vormgegeven. De meerderheid van hen gaat de interactie met het publieke domein echt aan: de bewoners van de grondgebonden woningen zoeken de grens van publiek-privaat op door planten en zitmeubilair te plaatsen voor hun woning. Het wonen versterkt het stedelijke leven in de publieke ruimte. Ook de binnenruimten worden ten volle benut. Bewoners zijn verder aan de slag gegaan met de interieurs en bouwen de relaties die in de architectuur werden gesuggereerd van binnenuit verder uit. In de appartementen worden de diepe vensterbanken, de brede buitentrapp en het gedeelde dakterras ingenomen door planten, waardoor de woning, de gedeelde ruimten en de stad elkaars verlengde worden, als een ecosysteem. Het wonen staat hier dus maximaal in het teken van verbinding.

OPDRACHT	AG Vespa
ONTWERP	51N4E
LOCATIE	Antwerpen
BOUW	Bouwbedrijf Floré
PROGRAMMA	3 grondgebonden woningen, 3 duplexappartementen, 1 commerciële ruimte
BOUWKOST	€ 1.643.624
TERREINOPPERVLAKTE	269 m <sup>2</sup>
VLOEROPPERVLAKTE	1.233 m <sup>2</sup>
OPLEVERING	09/02/2018
BEWONING	01/11/2019



Zorg voor zorg



## Woonzorgprojecten in de kijker

Naast de vele residentiële projecten die de provincie Antwerpen als kandidaat mocht ontvangen, werden voor deze eerste editie van de Renaat Braemprijs ook verschillende woonzorgprojecten ingediend. Wat die projecten stuk voor stuk gemeen hebben is hun bijzondere zorg voor het wonen. Het belang van de levenskwaliteit van de bewoners wordt er vooropgesteld. In hun architectuur trachten deze projecten de strikte kaders, regels en richtlijnen om zorg te kunnen aanbieden zo onzichtbaar mogelijk te maken, of ze minstens te verzoenen met alle aspecten van kwaliteitsvol wonen en leven. Het ontwerpproces wordt zo een waardevolle zoektocht naar meer huiselijkheid, verbinding en een menselijke schaal in de architectuur van de betrokken instellingen. Dat vergt trouwens ook moed van diezelfde instellingen in hun hoedanigheid als opdrachtgever. Hun ambitie op dat vlak zit volgens de vakjury juist en is bijgevolg lovenswaardig.

Door hun eigenheid sluiten de woonzorgprojecten echter minder aan bij de doelstellingen van de Renaat Braemprijs – het voeden van een publiek debat over nieuwe woonvormen en de diversifiëring van woontypes op het grondgebied van de provincie Antwerpen. Kortweg, inspirerend zijn voor het wonen van morgen.

Na een grondige analyse beslisten de vakjury en de dienst Wonen van de provincie dan ook deze woonzorgprojecten niet te weerhouden voor de Renaat Braemprijs. Het regelgevend kader waarbinnen dergelijke woonzorgprojecten tot stand komt is zo specifiek dat ze te weinig representatief zijn voor het reguliere wonen in residentiële projecten.

Daarmee willen we zeker geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de projecten. Dit was overigens een beslissing die met enige tegenzin werd genomen: ook woonzorgprojecten, met vakmanschap en zorg ontworpen, verdienen het immers om in de kijker te worden geplaatst. De vakjury roept de Vlaamse overheid dan ook op om 'voorbeeldige' projecten op het vlak van zorgarchitectuur meer voor het voetlicht te brengen.

Een bijzondere appreciatie van de vakjury gaat uit naar het project **Coda in Wuustwezel**. Hier biedt men gespecialiseerde palliatieve zorg voor terminale patiënten en ondersteuning voor hun familie. Op het terrein, ver weg van de ziekenhuismuren, krijgen de bewoners medische zorg, psychologische begeleiding en warme sociale contacten. Dat vertaalt zich in een uiterst fijngevoelige, respectvolle en bescheiden architectuur die het belang van de bewoners voorop stelt. Het sacrale wordt bewust vermeden, er is veeleer nagedacht over kleurgebruik, details, intimiteit, speelsheid en lichtheid. Hoewel alle bewoners zich in hun laatste levensfase bevinden laat de architectuur toe om nog steeds deel te nemen aan het leven, omringd door familie, met zicht op de groene omgeving en blauwe luchten. De geste om bedden naar buiten te rollen om te genieten van de frisse buitenlucht in het licht van de zon is hier helemaal op z'n plaats. Het project zet aan tot nadenken over hoe we ons verbinden tot het leven en de dood. De architectuur bouwt hier een brug tussen beide dimensies van ons bestaan. Indrukwekkend.



# Verslag vakjury



# Wat maakt van een huis een thuis?

De vakjury buigt zich over ruimten en mensen



**Op 20 februari 2024 kwamen de leden van de vakjury samen om zich uitgebreid over de acht genomineerde projecten te buigen. De bedoeling van deze bijeenkomst: het aanduiden van de eerste winnaar van de Renaat Braemprijs.**

Lag het aan de onconventionele samenstelling van het panel, dat zowel experts uit de architecturale als uit de sociologische wereld verenigde? In ieder geval beperkten de juryleden zich die dag niet tot het overlopen van een afvinklijst of het bijtellen van al dan niet toegekende punten.

Er ontspon zich in de plaats een levendig gesprek over collectief wonen, over de do's & don'ts van duurzame stedenbouw, over gemeenschapsvorming en segregatie, over architecturale en psychologische vormen en grenzen, over waar het private eindigt en het publieke begint, over inclusie, fragiele mensen met caddies en geëngageerde bouwheren met lastenboeken.

We trachten je hier een impressie te bieden van hun debat, dat hen uiteindelijk bij hun winnaar van deze eerste prijseditie deed belanden.

## Collectief wonen: veel meer dan cohousing

Wie het heeft over nieuwe woonvormen en collectief wonen, komt al gauw bij het begrip 'cohousing' uit, zoals ook deze jury. Op dat vlak willen ze echter onmiddellijk klaarheid scheppen: in Vlaanderen bestaat de neiging om het begrip 'collectief wonen' te vernauwen tot cohousing. Collectief wonen is echter méér dan dat en kan op velerlei manieren ingevuld worden. De juryleden maken er volgende kanttekeningen bij.

In cohousingprojecten kunnen private en gedeelde ruimten op vele manieren ingevuld worden: de collectieve delen kunnen tot een schaamlapje herleid zijn, of net het uithangbord van een bouwproject vormen. Cohousing is een heuse nichemarkt geworden, waarbij de term niet aan commercialisering ontsnapt. Het is vandaag 'bon ton' om als sociaalvoelend wezen door het leven te gaan en in een cohousingproject te gaan wonen, maar de vlag dekt niet altijd de lading. Vele oudere huiseigenaars die hun te groot geworden verkavelingsvilla omruilen voor (rand)-stedelijke cohousing, komen in een sociale situatie terecht waar ze niet altijd op voorbereid zijn. Wat betekent 'samen' in het samenwonen voor hen? Licht hier geen kiem voor conflicten waarmee voorzichtig dient omgesprongen te worden?

Zoals bij een aantal genomineerde projecten blijkt, heerst in Vlaanderen de tendens om cohousing binnen de familiale of kennissenkring te houden. Enerzijds beperkt dat uiteraard de 'openheid' van het concept, anderzijds worden daardoor mogelijke privaat-collectieve conflicten vermeden. Bottom line is dat de invulling van het cohousingconcept op een realistische manier dient te gebeuren, vrij van alle 'democratische' romantiserings.



## Aan de basiscriteria is voldaan, waar zit de 'plus'?

Alle genomineerden voldoen aan de vier basiscriteria die tijdens de preselectie werden gehanteerd (mensgericht karakter, architecturale kwaliteit, match met het Beleidsplan Wonen van de provincie Antwerpen, inspirerend proces achter het project). In deze finale selectieronde brengen de juryleden elk hun eigen achtergrond en expertise mee aan tafel en formuleren ze de punten waaraan ze de projecten willen toetsen. Welke meerwaarde bieden de genomineerde kandidaten in hun ogen?

Voor Ruth Soenen leverden het terreinbezoek en de gesprekken met bewoners en initiatiefnemers een schat aan informatie op. Die wil ze nu toetsen aan de bevindingen van haar architect-collega's. Ze stelt zich daarbij de volgende vragen. Gaat het om meer dan alleen maar een 'dak boven het hoofd'? Is dit project innovatief, bezit het een bijzondere constellatie van verschillende elementen? Worden hier ruimtelijke en sociale ingrepen in een nieuw geheel geplaatst zodat traditionele tegenstellingen omzeild worden? Kunnen mensen elkaar ontmoeten, of net vermijden indien ze dat wensen? Wat met het democratisch gehalte (betaalbaarheid, toegankelijkheid voor derden, aandacht voor minderheidsgroepen)?

Bart Biermans' aandacht gaat in de eerste plaats naar de architecturale kwaliteiten van de projecten. Hoe kan architectuur bijdragen tot een geslaagd collectief wonen, welke vormen heeft het daarvoor nodig? Zijn er voldoende drempels ingebouwd die tot een succesvolle overgang van privaat naar publiek leiden?

Glenn Lyppens focust dan weer eerder op de ontwerpprincipes achter de projecten en hun robuuste stedenbouwkundige inbedding. Zit de verhouding tussen de private, de collectieve en de publieke ruimte juist? Biedt het project door zijn inplanting voldoende mogelijkheden tot ontmoeting? En in hoeverre sluiten de kandidaten bij het woonideaal van de modale Vlaming aan?

