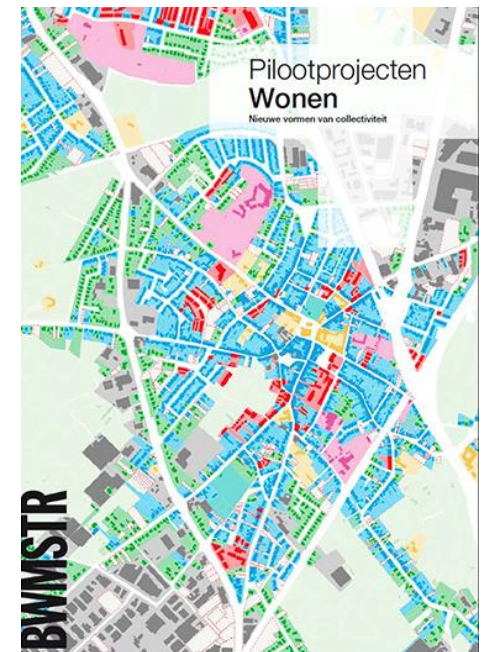


# Collectief wonen

Pilootprojecten Wonen  
Coöperatieve woningbouw  
Baugruppen

Anne Malliet  
Team Vlaams Bouwmeester

13 oktober 2015



# 1. Trendvolgende scenario

Vlaanderen bestaande toestand  
2010



Vlaanderen bestaande toestand  
+ woonuitbreidingsgebieden &  
woonreservegebieden



Vlaanderen bestaande toestand  
+ woonuitbreidingsgebieden +  
onbebouwde percelen in woongebied