Allemaal vragen die zich opwierpen tijdens de evaluatie van de genomineerden. De jury was in ieder geval opgetogen over de gevarieerdheid van de kandidatenlijst. Die omvat sociale huurcomplexen, cohousingenclaves, driegezinswoningen en allerlei tussenvormen. Dat maakte de zoektocht naar één winnaar tegelijkertijd bijzonder uitdagend én boeiend. Met de vragen van de jury in het achterhoofd, wandelen we langs de genomineerde projecten.



## Onder de kerktoren Parochie- en ander leven in De Spoortuin

In de Spoortuin, in de dorpskern van Puurs-Sint-Amunds, wordt het wonen gecombineerd met andere functies: op het gelijkvloers bevindt zich namelijk het secretariaat van de Sint-Pietersparochie. Ook het plaatselijke verenigingsleven kan gebruik maken van de ruimten op het gelijkvloers, zonder dat de bewoners van de appartementen erboven daar hinder van ondervinden. En niet alleen voor verenigingen is deze ruimte interessant, ook na een begrafenis springen ouderen vaak even binnen, voor een spontaan maar diepgaand gesprek. De rouwende weduwe kan hier zonder afspraak haar hart komen luchten. Qua sociale verankering zit dit alvast goed. Qua flexibiliteit eveneens: het secretariaat kan in de toekomst moeiteloos omgevormd worden tot een bijkomende woning.



De Spoortuin krijgt heel wat lof voor zijn architecturale kwaliteiten. Het geheel bestaat uit verschillende volumes die in elkaar geschoven zijn. Dat resulteert in drie appartementen die, niettegenstaande hun standaard plattegronden, door 3/4 gevels elk een eigen woonervaring bieden. De gemeenschappelijke toegangstrap, die voor een geleidelijke overgang van de publieke ruimte naar het private interieur zorgt, geeft de woningen extra cachet. Met de uitgekende organisatie van de private buitenruimten, die in de woningen ingewerkt zitten als een soort wintertuin, oogst het project nog meer lovende commentaar bij de jury. Al bij al een geslaagd voorbeeld van compact wonen dat de bewoners — mede door de ingenieuze terrassen — toch heel wat ademruimte biedt.

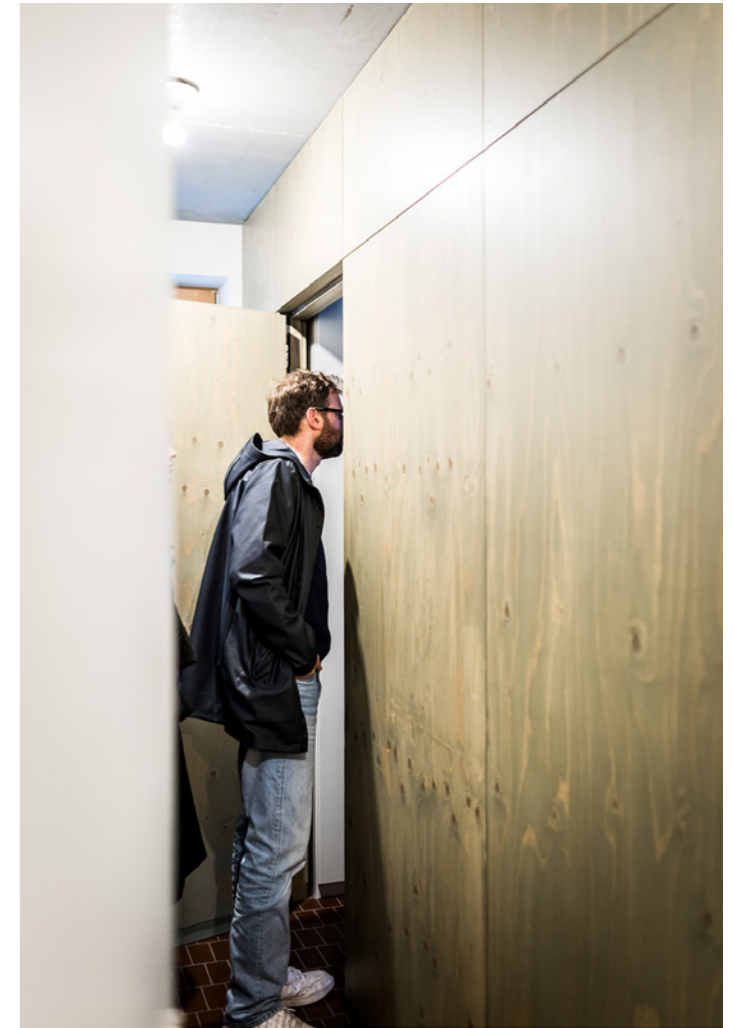


Wat de architectuur aan de buitenkant betreft, gaat het geheel duidelijk in dialoog met de dorpsomgeving. Door de verspringende volumes ontstaat op het gelijkvloers ook een bufferruimte tussen privaat en publiek, die volgens de jury nog wel intenser gebruikt zou kunnen worden door bijvoorbeeld een zitbank in de terrasvormige inham te plaatsen.

Wanneer het over de buitenruimte van dit project gaat — in het bijzonder de collectieve tuin — heeft de jury toch een aantal bedenkingen. De tuin zelf — een strak afgemeten gazon met een enkele struikboom — scoort als collectieve groenruimte eerder laag: hij wordt enkel door één bewoonster en haar kinderen gebruikt, de rest van de bewoners vertoont er zich niet. En hoewel de tuin is afgeschermd voor de gebruikers van het gelijkvloers en de bewoners er in theorie volop gebruik van kunnen maken, zorgt de lage tuinmuur misschien voor onnodige 'exposure'.

Slotsom: een project dat van een sterk architecturaal vakmanschap getuigt — zij het mits enige bijstellingen in de relatie tussen private, collectieve en publieke ruimte. Dit project is in ieder geval ook elders — bijvoorbeeld in bestaande verkavelingen — veelvuldig inzetbaar.

Het doet de jury besluiten dat compact en collectief wonen in Vlaanderen weliswaar de benauwende cohousingidee overstijgt maar dat een kwaliteitssprong in het bijhorende landschaps- en tuinontwerp evengoed aan de orde is.



**'Ik heb eigenlijk een erg compact appartement maar dat ervaar ik zo niet. Hier heerst een open en ruimtelijk gevoel.'**

moeder met jong gezin, de Spoortuin





### 'On est plus calme, ici...' Sociaal huurwonen in Eksterlaar

In de wijk Eksterlaar in Deurne wisselen we resoluut van schaal: in plaats van drie appartementen in een dorpskern, bevindt zich hier een voorstedelijk nieuwbouwcomplex van 33 sociale wooneenheden gegroepeerd rond een afgesloten binnenhof. Het project werd na realisatie door de private opdrachtgever overgedragen aan de sociale huisvestingsmaatschappij, die de woningen toeweest aan de kandidaat-huurders.

Dat het mensgerichte karakter en de sociale dimensie van het wonen hier bovenaan de prioriteitenlijst staan, hoeft weinig betoog. Maar of dit project zijn intenties in vorm en organisatie ook hard maakt? Volgens de jury in ieder geval wel. Wat voor hen op papier al een intrigerend project leek, blijkt tijdens het bezoek nog beter aan de hoge verwachtingen te beantwoorden: dit is voor iedereen een schot in de roos.

Wat bij de architecten in de jury vooral bewondering oogst, is de moedige beslissing van de ontwerpers om in dit behoorlijk complexe gebied, dat gekneld zit tussen garageboxen en

achterkanten van hoge bebouwing, niét te kiezen voor de makkelijkste oplossing — de bouw van een groot monolithisch blok midden in het perceel. In de plaats daarvan werden de woningen aan de randen van het perceel opgetrokken, zodat een ruim, afgesloten binnengebied ontstaat waar bewoners elkaar in alle geborgenheid kunnen ontmoeten. De collectieve tussenruimte krijgt hier volgens jurylid Glenn Lypkens duidelijk een structurerende ereplaats.

Ook de architecturale vormgeving is bijzonder verzorgd en zorgt voor een vertrouwd ogend geheel met diverse woningtypes, waarbij de buitentrappen zoals 'Haagse portieken' meerdere in- en uitgangroutes mogelijk maken. Ander belangrijk detail: alle woningen hebben een eigen voordeur die op de collectieve ruimte uitgeeft. Het geheel lijkt wel naar de serene sfeer van de Vlaamse begijnhoven van weleer te knipogen. Al bij al scoren deze sociale woningen qua architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit merkbaar beter dan de private ontwikkelingen op naburige percelen, concludeert jurylid Bart Biermans.

### 'Ons binnenkoer, ja dat is plezant hé. En toch is het hier rustig.'

gepensioneerde bewoonster, Eksterlaar

Ook jurylid Ruth Soenen ontdekt heel wat menselijke pluspunten in dit ensemble. Niettegenstaande het feit dat hier erg diverse huishoudens op een relatief beperkte oppervlakte samenwonen, straalt het geheel een sfeer van rust uit — een kwaliteit die door bewoners van sociale huurwoningen doorgaans erg op prijs gesteld wordt. Dat wordt ook in de gesprekken met een aantal bewoners bevestigd. Het geheel is trouwens grootschalig genoeg om de zeer gevarieerde bewonersgroep de keuze te laten met wie ze wel of niet willen omgaan. In diversiteit samenwonen betekent af en toe ook: elkaar met rust kunnen laten.

Wanneer de juryleden bij de gesloten poorten aankomen die het complex van de buitenwereld afsluiten, ontstaat er een discussie. Waren die hekken nodig? Doet dit geen afbreuk aan de toegankelijkheid en doorwaadbaarheid van het geheel? Hier is Ruth Soenen formeel in haar oordeel: over doorwaadbaarheid hoeft niet altijd in absolute termen gedacht te worden. De gesloten poorten kwamen er op vraag van de bewoners zelf — die daardoor het gevoel krijgen dat ze controle hebben over 'hun' collectieve ruimte. Het maakt de buitenruimte beheersbaar, democratisch.