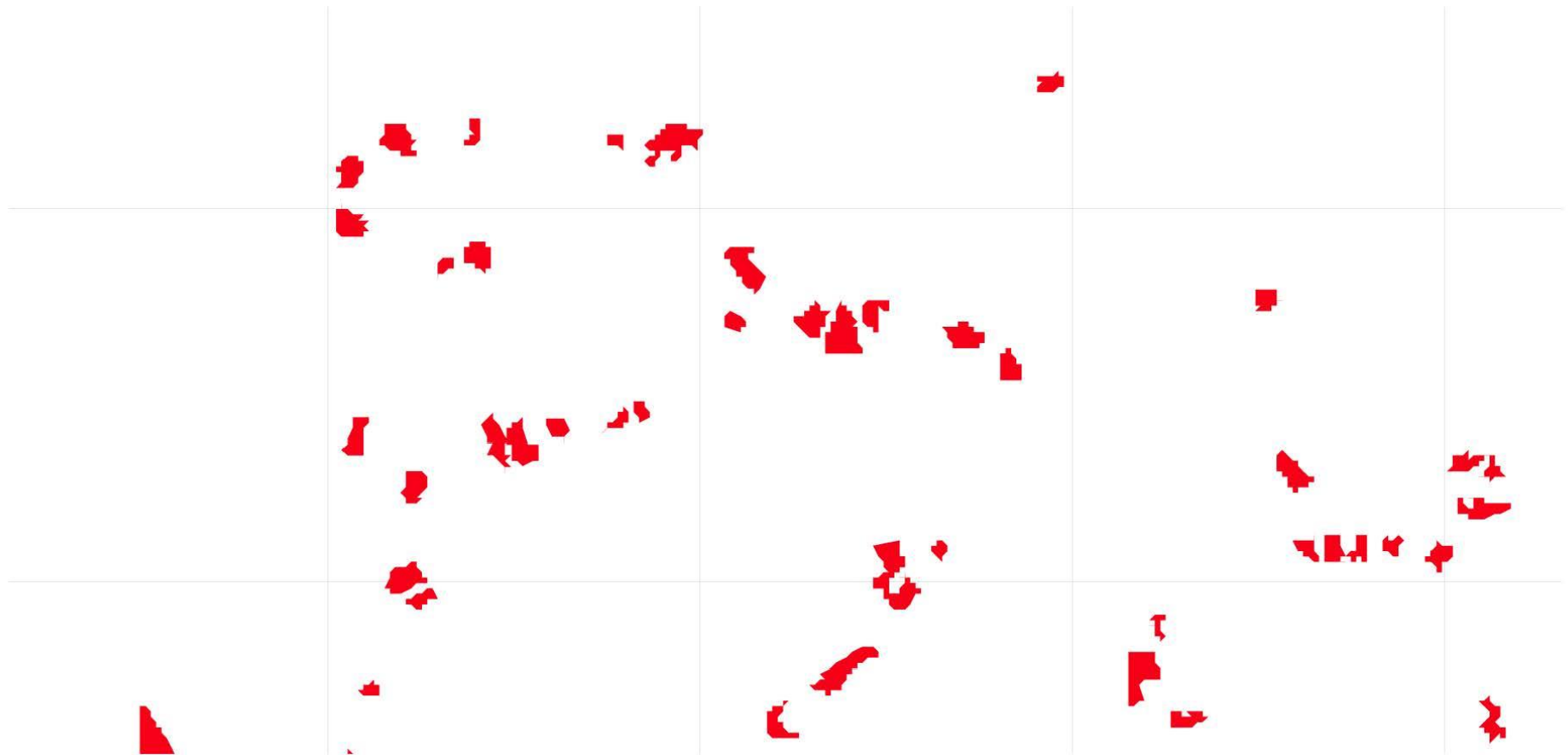




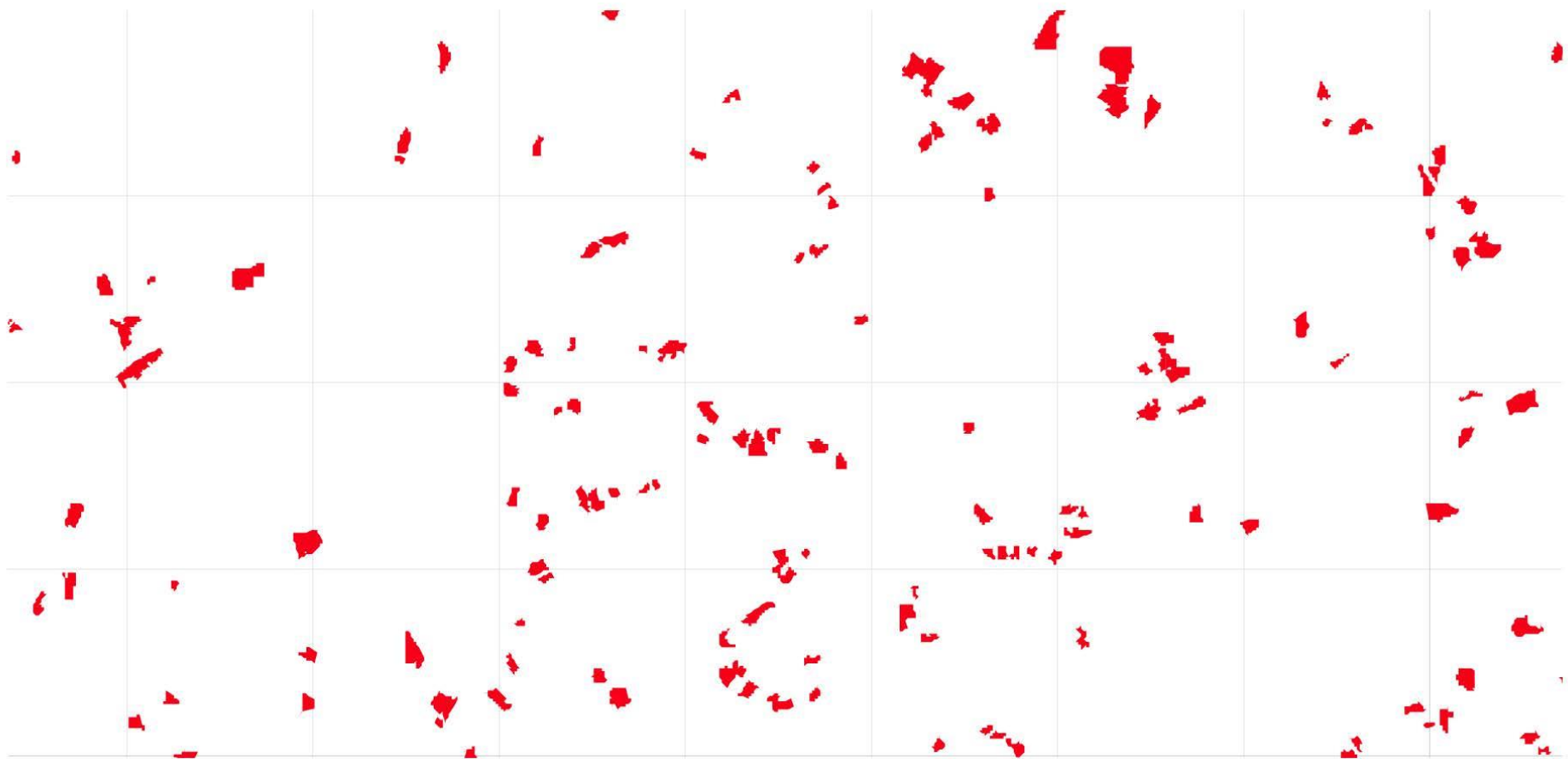


woonuitbreidingsbieden ergens in Vlaanderen

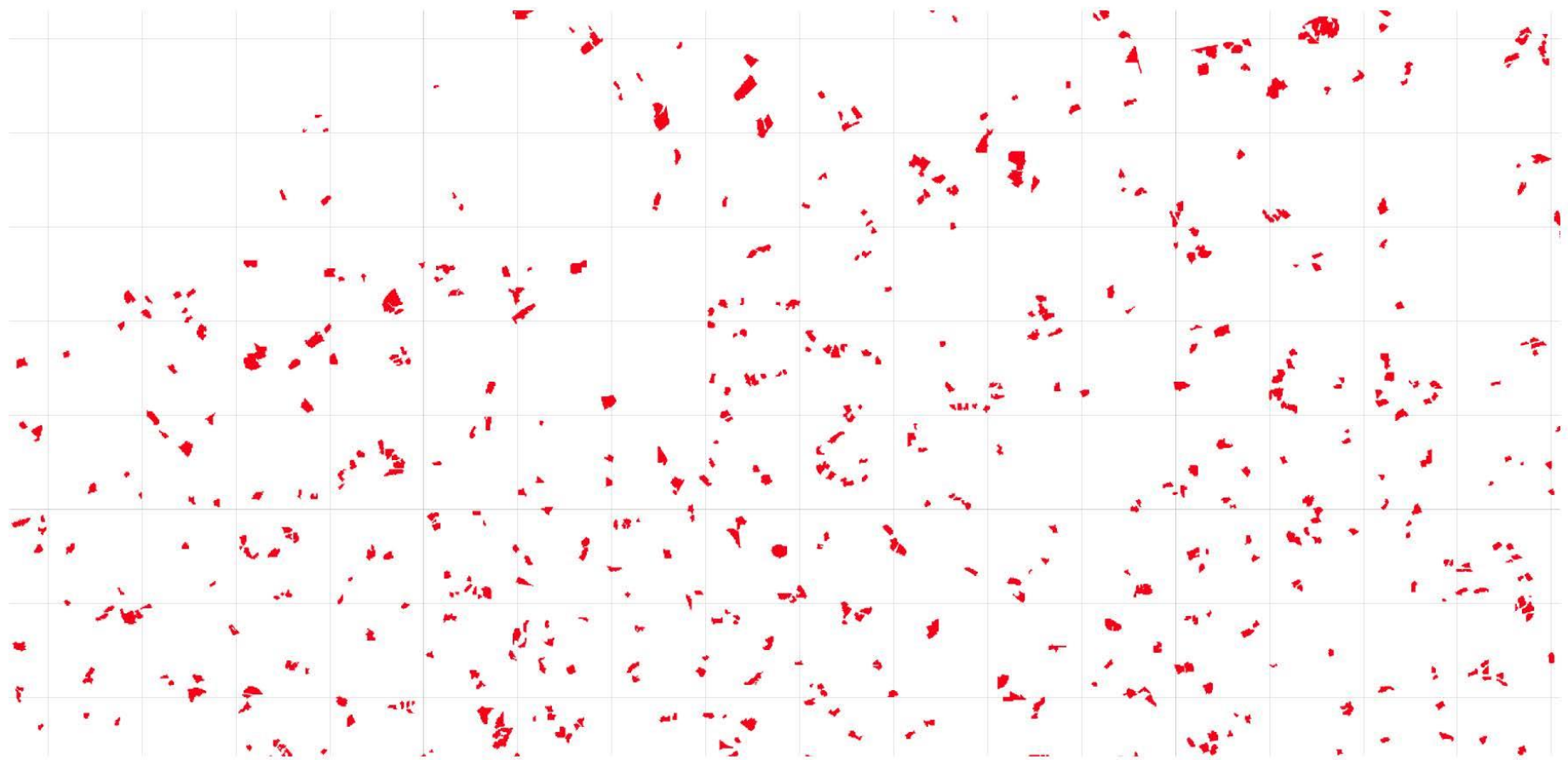




woonuitbreidingsbieden ergens in Vlaanderen