Over de inrichting van het autovrije binnengebied stellen de juryleden zich eveneens een paar vragen. De aanwezige groenstroken en gemetselde groenbakken worden gecombineerd met relatief veel verharding. Was een stevige boom of een vollegrondtuin geen optie? Wellicht spelen hier brandweervoorschriften mee, of het feit dat zich een garage onder het binnenhof bevindt? Ook hier bekijkt Ruth het gebied vanuit bewonersperspectief: in accommodaties als deze wonen vaak ouderen en mensen met een beperkte mobiliteit. Het feit dat er niet vlak voor de deur kan geparkeerd worden, levert voor hen soms al problemen op. Brede, vlakke doorgangen voor bewoners met caddies en kinderwagens zijn in dat geval vaak cruciaal.

Een ander gevoelig punt in deze sociale wooncontext is 'netheid' — een gegeven dat vaak hand in hand gaat met 'verharding'. Bloembakken voor het vensterraam die voor opspattende aarde zorgen zijn in dat geval eerder een last dan een lust. Het zijn een paar aandachtspunten voor de toekomstige tuinontwerper die hier gegarandeerd een prachtige 'garagedaktuin' zou kunnen realiseren (het binnengebied is immers onderkelderd met een parkeergarage). Alle elementen zijn er in ieder geval voor aanwezig.



## Façade-architectuur, anders bekeken Drie huishoudens in het Tripelhuis

In Deurne staat een huis – een art-deco villa. Of tenminste, zo lijkt het toch. In werkelijkheid gaan achter de façade van het nieuwgebouwde Tripelhuis drie woningen schuil: een grondgebonden gezinswoning en twee compactere appartementen. Aan de straatkant laat niets vermoeden dat dit gebouw, dat werd opgetrokken op een dubbele kavel, in feite drie aparte wooneenheden omvat.

De gevel van de woning schrijft zich op een ingenieuze, esthetisch inspirerende manier in het straatbeeld in. De 'knik' in de dubbele kavel geeft aanleiding tot een golfing in de achteruitwijkende voorgevel, met een mooi gebogen raam, een stukje 'zijgevel' en een voortuintje als resulterende extra's. De inventiviteit van deze ingreep komt des te meer tot uiting wanneer men dit vergelijkt met de gelijkaardige knik in de gevellijn aan de overkant van de straat: hier is tijd en denkwerk aan besteed. De vormtaal die hier wordt gehanteerd, verwijst subtiel naar de art-deco architectuur die elders in de straat nadrukkelijk aanwezig is.



De jury is het er roerend over eens: dit is een vormelijke en stedenbouwkundige 'tour de force', een onomstootbaar bewijs dat nieuwe appartementsgebouwen en rijwoningen mits de nodige verbeeldingskracht best wel inspirerende resultaten kunnen opleveren. Deze vorm van gestapeld grondgebonden bouwen kan ongetwijfeld heel wat mensen overhalen om compacter te gaan wonen.

Over het collectiviteitsprincipe en het 'democratisch' gehalte van het geheel is het enthousiasme niet zo onverdeeld. Het Tripelhuis kan zeker 'democratisch' genoemd worden, in de mate dat het een actieve dialoog aangaat met de overige bewoning in de straat. De komst van het nieuwe huis werd trouwens erg positief onthaald door de burens, die het duidelijk een meerwaarde voor hun straat vinden.

Wat de interne organisatie echter betreft, zou de collectiviteit beter in de verf kunnen gezet worden. Hoewel de achtertuin toegankelijk is voor alle bewoners via een brede onderdoorgang, wordt die in feite enkel door de bewoners van het gelijkvloers gebruikt. Net zoals het gedeelde paviljoen achteraan in de tuin. Het is overigens niet onlogisch dat de appartementsbewoners een zekere gêne voelen bij het betreden van de tuin: er zijn nauwelijks buffers aanwezig tussen de privévertrekken op het gelijkvloers en de collectieve ruimte. Mits o.a. het aanbrenge van zulke buffers, zou dit project een sterkere collectieve dimensie kunnen krijgen die ook de appartementsbewoners ten goede komt. Hier liggen dus nog kansen voor het rapen.

*'In de zomer proberen we de poort naar de tuin wel open te zetten. We voelen ons soms wat schuldig tegenover de buurtbewoners, met onze grote tuin.'*

bewoonster gelijkvloers, Tripelhuis



## De buurt wordt er beter van... Verdichting en divers wonen in Perenpit-Edwardshof

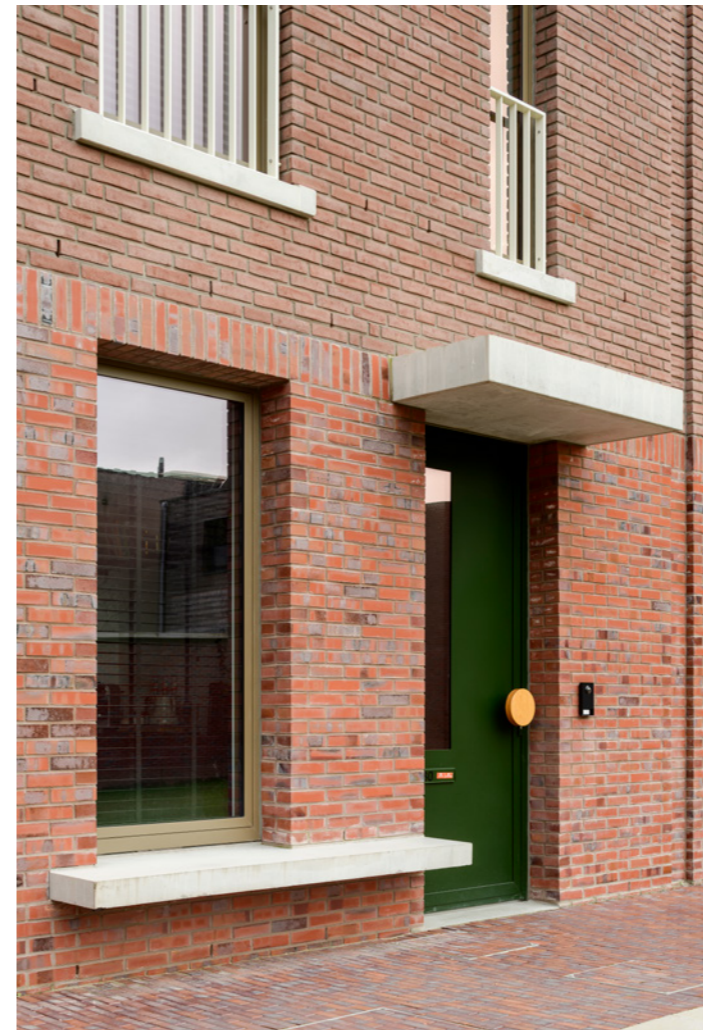
Een privaat nieuwbouwproject dat in een genereus gebaar een aanzienlijk deel van zijn gebied afstaat aan de publieke ruimte – het is eerder een zeldzaamheid. De jury is dan ook sterk onder de indruk van de stedenbouwkundige inplanting van de Perenpit-Edwardshof in Mortsel. Daar ruimde een voormalige kleuterschool de baan voor een ensemble van 22 diverse wooneenheden, met een mix van grondgebonden rijwoningen, appartementen, een apart cohousinggedeelte met gedeelde ruimte en een collectieve tuin.

In de verstedelijkte context van Mortsel situeert dit woonproject zich, om de woorden van de ontwerpers te gebruiken, op de schaal van de 'tussenruimte', tussen de publieke en de huiselijke sfeer in. Wat de jury vooral opvalt, is de verzorgde geësceneerde groene 'leegte' aan de zuidkant van de site, die zich over de volledige breedte van het bouwblok uitstrekt en zo een autovrije doorsteek tussen twee straten vormt. Niet alleen de bewoners aan die kant van de site krijgen daardoor heel wat ademruimte, ook de buurt wordt er beter van. De nieuwe publieke ruimte die hier ontstond, biedt heel wat interactiemogelijkheden, onder meer tussen passanten en de bewoners van de rijwoningen, die vanop het ingebouwde zitbankje voor hun woning kunnen genieten van het straatleven.

Voor jurylid Glenn Lypkens is dit het mooie bewijs dat een goede vormgeving van de overgangen tussen private, collectieve en publieke ruimte in dergelijk project cruciaal zijn voor de leefkwaliteit van de bewoners. De openvolging van

de verschillende sferen is daarbij erg belangrijk: collectieve ruimten liggen best tussen woonadres en publieke ruimte in. Zoniet ontstaat stevast het risico dat het ongewilde betreden van andermans private ruimte voor spanning kan zorgen – een risico dat niet denkbeeldig is in de collectieve tuin aan de binnenkant van het ensemble.

Ook de architecturale kwaliteit van het geheel en de diversiteit van woningtypes (grondgebonden rijwoningen, meergezinswoningen, studio-appartementen) kunnen op heel wat bijval van de jury rekenen. Die diversiteit weerspiegelt zich ook in de bewonersgroep: die varieert van tweeverdieners op zoek naar een rustige woonomgeving, over een gezin met kinderen, tot meer tijdelijke bewoners als studenten, expats of starters.



Terwijl de jury bijzonder enthousiast is over de publieke voorzijde van het project, heeft ze toch een aantal bedenkingen bij de rest van de site, vooral wat de collectieve tuin en het aparte cohousingblok betreft. De tuin wordt vooral als onbegrensd verlengde van de tuintjes van de rijwoningen beschouwd en maakt zijn status als collectieve ruimte daardoor niet waar, temeer omdat er vanuit het aparte cohousingblok geen gemakkelijke toegang is tot de tuin. Ook de inrichting van de – ongebruikte – gedeelde ruimte in het blok kon beter.