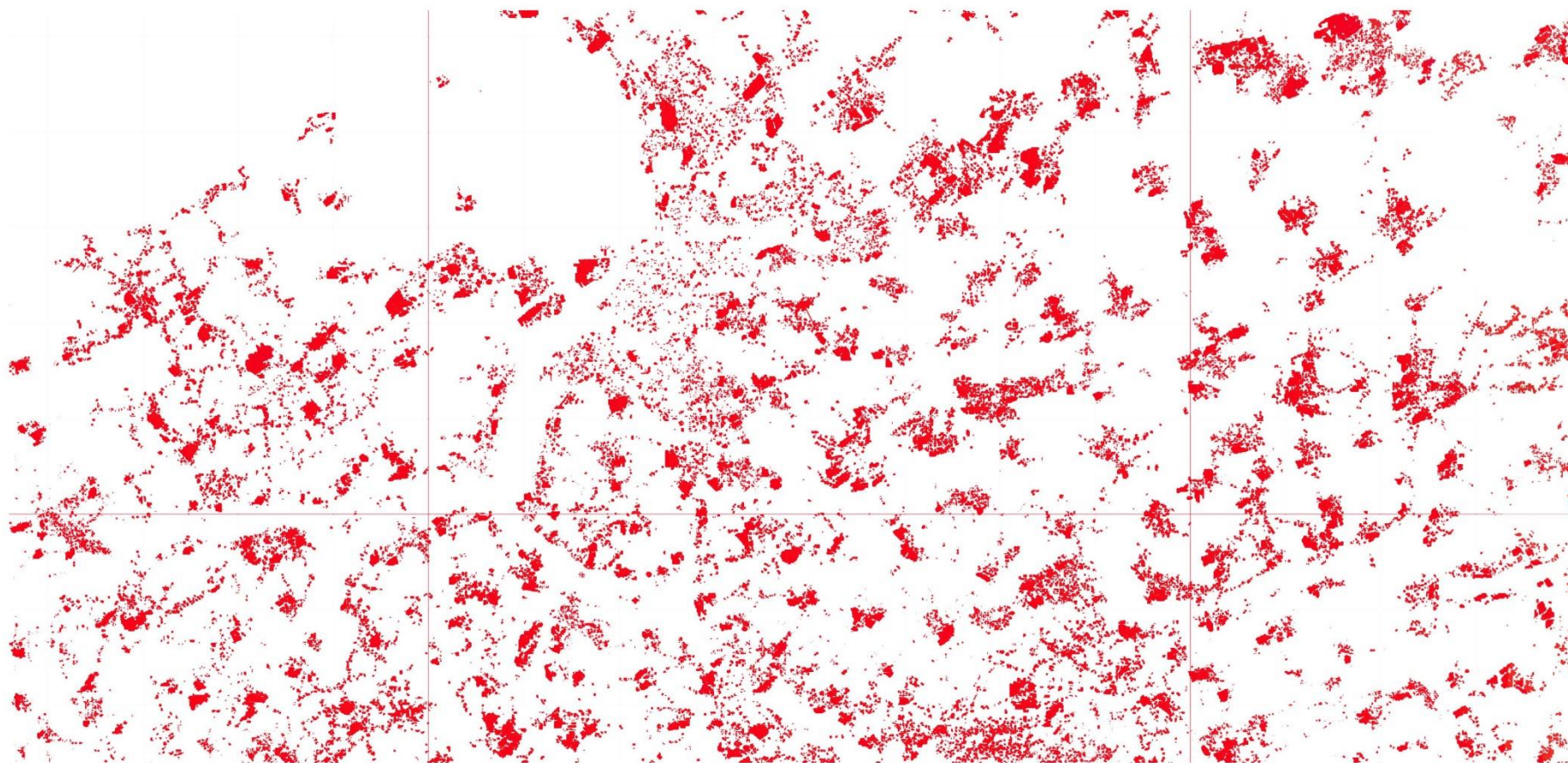


woonuitbreidingsbieden ergens in Vlaanderen



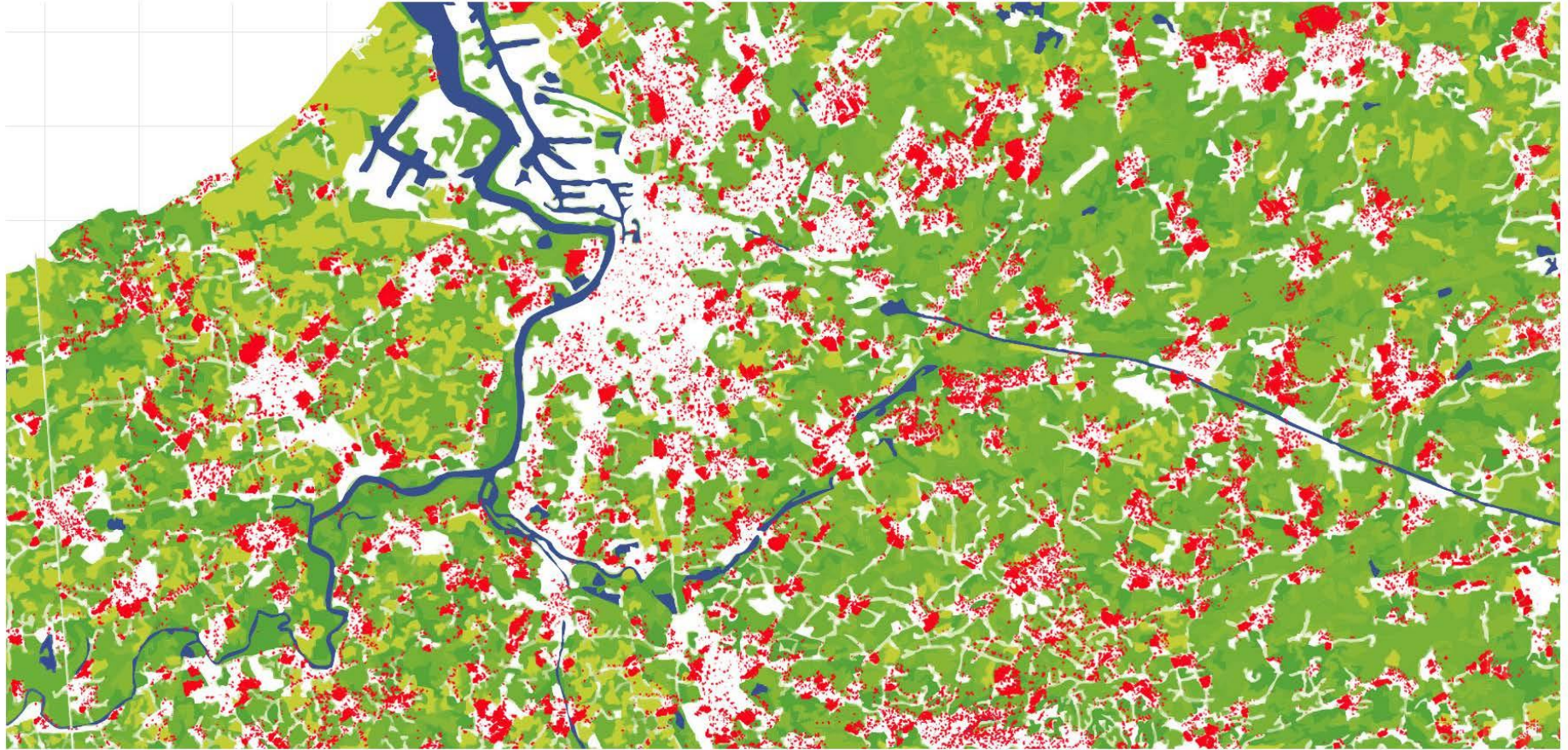
woonuitbreidingsbieden ergens in Vlaanderen





**Alle bestaande bouw mogelijkheden in onbebouwde  
percelen en woonuitbreidingsbieden ergens in Vlaanderen**





In relatie met de open ruimte

# Pathways to World-Class Energy Efficiency in Belgium

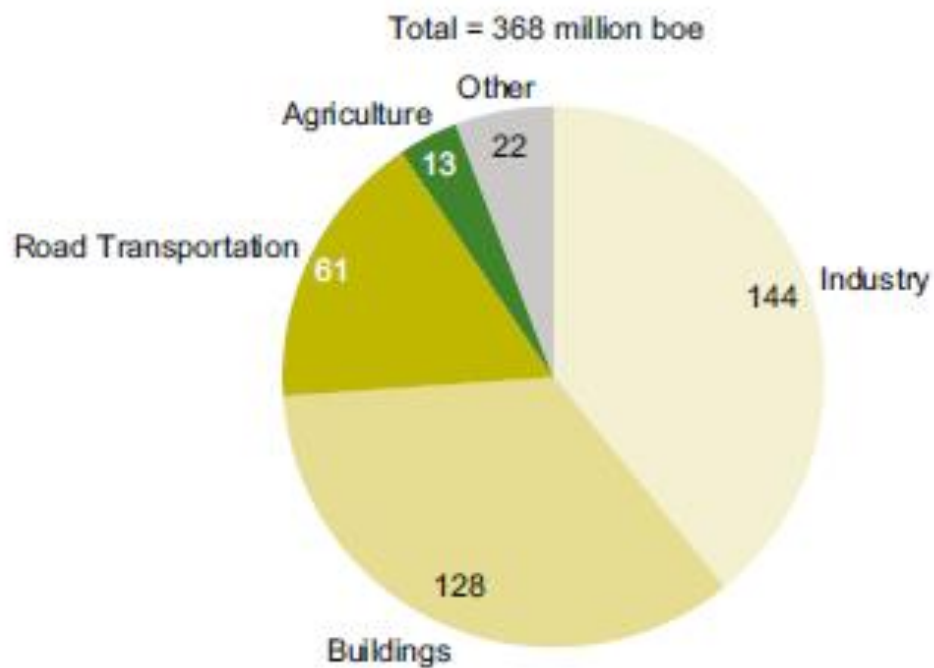




**Exhibit 1**

**Breakdown of primary energy consumption in Belgium**

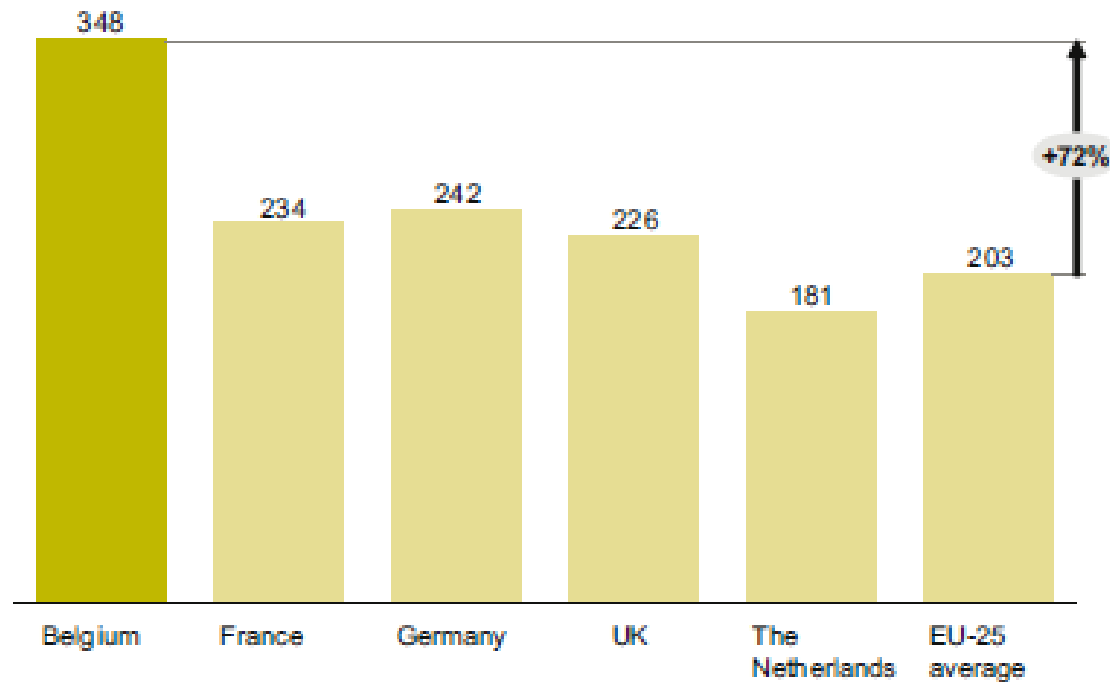
Boe Millions, 2005



SOURCE: NTUA (PRIMES forecast 2007)

## Exhibit 6

### Average residential energy consumption in selected European countries kWh/m<sup>2</sup>, 2005



SOURCE: NTUA (PRIME3 forecast 2007); McKinsey Greenhouse Gas Abatement Cost Curve V2.0

There are three main “technical” reasons explaining the low energy efficiency of Belgian buildings compared to those of other European countries<sup>12</sup>:

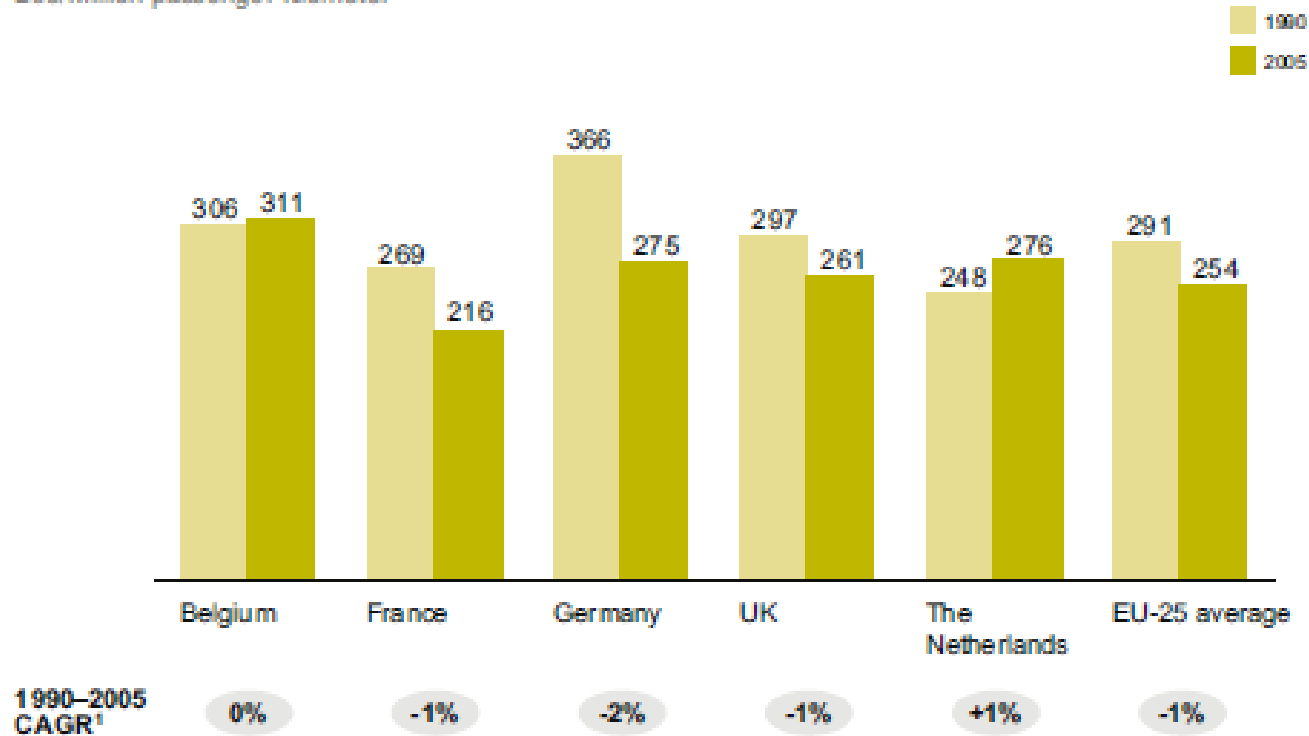
- **The age of Belgium’s building stock** (Exhibit 8). Belgium’s buildings are relatively old because of a low demolition rate – at 0.075 percent a year one of the lowest in Europe<sup>13</sup> – and growth in the building stock of only 1 percent, compared to a 1.5 percent average among Belgium’s peers<sup>14</sup>. As the average age of Belgium’s building stock is forecast to increase further than that of European counterparts in the next 25 years, the relative energy efficiency of the building stock is also likely to decrease.
- **A higher percentage of single-family houses** than in other European countries<sup>15</sup>. To illustrate, 53 percent of the German residential stock consists of apartment buildings and houses inhabited by more than one family, compared to only 27 percent in Belgium.
- **A lower penetration of energy efficiency features**, such as double glazing and insulation, than other European countries. In the absence of strict construction standards, only 41 percent of Belgian homes have wall insulation<sup>16</sup>; 36 percent<sup>17</sup> have full double-glazed windows, compared to 71 percent of homes in the UK; 58 percent of Belgian homes have roof insulation compared to 73 percent of homes in the UK<sup>18</sup>.