**'Aan de voorzijde van ons huis kan je vanop de bank wat kletsen met passanten of via een verloren gelopen poes je overburen leren kennen. In de zomer staat de zon dan weer tot laat in de collectieve tuin. De burens uit de huizen en appartementen zien we 's zomers wel eens in de tuin.'**

bewoner rijwoning, Perenpit-Edwardshof



Doordat een aantal overgangen tussen private en collectieve ruimte voor verbetering vatbaar zijn, komt hier ook de interactie tussen de diverse bewoners in het gedrang. Jammer, temeer daar de verhouding tussen de private bebouwing en de publieke voorzijde van het project wél goed zit. De jury kan zich niet van de indruk ontdoen dat het cohousing-studioblok vooral moest dienen om het kostenplaatje te doen kloppen van een project dat voor het overige qua architecturale kwaliteit en stedenbouwkundige inplanting erg hoog scoort en daardoor ook een voorbeeldproject vormt.

**Erfgoed maakt school**  
De Academie: cohousing in een  
voormalige meisjesschool

In het hart van Turnhout werden in een voormalige meisjesschool 14 woningen ingericht, terwijl achteraan op de site ook vier studio's voor begeleid wonen werden opgetrokken. Alle woningen hebben een private buitenruimte en geven uit op de oude speelplaats, die werd omgevormd tot een mooie tuin mét zwembad – dat er kwam via inspraak van de eerste bewoners. Het is duidelijk dat de erfgoedkundige waarde en architecturale kwaliteiten van het historische pand een belangrijke rol spelen in dit project.

Stedenbouwkundig en sociaal gezien, vormt het gebouw eerder een *gated community* in de straat, nu de poort naar de voormalige speelplaats – de huidige tuin – gesloten blijft.



Omdat de eigenaar-bewoners zich terdege bewust zijn van de erfgoedkundige waarde van hun woonplek, ook voor de plaatselijke gemeenschap, zetten zij eenmaal per jaar de poort open voor het brede publiek.

De gezinnen die de weg naar dit project vonden, vormen een homogene, compatibele groep, waarin ook familiale verbanden meespelen. De gemiddelde leeftijd ligt er – net zoals de kostprijs – relatief hoog. Kinderen zijn er niet (meer) en er kan, samen met leeftijdsgenoten, genoten worden van rust en kalmte in het midden van de stad. Hoewel één van de bewoners het samenwonen in De Academie eerder bestempelt als 'co-tuinen' dan als cohousing, is dit project volgens de juryleden binnen de eigen premissen een interessante case die zowel de troeven als mogelijke valkuilen van cohousing illustreert.



Waarin liggen volgens de jury de pluspunten?

Om te beginnen biedt deze vorm van wonen een mooi, comfortabel alternatief aan middenklassers die hun vrijstaande verkavelingsvilla achter zich willen laten. Streekbewoners kunnen dankzij projecten als deze bij verkassing in hun vertrouwde omgeving blijven – wat de sociale verankering ten goede komt. Een troef dus, in het kader van de urgente verdichting van onze woonkernen.

Door financiële krachten te bundelen, kunnen de bewoners zich bovendien mooie extra's permitteren, zoals de prachtig vergroende tuin, het royale zwembad in de tuin en de sauna. Voor wie zich in een familiale zorgsituatie bevindt en een kangoeroewoning overweegt, biedt De Academie eveneens mogelijkheden qua intergenerationeel wonen. Het stelt, mede door de sociale controle van de co-bewoners, oudere mensen in staat langer zelfstandig en in de eigen woning te blijven.

Tijdens haar gesprekken met de bewoners constateert jurylid Ruth Soenen dat ook hier de scheiding tussen privaat en collectief geen absoluut, statisch gegeven is. Over privacy dient bij cohousing actief onderhandeld te worden, samen met de overige bewoners. In De Academie resulteerde dat in de afspraak dat wie zich aan de gemeenschappelijke tuintafel zet, bereid moet zijn een gesprek aan te knopen met derden, in de private tuintjes wordt iedereen met rust gelaten. Zoiets leidt tot een dynamische interactie tussen bewoners en enige mate van groepsvorming.

Los van het feit dat alle bewoners zonder uitzondering bijzonder enthousiast zijn over hun woonplaats, noteerden de juryleden naar de toekomst toe toch ook enkele aandachtspunten.



**'Het is hier heel Kempens hé. Ik vind het fijn mijn dialect te kunnen spreken en horen.'**

gepensioneerde bewoonster, De Academie

Mede door het toevoegen van de units voor begeleid wonen en het feit dat alle woningen op eenzelfde buitenruimte uitkijken, zit iedereen binnen deze enclave relatief dicht op elkaar. Dat zou, in het geval van burengeschillen rond gezamenlijk beheer of het begeleid wonen, voor explosieve situaties kunnen zorgen. En in dat geval zijn de bewoners – in tegenstelling tot projecten zoals Eksterlaar en 't Getouw, die kunnen rekenen op externe begeleiding – op zichzelf aangewezen om te bemiddelen. Het is een risico dat niet denkbeeldig is, gezien bij veranderende woonsituaties vrijgekomen woningen op de commerciële markt zullen aangeboden worden en de overblijvende bewonersgroep zijn controle op de samenstelling van de groep kan verliezen.



## Duurzaamheid voor 55+ huurders Cohousing in 't Getouw

De jury was bijzonder blij te kunnen vaststellen dat met deze genomineerde het cliché dat 'cohousen met huurders onmogelijk is' grondig wordt ontkracht. 't Getouw in Westmalle bewijst met flair dat het wél kan.

Duurzaamheid en betaalbaarheid zijn twee principes die erg hoog scoren in de prioriteitenlijst van dit cohousingproject voor 55-plussers, dat eigenhandig door de architect-eigenaars werd ontworpen en gerealiseerd. De duurzaamheid vertaalt zich vooral in de innovatieve materiaalkeuze, in een prijsbewuste, collectieve energievoorziening en in een bescheiden, intelligente architectuur die via de gedeelde ruimten de optimale voorwaarden voor een daadwerkelijk samenwonen creëert.

Volgens de eigenaars-ontwerpers wordt in de vormgeving subtiel verwezen naar het typische historische herenhuis: de koetspoort die vroeger naar de stallingen van het gebouw leidde, werd hier een brede, met glaspertijen afgesloten doorgang, waardoor een ruime, polyvalente binnen-buitenruimte ontstaat die door de bewoners kan gebruikt worden voor privé- of buurtfeestjes. De inkom van het gebouw werd dankzij de ingenieuze vormgeving dus ook een poort naar de buurt toe. De typische arduinen poortbeschermers van weleer aan weerszijden van de ingang werden dan weer vertaald in zitbankjes, die bewoners en passanten even laten halthouden om een praatje te slaan.

Wat de private delen van het gebouw betreft, kregen de woningen een klassiek grondplan mee, maar ook daar zorgen ingebouwde wintertuinterassen en jaloezieën voor een kwaliteitsvol

contact met de buitenwereld. Ook de gedeelde ruimte naast de inkom werd met veel zorg ingericht, waardoor de bewoners ze als een tweede living geadopteerd hebben.

Een bijkomende troef is dat de vzw Abbeyfield – een organisatie die het samenwonen voor senioren faciliteert en die de oorspronkelijke bewonersgroep van 't Getouw samenbracht – hier instaat voor externe begeleiding bij eventuele conflictsituaties. De bewoners kunnen hier dus rekenen op een vangnet, dat in cohousingprojecten zoals De Academie en Perenpit-Edwardshof afwezig blijft. En die begeleiding is ook wel nodig, want bij de ene bewoner gaat het om het doorbreken van eenzaamheid, bij een andere om betaalbaarheid en bij nog een andere over een fundamenteel andere manier van samenwonen.

Slotom: zowel door de interne organisatie van de gedeelde ruimten als door de verhoudingen private-collectieve-publieke ruimte scoort dit project voor de voltallige jury erg hoog. Zij vinden dit een bijzonder waardevol alternatief voor de klassieke assistentieflets of woonzorgcentra, dat oudere mensen in staat stelt nog lang hun zelfstandigheid te behouden. Door de leeftijdsgrens op 55 te leggen, kan een gemixte groep van werkende en gepensioneerde bewoners ontstaan, waarbij de 'jongere' bewoners de 'ouderen' kunnen bijstaan in allerlei dagelijkse klussen.

Dat ontlokt aan jurylid Ruth Soenen evenwel de bedenking dat zij die afgrenzing bij 55 jaar toch behoorlijk arbitrair vindt. Waarom kan dit soort woonproject niet ingezet worden voor een écht intergenerationeel samenwonen, waarbij de verschillende leeftijdsgroepen elkaar kunnen ondersteunen en versterken? Denk maar aan boodschappen, babysitten,



lesbegeleiding, koken en dergelijke. Het is een concept waar vele Vlamingen nog huiverig tegenover staan maar dat elders allang zijn degelijkheid heeft bewezen.

Naast al deze positieve beoordelingen, hebben de juryleden toch een paar ernstige bedenkingen bij de financiële constructie van het geheel. Tijdens de gesprekken met de bewoners wordt duidelijk dat 'betaalbaarheid' voor het merendeel onder hen cruciaal is. Het mooie aan dit project is dat zij in deze relatief goedkope woonomgeving door het groepsgegeven toch ook een gevoel van geborgenheid ervaren – iets dat voor financieel en sociaal kwetsbare groepen van enorm belang kan zijn.

In die optiek verbaast het de juryleden dan ook dat de financiële verantwoordelijkheid voor dit project volledig bij de vzw van de huurders wordt gelegd en niet bij de bouwheer/investeerder. Het is de vzw die voor het opbouwen van een reservekapitaal ter bescherming tegen leegstand moet instaan en die voor onverwachte situaties – bijvoorbeeld plots wegvallende bewoners – moet opdraaien. Dat zet dan ook onnodig veel druk op het eventuele aanvullen van de bewonersgroep. Het stelt de 'geborgenheid' die bewoners hier ervaren enigszins in vraag en ook de betaalbaarheid van de woningen kan daardoor problematisch worden. Een pijnpunt in een verhaal dat op alle andere vlakken goed scoort.

**Senegalese buren, een bio-bakker en een bibliotheek**  
**Sociale woonbouw en buurtvoorzieningen op de Kloostersite te Meer**

Bewonderende commentaar alom bij de vakjury wanneer het dossier van de Meerse Kloostersite op tafel komt. Hier worden verschillende nieuwe en bestaande elementen op een smaakvolle, ingetogen manier samengebracht om een indrukwekkend geheel te vormen: de bouw van betaalbare koopwoningen en sociale huurwoningen, de opwaardering van onroerend erfgoed



– kortom, hier wordt een sterk stuk dorpsweefsel gecreëerd in het hart van Meer.

Zoals wel meer van de genomineerde projecten (Perenpit-Edwardshof, De Academie), ontstond ook dit ensemble op de site van een voormalige school.

De jury betoonde bij het bestuderen van het dossier veel aandacht aan de ontstaansgeschiedenis van het project: we hebben hier te maken met een langzaam gerijpt bottom-up initiatief dat door een kleine gemeenschap van lokale bewoners



op poten werd gezet en getrokken, over een periode van 16 jaar. Gedurende al die tijd was de erfgoed-vzw die de bewoners hadden opgericht hét aanspreekpunt voor alle partijen die bij dit complexe project betrokken waren. Hun visionaire kracht, inzet en doorzettingsvermogen verdienen volgens de jury dan ook alle lof. Dat werd in 2023 overigens al bevestigd, toen de vzw de Europa Nostra award ontving.

Het verfrissende aan de Kloostersite is dat sociale huurbewoners hier voor één keer niet naar de letterlijke marge van onze maatschappelijke en ruimtelijke ordening worden geduwd, maar een centrale plaats in het hart van de dorpsgemeenschap toebedeeld krijgen. De jury is ervan overtuigd dat er meer dan genoeg kapitaalkrachtige kandidaat-kopers geïnteresseerd zouden zijn om in deze idyllische erfgoedomgeving neer te strijken. Het is de verdienste van de initiatiefnemers dat ze deze commerciële overwegingen bewust opzijgeschoven hebben.

De juryleden zijn er zich daarbij terdege van bewust dat er in Meer qua sociale verbindingen nog wel wat werk aan de winkel is. Maar het feit dat een gezin van nieuwkomers – dat er bewust voor koos om hun kinderen in een rustige omgeving als deze op te voeden – zich kan komen vestigen op een erfgoedlocatie waar ze an sich geen link mee hebben, is een mooi bewijs van het sterk democratische gehalte van dit woonproject. Er is alvast een sterk begin gemaakt door de aanwezigheid van de bibliotheek, die vandaag ook fungeert als ontmoetingsplek. De Senegalese bewoonster uit één van de sociale woningen is er alvast een vaste klant. De biobakker en het theehuisje appelleren dan weer aan een ander publiek uit Meer en omgeving. En net om de hoek maken de terreinbezoekers kennis met de leden van de plaatselijke kruisboogvereniging.

Qua architectuur en stedenbouwkundige aanpak pleit het voor de bouwheren en ontwerpers dat ze heel wat ruimte tussen de verschillende elementen van de site hebben opengelaten en autoluw hebben gemaakt. Zo ontstond onder meer een ruim plein, dat samen met de aanwezige voorzieningen (een bio-bakker, een wekelijkse markt, bibliotheek, theehuisje, ...) een nieuwe bedrijvigheid in het dorpshart bracht. Ook vormelijk is dit een innovatieve woningbouw – onder meer met woningen die boven het maaiveld verheven zijn – die ook in andere dorpsomgevingen zinvol kan zijn.

De architectuur van de nieuwbouw is sober en laat de prachtig gerestaureerde historische panden de hoofdrol spelen in dit verhaal. Ook de overgangen tussen private en publieke ruimte zijn duidelijk en werden doordacht vormgegeven: de huisramen op het gelijkvloers werden diep in de gevels geplaatst om enige intimiteit te creëren, elk huurappartement beschikt over een overdekt terras dat uitkijkt op het plein, terwijl de koopwoningen een kleine west-georiënteerde tuin hebben. Het bijzondere aan de woonervaring in de Kloostersite is dat je in één stap vanuit de intimiteit van de eigen leefruimte in het 'vernieuwde' midden van het dorp staat.

De voltallige jury kan alleen maar hopen dat dit project alle tijd krijgt die nodig is om wortel te schieten en dat de genereuze open ruimten in dit nieuwe dorpslandschap in de komende decennia ongeschonden mogen blijven.



## Dorpsleven rond grootstedelijk erfgoed Avontuurlijk wonen in de Falconpoort

Hoewel de meningen van de juryleden hier niet altijd gelijk liepen, waren ze het alle drie roerend eens over het label 'avontuurlijk', dat op dit woonproject van AG Vespa in Antwerpen kan gekleefd worden. Het is spannend wonen in de Falconpoort, zoveel is duidelijk.

En dan hebben we het niet enkel over de unieke locatie, de hoogst originele inplanting van het ensemble en de verbeeldrijke architectuur. Het Falconpoortproject is ook grensverleggend in zijn financiële opzet: om dit soort stedelijk vastgoed betaalbaar te houden, maken de drie grondgebonden woningen in het geheel deel uit van een pilootproject van AG Vespa rond erfpacht. De koper betaalt in eerste instantie enkel voor de

veeleer met een dorp zou associëren. In tegenstelling tot het meer afgesloten arbeidersbeluik dat zich hier vroeger bevond en dat een geïsoleerd binnenstedelijk gebied vormde, is dit nieuwe stukje publieke ruimte doorwaadbaar: het kan gebruikt worden als doorsteek tussen twee verkeersassen. Dit gezegd zijnde, word je er als passant niet toe uitgenodigd om even halt te houden, daarvoor is de overgang tussen de nieuwe woningen en de publieke ruimte hier te abrupt.

De jury heeft verdeelde meningen over de merites van dit project. Enerzijds is er bewondering voor de gedurfde architectuur en inplanting. Geen passe-partoutwerk, hier. Vooral bij de grondgebonden woningen valt het op dat de verschillende units op een ingenieuze manier in elkaar gepuzzeld zijn. Dat resulteert in onconventionele plattegronden, die elke unit een eigen cachet en woonervaring meegeven. Dat maakt het eerder



constructie, niet voor de grond. Na tien jaar kan hij/zij gebruik maken van de aankoopoptie om alsnog de grond te verwerven. Hierdoor wordt de initiële aankoopssom behapbaarder. Architecturaal en stedenbouwkundig is de Falconpoort een 'grensgeval'. Binnen het kader van zijn grond- en pandenbeleid liet opdrachtgever AG Vespa op de grens van het bekende Falconplein en een weggestoken binnengebied een complex met drie grondgebonden woningen, drie duplexappartementen en een commerciële ruimte bouwen. Aan de pleinzijde werd de geklasseerde 16de-eeuwse Falconpoort in het geheel geïntegreerd.

Op sociaal vlak krijgen de bewoners hier naar eigen zeggen *the best of both worlds* voorgeschoteld: aan de pleinzijde wacht het bruisende stadsleven van het oude Schipperskwartier met al z'n voorzieningen; eenmaal door de Falconpoort, heerst in het binnengebied waar de woningen op uitgeven een rust die men



moeilijk om algemene uitspraken te doen over de verdiensten van de woningen. Die individualiteit komt ook tot uiting in de gesprekken met de bewoners: een aantal onder hen blijkt verknocht te zijn aan de eigen woning maar zou niet willen ruilen met de burens.

**'Als ouders houden we van die bijzondere puzzel in ons interieur, want daardoor worden onze nog kleine kinderen niet wakker als we volk 's avonds laat.'**

vader met jong gezin, Falconpoort



Waar de jury wél unaniem over is: de monumentale buitentrap die toegang geeft tot de duplexappartementen en het collectieve dakterras is een schot in de roos. De constructie brengt licht en leven in de steegruimte tussen de woningen. Alleen jammer dat de materiaalkeuze niet erg duurzaam lijkt: enkele jaren na de oplevering is hier al een renovatie aan de orde.

Voor het overige is de jury ook erg gecharmeerd door de moed van de ontwerpers om *out of the box* architecturale oplossingen te bedenken. Dat ze daarbij vragen durven te stellen over het statuut van private en publieke ruimten, strekt volgens jurylid Bart Biermans te hunner ere. Maar alle juryleden zijn het erover eens dat het volledig ontbreken van private buitenruimten in dit project een brug te ver is in deze bevraging.

Dat is vooral bij de grondgebonden woningen voelbaar: door de afwezigheid van enige bufferruimte tussen de privé-sfeer van de woning en de publieke ruimte, worden de bewoners ertoe gedwongen zich door middel van meubilair en groen een deel van die publieke ruimte toe te eigenen – of om de luiken op het gelijkvloers gesloten te houden. In een tijd waarin de stedelijke publieke ruimte op allerlei manieren steeds meer onder druk komt te staan (denk aan de opmars van gated communities, horeca, etc), stelt Bart zich de vraag of dit wel een gelukkige keuze was.

Dat neemt niet weg dat dit project in zijn geheel een bijzonder mooi en inspirerend voorbeeld vormt van innovatieve stedelijke kernversterking.