## Exhibit 14

### Fuel consumption in Road Transportation in selected European countries

Boe/Million passenger-kilometer



<sup>1</sup> Compound annual growth rate

SOURCE: NTUA (PRIME3 forecast 2007)



Pilootprojecten Wonen  
Fasen

5 Onderzoeksteams

5 Ontwerpers

5 Bouwheren

Fase 1  
Ontwerpend onderzoek:  
Modellen

Fase 2  
Ontwerpend onderzoek:  
5 Sites  
5 Masterplannen

Fase 3  
Bouw van 5  
Pilootprojecten

januari 2013

april 2013

maart 2014

5 Projectregisseurs + 5 Deskundigen

Kwaliteitskamer

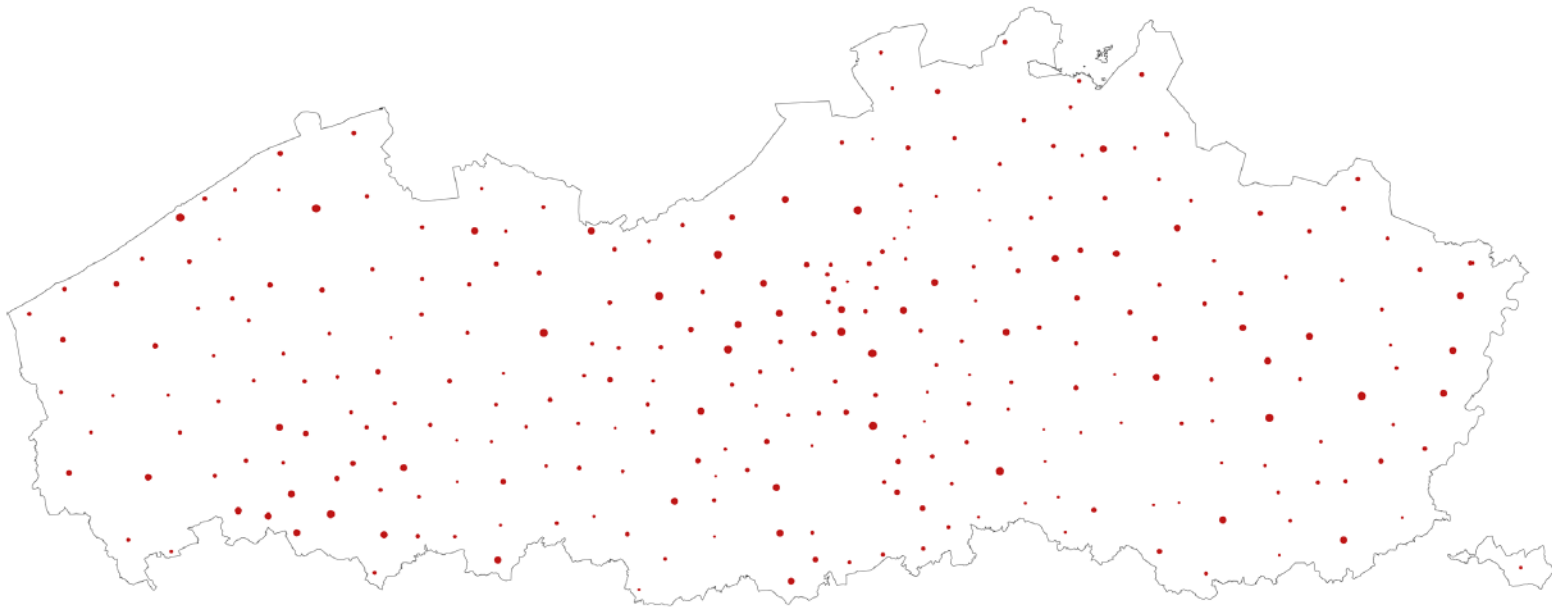


# Pilootproject Nieuw Hemiksem

partners: De Ideale Woning / private ontwikkelaars

projectregisseur: Marc Martens

ontwerpers: DierendonckBlancke / L.U.S.T. / Haerinck  
Van Meirhaeghe



**75 km<sup>2</sup>\***  
Sociaal bebouwde  
gronden

+



**15 km<sup>2</sup>\*\***  
Sociale grondvoorraad

=



**90 km<sup>2</sup>**

\* Oppervlakte in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

\*\*Oppervlakte van de reservegronden, gelegen in woongebied en woonuitbreidingsgebied in eigendom van de VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen

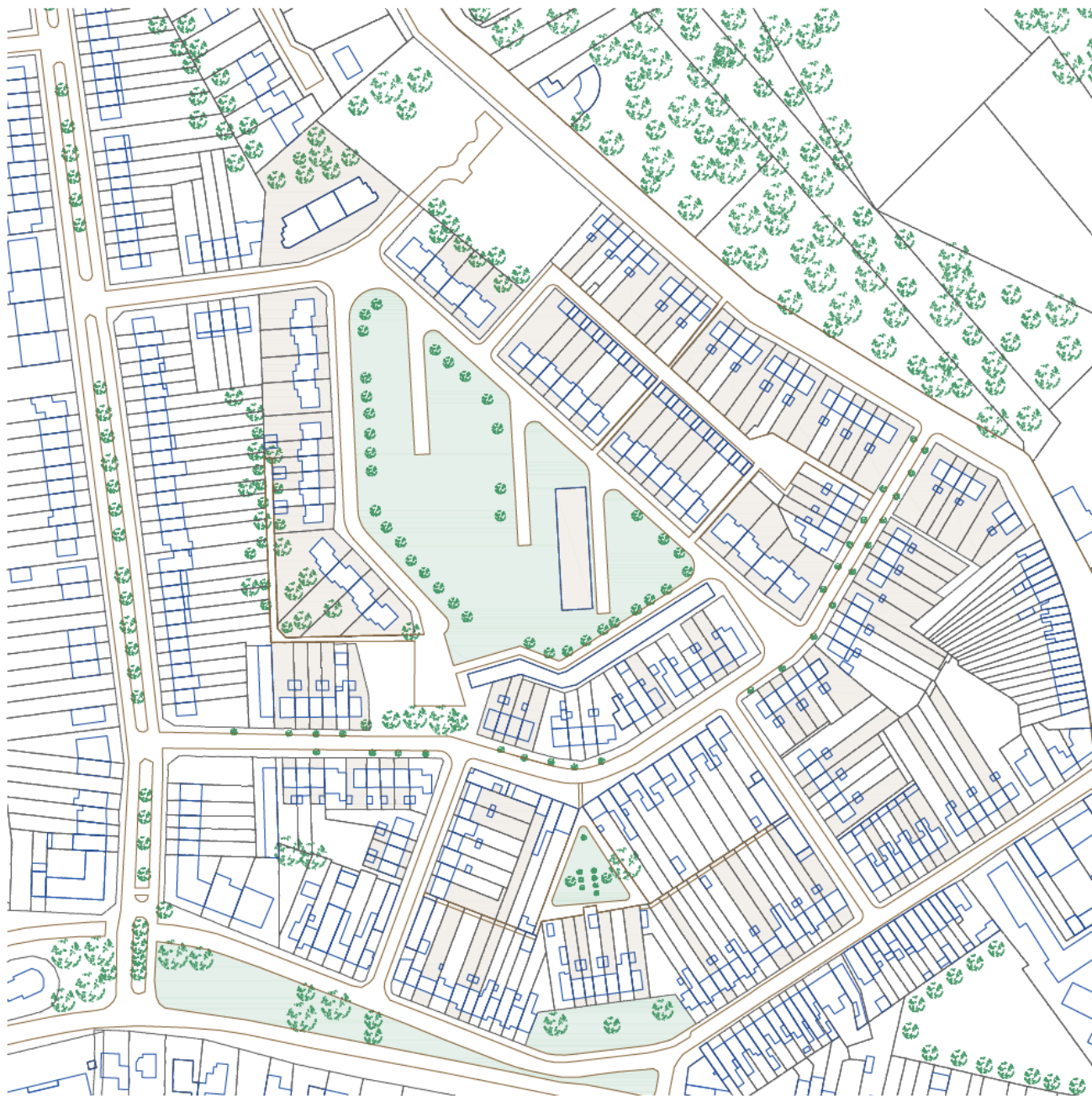
De oppervlakte ingenomen door bestaande sociale huurwoningen wordt geschat op basis van 20 woningen/hectare  
Bronnen: [www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken](http://www.vmsw.be/nl/algemeen/statistieken),  
<http://aps.vlaanderen.be/sgml/largereeksen/2475.htm>