## Net dat ietsje meer...

Op het einde van de rit zijn de juryleden het er over eens: hoe divers de genomineerde projecten ook zijn, er is wel degelijk een rode draad in terug te vinden. De woonkwaliteiten die de Vlaming doorgaans associeert met een vrijstaande woning in veilig, privaat groen, zijn in al deze projecten in een compacte of eerder ongewone vorm terug te vinden, of latent aanwezig.

Blijft dan nog de heikele vraag welke van deze acht projecten de juryleden het meeste aanspreken als potentiële winnaar. Waar gaat het om méér dan alleen maar 'wonen'? Welk project laat mensen op een harmonieuze wijze samenkomen? Welk project – ook private ontwikkelingen – biedt hier een publieke meerwaarde?

Op basis van hun eerder vernoemde criteria en persoonlijke voorkeur vernauwt de jury de lijst tot vier kandidaten:

**Perenpit-Edwardshof, de Spoortuin, de Kloostersite en Eksterlaar.** Vier erg uiteenlopende realisaties met elk hun unieke kwaliteiten, op vier verschillende schalen.

Over de kwaliteiten van **Perenpit-Edwardshof** zijn de meningen verdeeld. Het sterke aan deze kandidaat is dat uit de samenwerking van een private ontwikkelaar en een architect een veelzijdig stedelijk woonproject is gegroeid. Het bevat een mix van zowel rijwoningen, appartementen en studio's als een genereuze tuin én er werd bovendien nog een deel van de site aan de publieke ruimte teruggegeven. En dat allemaal op een 'moeilijke' hoeklocatie. Kortom: een inspirerend voorbeeld voor ontwikkelaars en architecten die bereid zijn de platgetreden paden te verlaten, zonder te vervallen in radicale experimenten.

Vanuit sociaal oogpunt blijft de jury anderzijds haperen bij het geïsoleerde cohousinggedeelte en de ondermaatse collectiviteit, die nu reeds tot een interne segregatie tussen de bewoners leidt en op lange termijn wel eens voor problemen zou kunnen zorgen. Ook het ontbreken van een eigen private buitenruimte voor de woningen in het zogenaamde cohousingblokje legt te weinig fundament voor een duurzame collectiviteit.

Met de kandidatuur van de **Spoortuin** verplaatsen we ons naar een dorpscontext. De schaal van deze ontwikkeling is bescheidener dan bij Perenpit-Edwardshof, desalniettemin is er meer diversiteit in te vinden, door het laten samengaan van verschillende functies (wonen en een bescheiden mate van verenigingsleven). De voorbeeldige en innovatieve manier waarop de ontwerpers hier inspelen op de heersende dorpsarchitectuur verdient alle lof en getuigt van een uitmuntend vakmanschap. Ook hier echter een aandachtspunt: aangezien het collectieve gebeuren in de buitenruimte eerder minimaal is, dient die misschien herbekeken te worden.

Waren het vooral de architecten in de jury die zich erg enthousiast uitlieten over Perenpit-Edwardshof en de Spoortuin, dan is het vooral de antropologe in het gezelschap die vol overtuiging een lans breekt voor **de Kloostersite**.

Ook hier bevinden we ons in een dorpsomgeving, maar op een andere schaal: met een boeiende mix van erfgoed, sociale woningbouw, lokale voorzieningen en nieuwe publieke ruimten. De Kloostersite kan als inspirerend voorbeeld gelden op diverse vlakken. Om te beginnen is er de ontstaansgeschiedenis van het project, waarin de lokale founding fathers/mothers een glansrol spelen: zij begonnen lang geleden te dromen over deze site, ontwikkelden een visie, zochten opportuniteiten en partners, sloten allianties én fungeerden als algemeen aanspreekpunt

tijdens de loop van de werken. Jurylid Ruth noemt hen talentrijke 'wevers', die voor een solide, duurzaam netwerk zorgden. Anderzijds maakt de beslissing om sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen in het geheel te betrekken van de Kloostersite een project met een sterk democratisch gehalte. Ook architecturaal en stedenbouwkundig scoort het project hoog, door een uitgepuurde, bescheiden vormgeving die uit respect voor het aanwezige erfgoed een stap terugzet en door het creëren van een royale publieke ruimte die in verbinding staat met de rest van het dorp en zodoende het gemeenschapsleven een boost geeft.

Maar uiteindelijk is het toch het sociale woonproject van **Eksterlaar** dat voor de vakjury het krachtigste voorbeeld geeft van een innovatieve, mensgerichte woonomgeving. Hier stond de vraag 'hoe kan ik een diverse groep mensen op een goede manier laten samenwonen?' duidelijk centraal.

Hoe meer de juryleden het project onder de loep nemen, hoe meer ze onder de indruk raken van de intelligente aanpak van de ontwerpers op dit allesbehalve makkelijke 'niemandland'. De vorm die ze daarbij ontwikkelden – gestapelde maar grondgebonden woningen langs de terreinrand, die een intieme collectieve tussenruimte doen ontstaan – getuigt van een moedig *out of the box* denken. Tegelijkertijd wordt hier duidelijk bij een architectuurhistorisch vocabularium aangeknoopt. De ongedwongen manier waarop de bewoners zich doorheen de site kunnen bewegen, de aandacht voor privacy en collectiviteit, de genereuze private binnen- en buitenruimten, de ingetogenheid die het geheel uitstraalt – het zijn kwaliteiten die men niet onmiddellijk met sociale woonbouw associeert.



De tijd zal het verder moeten uitwijzen, maar ook op sociaal vlak komt Eksterlaar met zijn intelligente vormgeving naar voren als een bijzonder relevant project voor uiteenlopende bewonersgroepen, beleidsmakers, ontwikkelaars en ontwerpers.

Niet dat er geen aandachtspunten zijn: de organisatie van de buitenruimte is voor verbetering vatbaar en een paar constructiefouten vragen om een oplossing. Maar daar is het ontwerp robuust genoeg voor: alles is aanwezig om hier een ideale woonomgeving voor een grote groep mensen van te maken. En daar draait het tenslotte om.

**De jury dient dan ook met onverdeeldheid van stemmen de eerste Renaat Braemprijs toe aan het Eksterlaarproject.**



# Verslag publieksjury



# Zou ik hier willen wonen?

De publieksjury en de kracht van een buikgevoel



**Op 21 februari was het de beurt aan de 14-koppige publieksjury om achter gesloten deuren op zoek te gaan naar een winnaar tussen de acht genomineerden die eerder door de vakjury waren geselecteerd.**

**Om het overleg in alle onbevangenheid te laten plaatsvinden, werden de juryleden in het ongewisse gelaten omtrent de keuze van de vakjury.**

## Een veertienstemmig koor

In deze stemronde kwam een uitgebreide groep deelnemers elk met zijn/haar individuele voorkeur en professionele achtergrond aan tafel. Dat zorgde voor een bijwijlen pittig debat over allerhande woonvraagstukken.

De uitdaging was om – met de vastgelegde basiscriteria uit de preselectie als enige partituur – vanuit deze meerstemmigheid tot eensgezindheid te komen bij het aanduiden van de winnaar. De organisatoren hadden de nodige begeleiding voorzien om de selectie op een vlotte en democratische manier te laten verlopen. Een externe begeleidster nam daarbij de taak op zich om, via een systeem van voorkeurstemmen en een open debat over gemeenschappelijke en individuele criteria, tot een gedragen consensus te komen rond de uiteindelijke winnaar.

In tegenstelling tot de driekoppige vakjury, die zijn winnaar met unanimitieit van stemmen verkoos, werd hier gewerkt met een trapsgewijze eliminatie van de kandidaten. Het project dat uiteindelijk de meeste stemmen achter zich kreeg, werd tot winnaar uitgeroepen.

De inzichten, bedenkingen en uiteindelijke keuze van deze jury vormen een mooie, soms contrasterende, aanvulling bij de selectie van de vakjury.

Uit het gesprek dat zich die namiddag ontspon, geven we hier de voornaamste krachtlijnen weer. Zij kunnen ongetwijfeld inspiratie leveren voor het publieke woondebat dat de provincie Antwerpen met deze prijs op gang wil trekken.

## Kiezen met hoofd en hart

Waar bij de selectie van de vakjury vooral een objectiverende analyse en expertise de hoofdtoon voerden, ging het overleg van de publieksjury soms radicaal een andere richting uit: hier speelden ook individuele voorkeuren en waarden mee.

Dat weerspiegelde zich in de vijf brede criteria, die na het bijeenleggen en vergelijken van de individuele aandachtspunten, als toetsstenen voor de kandidaatsdossiers uit de bus kwamen. Ze werden benoemd als: **1. het verbinden van mensen / 2. toekomstbestendig bouwen / 3. stedenbouwkundige inplanting / 4. architecturale kwaliteit / 5. belevingswaarde ('zou ik hier zelf willen wonen?')**

Er vielen overlappingen te noteren met de criteria van de vakjury (verbinding, stedenbouw, architectuur), maar ook

eigen accenten (de bekommernis om toekomstbestendigheid, belevingswaarde).

Onder 'toekomstbestendigheid' verstonden de juryleden uiteenlopende zaken, zoals: duurzame materialen en bouwmethodes, nieuwe energiebronnen, maar ook begrippen als 'moving-in-time', levenslang en flexibel wonen en betaalbaarheid.

Vooral de emotioneel gestuurde vraag 'zou ik hier zelf willen wonen, zou ik het iemand willen aanbevelen?' kreeg in dit gesprek relatief gezien meer gewicht dan bij de vakjury en speelde een belangrijke rol bij de eindkeuze.