Jaren 30 tuinvijk/groen hart/gedeeltelijk gerealiseerd

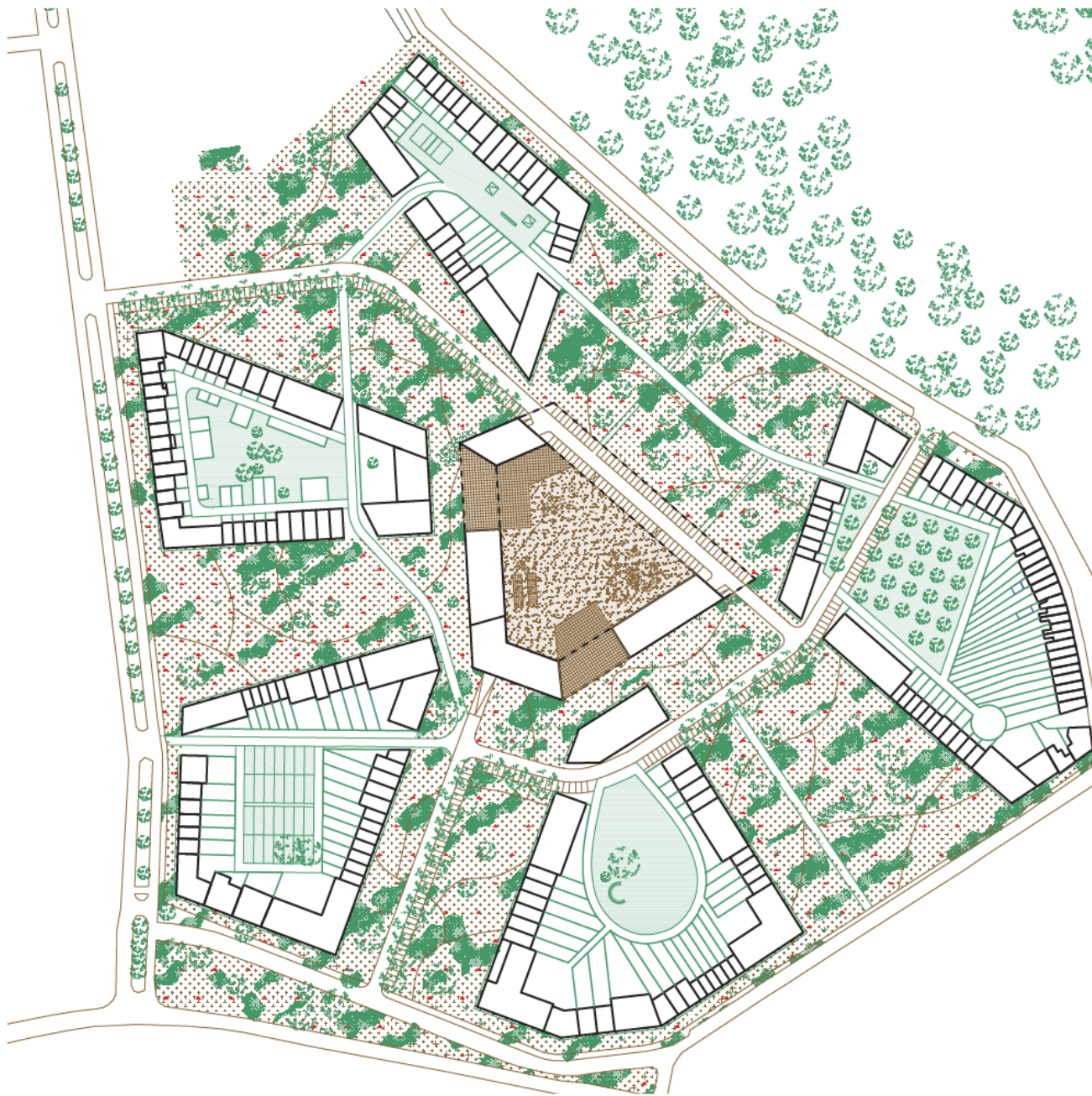


# NIEUW HEMIKSEM BESTAANDE TOESTAND



OPPERVLAKTE	14,6 ha
AANTAL WONINGEN	338
DENSITEIT	23 wo/ha

# NIEUW NIEUW HEMIKSEM







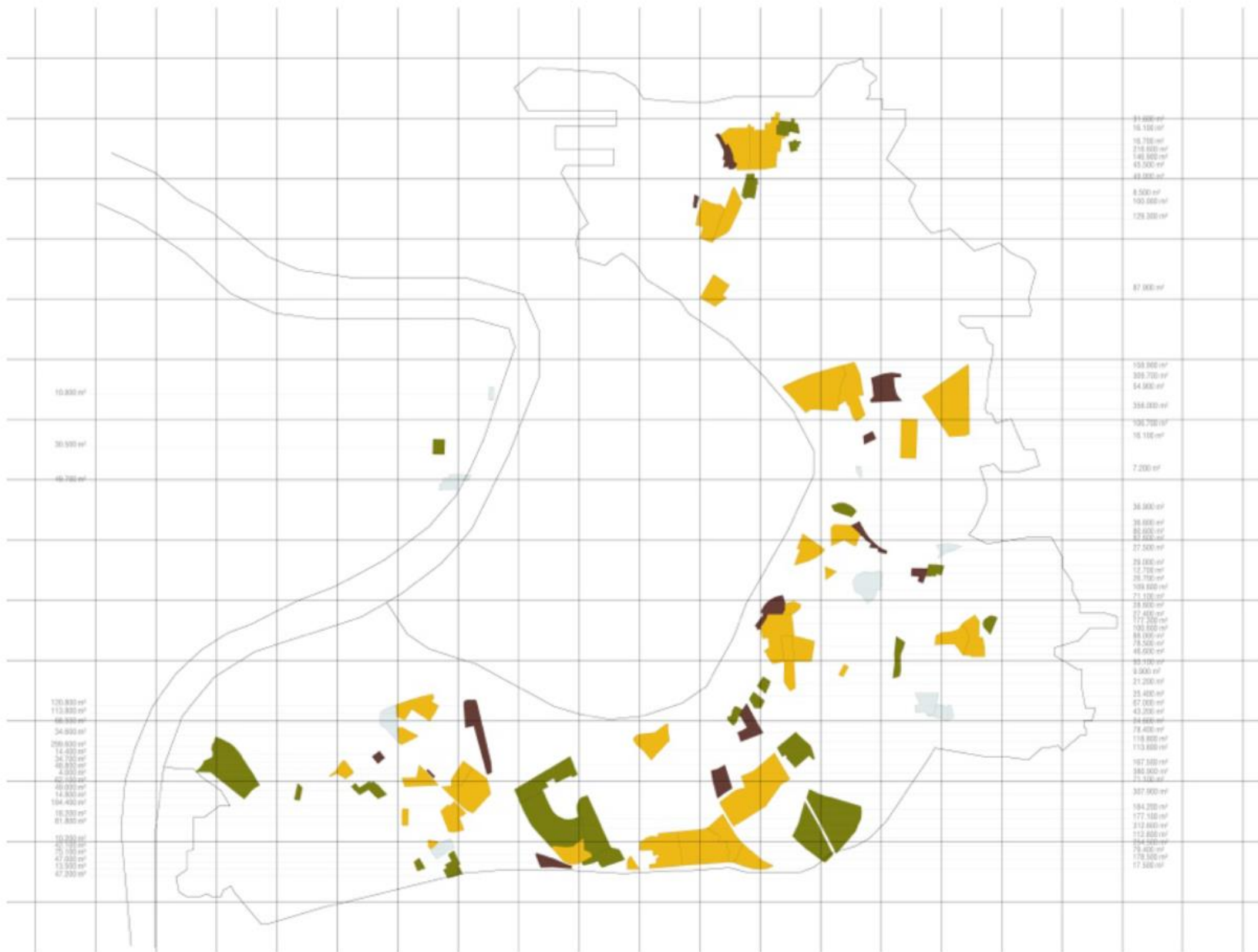
# Pilootproject Meulestede Noord

partners: Samenlevingsopbouw Gent / SOGent /  
Stad Gent / Rescoop vzw

projectregisseur: Peter Vanden Abeele

ontwerpers: BULK / CLUSTER / COLLECTIEF NOORD /  
UA faculteit OW