## Wat is 'betaalbaar'?

Reeds vroeg in het gesprek liepen de gemoederen hoog op wanneer het woord 'betaalbaar' viel – een evidente term wanneer men het gaat hebben over mensgerichte woonvormen en sociale prioriteiten. Alle juryleden waren het er roerend over eens dat betaalbaarheid in een debat over democratische principes en inclusief wonen een erg belangrijke rol speelt. Voor velen onder hen maakt dit begrip trouwens deel uit van de criteria rond sociale verbinding en toekomstbestendigheid.

Wanneer het echter aankwam op het beoordelen van de individuele projecten, bleek dat een bijzonder heikele vraag. Vanaf wanneer wordt iets 'betaalbaar'? Voor de ene doelgroep kan een woning betaalbaar zijn, terwijl ze dat voor een andere helemaal niet is. En wat met sociale woonbouw? Die kan alleen maar 'betaalbaar' genoemd worden indien men abstractie maakt van de financiële lasten aan overheidszijde, omdat dit type van goedkoop wonen onmogelijk kostendekkend kan zijn. Hoe kan men dit gaan vergelijken met woonprojecten op de reguliere vastgoedmarkt? Een jurylid opperde dat 'betaalbaar wonen' in een land als het onze nooit inclusief zou kunnen zijn: het aanbod op dat vlak is zo minimaal en de vraag zo overweldigend groot, dat het scoren van een betaalbare woning noodgedwongen steeds iets voor de 'lucky few' zou blijven, in weerwil van alle democratische principes.

Mede door het feit dat er dossiers van zeer uiteenlopende projecten op tafel lagen, oordeelde de jury zich niet bevoegd om deze op betaalbaarheid te gaan onderzoeken. Daartoe ontbrak volgens hen ook de nodige informatie. Hoewel betaalbaarheid voor iedereen een belangrijk aandachtspunt in deze discussie was, werd dus besloten dit niet als beoordelingscriterium te weerhouden.

## Onder de publieke loep

Na het opstellen van de shortlist van criteria, gingen de juryleden die aftoetsen aan de genomineerde projecten. We geven hier een beknopt overzicht van hun beoordeling, in zover ze nieuwe accenten of nuances aanbrengt in vergelijking met de beoordeling van de vakjury.

Bij de **Spoortuin in Puurs-Sint-Amands** viel vooral appreciatie te noteren voor de flexibiliteit van dit project – het kantoor-gelijkvloers kan makkelijk omgevormd worden tot een ruim appartement – en de mooie inpassing van het geheel in de onmiddellijke omgeving. Er werden echter wel een paar bedenkingen gemaakt bij het uitzoeken naar de bredere omgeving, die ondanks een uitgekiend masterplan in sneltempo 'geappartementiseerd' raakte.

Ook het feit dat we in één gebouw een mix van woonfuncties en verenigingsleven vinden, kon op heel wat bijval rekenen. Over de verbindingsmogelijkheden met de tuin en de verhouding privaat-publiek was de jury minder enthousiast. Waar de juryleden vooral over struikelden, was het feit dat bewoners last ondervinden van inkijk.

Wat de architectuur betreft, waren de meningen verdeeld over de ingebouwde winterterrassen. Volgens de jury hadden die een duidelijke meerwaarde kunnen bieden indien ze beglaasd waren, waardoor de compacte ruimte van de appartementen aanzienlijk uitgebreid zou kunnen worden.



Het sociale wooncomplex **Eksterlaar in Deurne** weekte, meer dan bij de vakjury, zeer uiteenlopende reacties los. Over de architecturale kwaliteit en ruimtelijke inbedding was iedereen het roerend eens: dit is een potentiële winnaar. Er was lof voor zowel de aandacht voor details en de erg verzorgde vormgeving als voor het positieve contrast dat deze kleine 'oase' in de onmiddellijke omgeving vormde.

Wanneer het op 'verbinding' aankwam, ontstond een geanimeerde discussie die zich vooral op het binnengebied en de toegankelijkheid van de site toespitste. Voor de meeste juryleden deden de gesloten toegangspoorten afbreuk aan de oorspronkelijke opzet van het complex, omdat het geheel hierdoor radicaal van de buitenwereld wordt afgesloten. Het binnenplein vormde een ander struikelblok. Terwijl de meeste juryleden het autovrij en groen houden van deze ruimte als een sterk positief punt ervoeren, vonden anderen de onmogelijkheid om voor de eigen voordeur te parkeren dan weer een minpunt voor mensen die minder goed ter been zijn. Een jurylid merkte op dat er tijdens het terreinbezoek weinig

collectief leven te bespeuren viel in het binnengebied. Kon dat met de ondermaatse groenaanleg te maken hebben? Hier lag voor velen een gemiste kans. Ook technische mankementen in sommige woningen kwamen ter sprake – hoewel iedereen het erover eens was dat dit niets afdeed aan de degelijkheid en inventiviteit van het ontwerp.

De expliciete conclusie van de jury: zonder deze minpunten had Eksterlaar het met vlag en wimpel gehaald als winnaar.



Het **Tripelhuis in Deurne** oogst op architecturaal en stedenbouwkundig vlak algemeen applaus. De jury staat in bewondering voor de elegante vormgeving, de perfecte inbedding in de straat en de inventieve architectuur die deze driewoonst presenteert als één geheel. Verschillende juryleden wijzen ook op de toekomstbestendigheid van het geheel: mits een paar wijzigingen is dit uiterst geschikt voor intergenerationeel wonen, wellicht kan hier een kangoeroewoning van gemaakt worden?

Wanneer verbindende kracht en collectiviteit ter sprake komen, zijn de reacties eerder lauw. Het feit dat de tuin en de achterste ruimten enkel door de bewoners van het gelijkvloers gebruikt worden, zorgt voor gefronste wenkbrouwen. Het doet sommige juryleden zich ook afvragen of de twee appartementen moesten dienen om het prijskaartje van het geheel in balans te brengen.



Gelijkaardige bemerkingen voor de **Perenpit-Edwardshof in Mortsel**: de collectieve dimensie komt voor de jury hier niet voldoende uit de verf. En dat komt dan vooral door het losstaande studioblok in het geheel, hoewel dat wel degelijk voorzien is van een collectieve ruimte, en de inrichting van de gemeenschappelijke tuin. Een jurylid vindt het een teken aan de wand dat er barbecuestellen te vinden zijn op alle terrassen van de grondgebonden woningen, terwijl het collectieve gazon leeg blijft.

Voor de inbedding van het geheel in de bredere omgeving hebben de juryleden dan wél veel bewondering. Ze appreciëren de publieke ruimte die aan de zuidelijke straatzijde van het complex werd gecreëerd en de verbindende kwaliteiten in de vormgeving van de gevels. Innoverend en doordacht, luidt hun verdict.

Is dit project ook future-proof? Hier zijn de meningen weer verdeeld. De veelheid aan woningtypes zorgt voor de nodige flexibiliteit naar toekomstige kandidaat-bewoners toe. Ja, dus. Andere leden struikelen dan weer over het aparte studioblok en vinden dat dit moeilijk te rijmen valt met robuuste toekomstbestendigheid; de meeste bewoners blijven hier immers slechts tijdelijk. Op dat vlak kan men dit gebouwtje dan ook niet echt 'cohousing' noemen.



Het getransformeerde schoolgebouw van **De Academie in Turnhout** valt duidelijk in de smaak bij de jury. Iedereen vindt zowel de combinatie van oude en nieuwe elementen als de aanleg van de gemeenschappelijke tuin bijzonder geslaagd. Qua inbedding in de omgeving omschrijft men dit erfgoedproject als een 'open goal': de façade van het oude schoolgebouw had zich sowieso reeds een historisch gefundeerde plek in het straatbeeld toegeëigend.

Op het vlak van 'verbinden' wordt De Academie vooral positief beoordeeld omwille van zijn interne organisatie, met de tuin als ultiem verbindend element. Het feit dat er gemeenschappelijke ruimten voorzien zijn én de inplanting van woonunits voor begeleid zelfstandig wonen, versterken de perceptie van een verbindende plek.

Al beseft de jury anderzijds ook dat het hier om een hermetisch afgesloten geheel gaat, dat generlei verbinding aangaat met de buitenwereld. Ook het feit dat het hier om relatief dure koopwoningen gaat, doet de juryleden besluiten dat dit een prachtig collectief woonproject is voor een kapitaalcrachtige doelgroep.

Maar is dit project ook toekomstbestendig? De meerderheid van de jury vindt van wel. Alleen al het feit dat de initiatiefnemers de uitdaging aangingen om historisch erfgoed een nieuwe bestemming te geven, scoort hier goed. In het volle besef dat het hier om een eerder 'gesloten' woongemeenschap gaat, verleent de mix van verschillende woningtypes (oud, nieuw, begeleid wonen, ...) toch een flexibiliteit aan het ensemble, waardoor verhuizingen binnen het complex in functie van veranderende leefomstandigheden mogelijk worden. Gezinnen waarvan de kinderen het huis verlaten, kunnen hier in iets kleineres intrekken. In theorie, weliswaar. Want zoals een jurylid opmerkt: dit

project is, zoals haast alle cohousingprojecten in België, volledig gebaseerd op eigenaarschap. Dat maakt het switchen tussen verschillende woningen bijzonder moeilijk en zet dus een sterke rem op flexibel wonen. Mits een financiële mix van eigenaarschap en een huursysteem (zoals in 't Getouw in enige mate het geval is, zie volgend project), zou De Academie qua toekomstbestendige flexibiliteit nog veel hoger kunnen scoren.



Het cohousingproject met huurwoningen voor 55-plussers **'t Getouw in Westmalle** kan als verbindende plek op veel bijval rekenen vanwege de jury. Die bestempelt het concept achter het geheel als een krachtig antidotum tegen vereenzaming. Met zijn uitgekende collectieve ruimten is dit duidelijk een architectuur die ontmoetingen en onderlinge ondersteuning stimuleert – hoewel die ontmoeting zich in eerste instantie op de bewoners concentreert, en in mindere mate op de buurt. De juryleden vinden 't Getouw in ieder geval een toonbeeld van future-proof, duurzaam bouwen, met zijn sobere vormgeving, keuze voor kwaliteitsvolle materialen en uitgekende energievoorzieningen. Vooral de geïntegreerde terrassen/wintertuinen in de individuele woningen scoren hier hoog.

Over de inbedding in de bredere dorpsomgeving lopen de meningen uiteen: sommige juryleden benoemen het gebouw in het straatbeeld als 'rustig, niet storend', anderen nemen eerder het woord 'saaï' in de mond.

Waar iedereen het wél over eens is: dit is een project met een sterke voorbeeldwaarde, stevig doordacht en haast vlekkeloos uitgevoerd. De jury is van oordeel dat deze woonvorm ook in andere contexten kan gerealiseerd worden. Sterker zelfs, ook hier weerklinkt een bemerking die eveneens bij de vakjury te

noteren viel: waarom dient dit soort wonen beperkt te worden tot 55-plussers? Hier kunnen ook gezinnen met kinderen en andere leeftijdsgroepen probleemloos hun draai vinden.

Eén kritische randbemerking valt hier evenwel te noteren, in verband met de financiële constructie van dit project. De juryleden stellen zich, net zoals de vakjury, ernstige vragen bij het verhuursysteem, waarbij de huurders zelf, en niet de initiatiefnemer, de volledige verantwoordelijkheid moeten dragen voor het risico op leegstand. Een schoonheidsvlek op een project dat voor het overige op vele vlakken hoog scoort.

Hoe klinkt het oordeel van de jury over de verbindende kracht van het gemengde woonproject de **Kloostersite in Meer?** Over de gehele lijn, zeer positief. Hier wordt de ontstaans-geschiedenis van het project zelf aangeduid als een waardevol verbindingproces, doordat het tot stand kwam vanuit de lokale gemeenschap. Ook het feit dat sociale woningbouw in het hart van het dorp werd ingeplant, in plaats van naar een rand verwezen te worden, krijgt de nodige aandacht.

Wat collectiviteit op de site betreft, heeft de jury de indruk dat die zich voorlopig vooral tot de parochiale ruimte beperkt. Misschien moet dit recente project de tijd krijgen om hier nog in te groeien?

Op architecturaal en stedenbouwkundig vlak krijgt de Kloostersite unaniem positieve feedback: het ensemble kreeg vorm met alle respect voor de landschappelijke omgeving en voor het dorpsweefsel. Ook de integratie van nieuwbouw- en erfgoedelementen vindt iedereen bijzonder geslaagd. Enkel over de vormgeving van de nieuwbouw zijn de meningen

verdeeld: die variëren van 'sober' en 'passend bij het aanwezige erfgoed' tot 'onopmerkelijk'.

Dit gezegd zijnde, krijgt het project unaniem lof voor de manier waarop bestaand erfgoed hier een relevante herbestemming kreeg. Een paar juryleden stellen zich daarbij wel de bange vraag of al die genereuze open ruimte en autoluwe zones de tand des tijds en de marktmechanismen zullen overleven?

Bij de woningen van **Falconpoort in Antwerpen** gaat de aandacht van de jury in de eerste plaats naar de boeiende interactie tussen privaat en publiek. Het is een interactie die zich volgens hen ook op sociaal vlak lijkt te vertalen, met leefruimten die allemaal op de publieke ruimte uitgeven. Het geeft een gevoel van collectiviteit, hoewel de bewoners allemaal hun eigen unieke woonruimte hebben.

Wat de stedenbouwkundige inplanting betreft, vindt de jury dat dit woonproject duidelijk een meerwaarde voor de buurt betekent: het creëert een stukje nieuw leven in een context die voordien weinig te bieden had. Ook de respectvolle integratie van het beschermde erfgoed in de nieuwbouw wordt als een meerwaarde gezien.

De architectuur van het geheel wekt eveneens bewondering, vooral de buitentrap naar de appartementen, die voor het opentrekken van de ruimte en licht zorgt in het doodse steegje. De complexe puzzel die de grondgebonden woningen in elkaar doet passen, vinden de juryleden best spannend. Hoewel hier toch de bedenking wordt gemaakt dat de configuratie van sommige woningen helemaal niet kindvriendelijk is. Pluspunt

is dan weer dat de interne lay-out van de woonunits makkelijk aan te passen is.

Slotsom van de jury: qua toekomstbestendig bouwen krijgt de Falconpoort goede punten dankzij de ingebouwde flexibiliteit van het concept. Jammer genoeg lijkt het gekozen materiaal dan weer minder duurzaam.

### De winnaar: wat zegt het buikgevoel?

Ter afronding van de deliberatie onderzoekt de jury welke projecten per criterium het beste scoren. Na de nodige eliminaties, worden uiteindelijk nog vier kandidaten weerhouden: **Falconpoort, 't Getouw, De Academie en de Kloostersite.** Het criterium 'belevingswaarde' werd tijdens de beoordeling niet gebruikt voor het scannen van de individuele projecten, maar wordt nu ingezet om de finale knoop door te hakken: de juryleden volgen hier hun buikgevoel om aan te duiden welk project volgens hen de prijs verdient. Dat resulteert in een eindrace tussen De Academie en 't Getouw, die erg dicht in elkaars buurt eindigen.

Wanneer er dieper ingegaan wordt op de respons van de juryleden omtrent deze twee kandidaten, blijkt dat het samenwonen in 't Getouw als net iets dwingender wordt ervaren dan in De Academie, dat als dynamischer en vrijblijvender wordt omschreven. En blijkbaar voelt een klein merendeel van de jury zich daar beter bij.

Maar zelfs in deze allerlaatste fase komt de jury nog terug op **Eksterlaar**, dat de finale ronde niet haalde, om het project een eervolle vermelding toe te dienen.

### De Academie wordt dus aangeduid als de winnaar van de publieksprijs.





## Waar moet dit heen?

Uitdagingen voor de toekomst



Het mag bij deze duidelijk zijn: het 'nieuwe wonen' is stilaan werkelijkheid aan het worden in onze gewesten. Door de oproep voor deze eerste editie van de Renaat Braemprijs kwam een reeks inspirerende projecten aan de oppervlakte die aan toekomstbestendig, collectief en compact wonen een frisse, eigenzinnige invulling geven.

Als het aan de initiatiefnemers en ontwerpers achter deze projecten zou liggen, ziet de toekomst er in ieder geval een stuk socialer en duurzamer uit. In het licht van de beleidsambities die de provincie Antwerpen op woonvlak voor zichzelf formuleerde, is dat alvast een bemoedigende vaststelling.

Een gedetailleerde analyse van de ingediende kandidaatprojecten stelde ons eveneens in staat om een aantal uitdagingen te benoemen waar toekomstige bouwheren en ontwerpers de nodige aandacht aan kunnen besteden. Zo bleek uit een aantal woonprojecten dat het ontwerp van de publieke en buitenruimten een aandachtspunt blijft. Daar kan nog een kwaliteitssprong gemaakt worden om hetzelfde niveau te halen als de solide architecturale kwaliteit van deze projecten.

Het is op dat vlak vooral de – vaak delicate – overgang tussen privaat en collectief, collectief en publiek maar ook privaat en publiek die alle aandacht van toekomstige ontwerpers verdient. Het zijn immers deze moeilijke 'tussenzones' die alle vormen van collectief en compact wonen tot een succesverhaal of een mislukking maken.

Die constatering brengt ons bij een laatste punt – dat een beetje lijkt op het intrappen van een open deur maar het in werkelijkheid allerm minst is: wie een project voor collectief wonen op poten zet, werkt voor mensen van vlees en bloed. Mensen die in al hun diversiteit hun eigen dromen en noden hebben én daarbovenop nog eens functioneren als een groep met een eigen dynamica. Rekening houden met deze diversiteit is een prioriteit bij het ontwerpen.

Met andere woorden: het nieuwe wonen is veel meer dan enkel een duurzaam dak boven je hoofd. Het is ook een weg naar elkaar of naar jezelf vinden.

# Colofon

## Renaat Braemprijs Editie 2024

### PRODUCTIE

Dienst Wonen provincie Antwerpen:

Filip Lagiewka  
Adelina Baleci  
Clemens de Olde  
Jan Van Son  
Joelle Moers  
Marc De Ceulaer  
Mia Philips  
Vince Loots

AR-TUR:

Edith Wouters  
Bo Struyf

### REDACTIE

Koen Raeymaekers

### VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Chris Brouwers  
departementshoofd Economie, Streekbeleid & Europa provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

### FOTOGRAFIE

Olmo Peeters: architectuurfotografie

Kelly Donckers: fotografie projectbezoeken

Filip Dujardin: beelden project Coda

*De provincie Antwerpen heeft geprobeerd alle rechthebbenden van auteursrechten op de gebruikte beelden op te sporen en contact op te nemen met hen. Indien u meent rechten te bezitten op een of meerdere van de afbeeldingen, gelieve contact op te nemen met de dienst Wonen, zodat de dienst uw rechten kan onderzoeken en waar nodig maatregelen nemen om de rechten van de betrokken partijen te respecteren.*

### ONTWERP

DIFT

### DRUK

Zwartopwit

**MET DANK AAN DE VAK- EN PUBLIEKSJURY**

Renaat  
Braemprijs



Provincie  
Antwerpen

AR-  
TUR  
platform voor  
architectuur  
en ruimte

[www.renaatbraemprijs.be](http://www.renaatbraemprijs.be)  
[www.provincieantwerpen.be](http://www.provincieantwerpen.be)