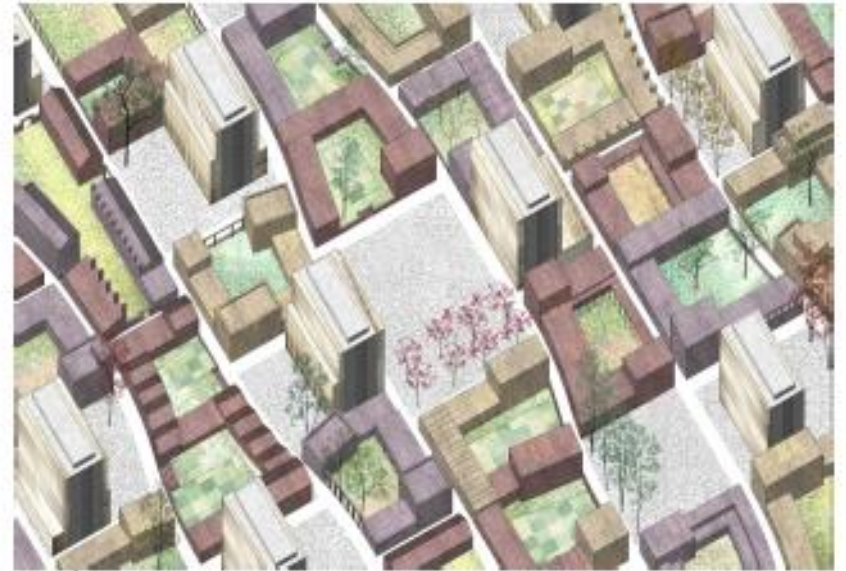




Ontwerpend onderzoek/Test 20<sup>e</sup> eeuwse gordel Antwerpen



ARCHITECTEN BUREAU



ARCHITECTEN BUREAU





Kwade Velden 2170 Merksem - Antwerpen



huidige toestand site





1



2



3



4



5



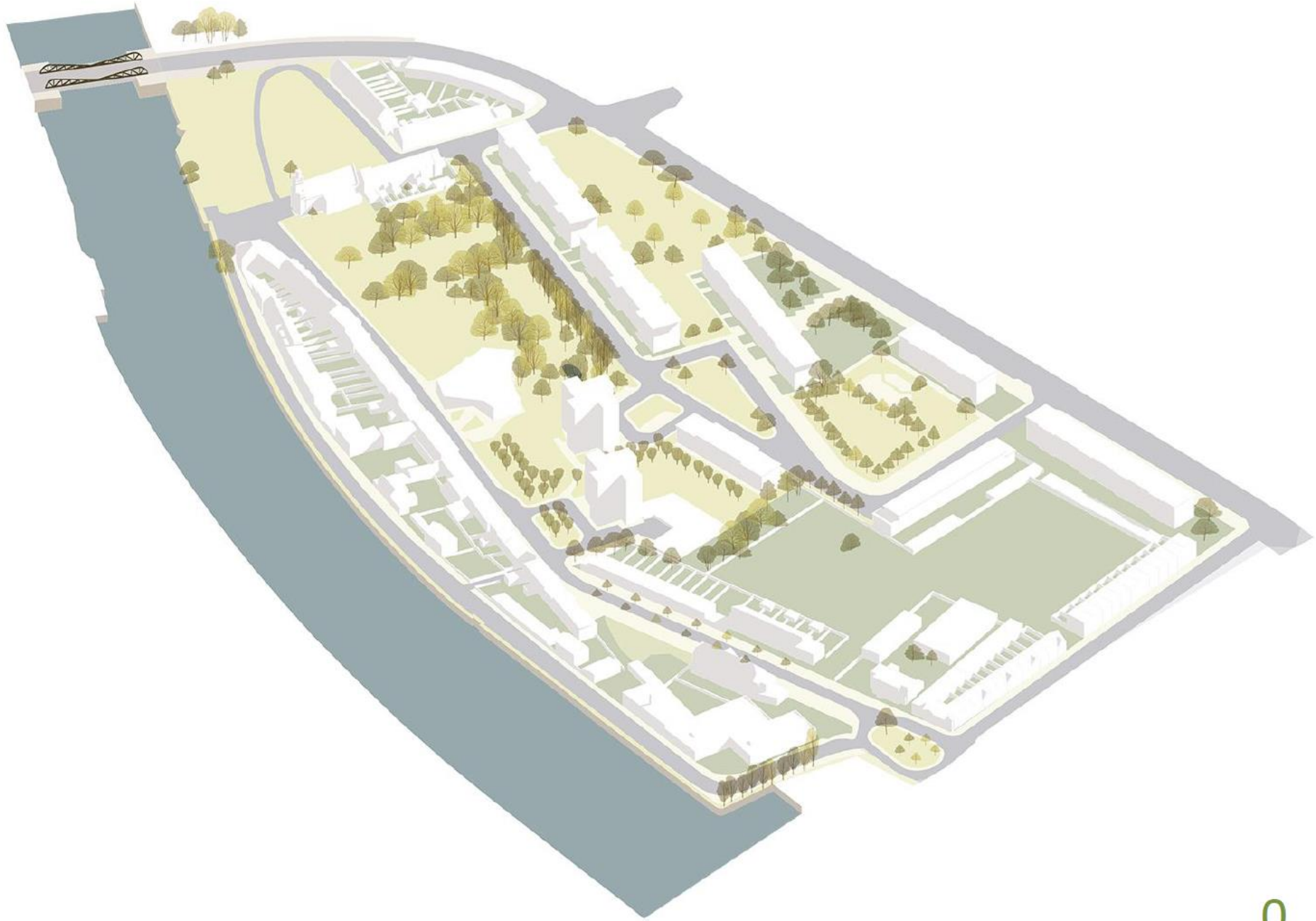
6



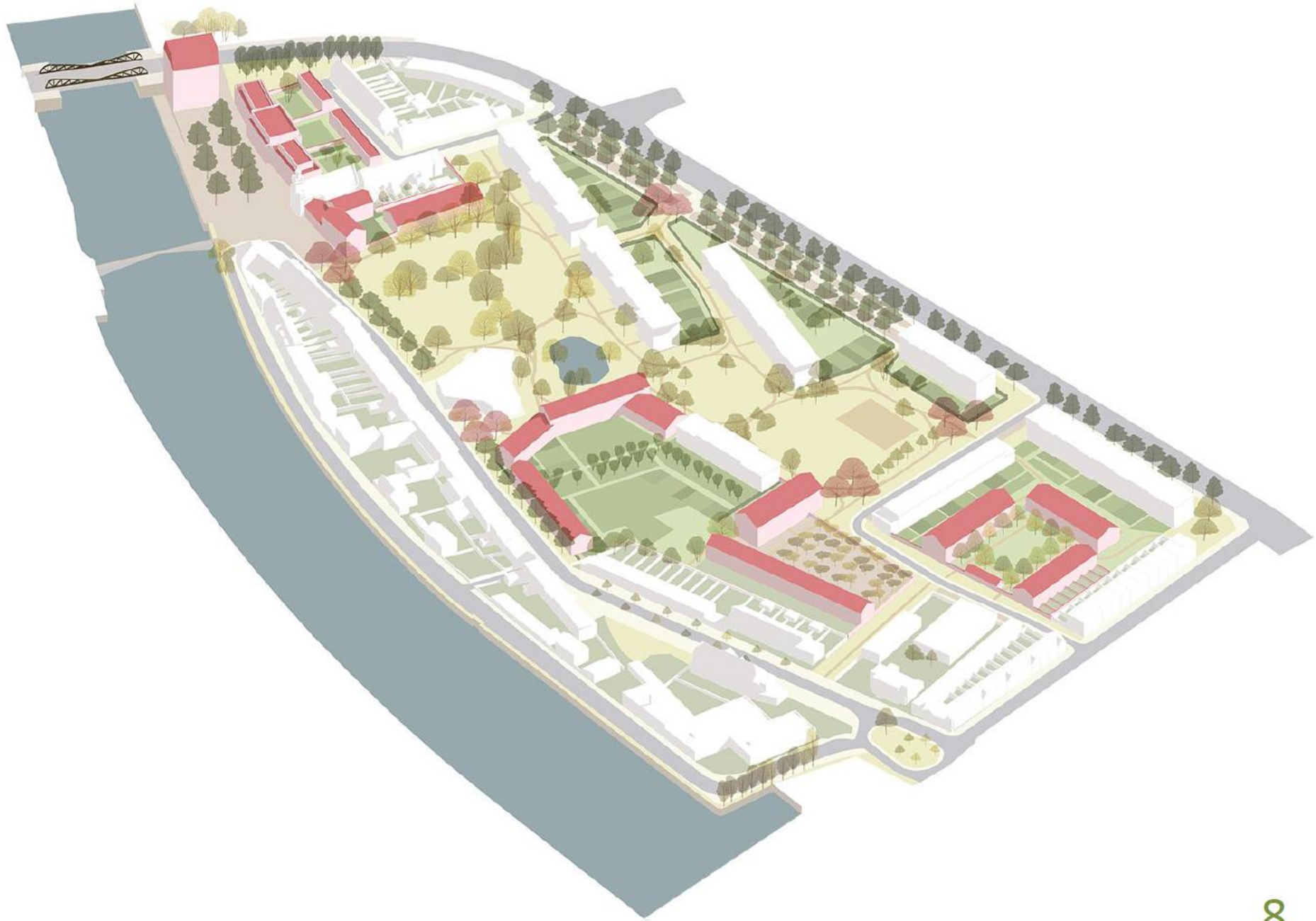




Gent/eerste CLT project Vlaanderen/loskoppelen grond-woning/uitbreiding gevraagd













# Pilootproject Middenheide

partners: MATEXI / gemeente Beveren-Waas / SHM

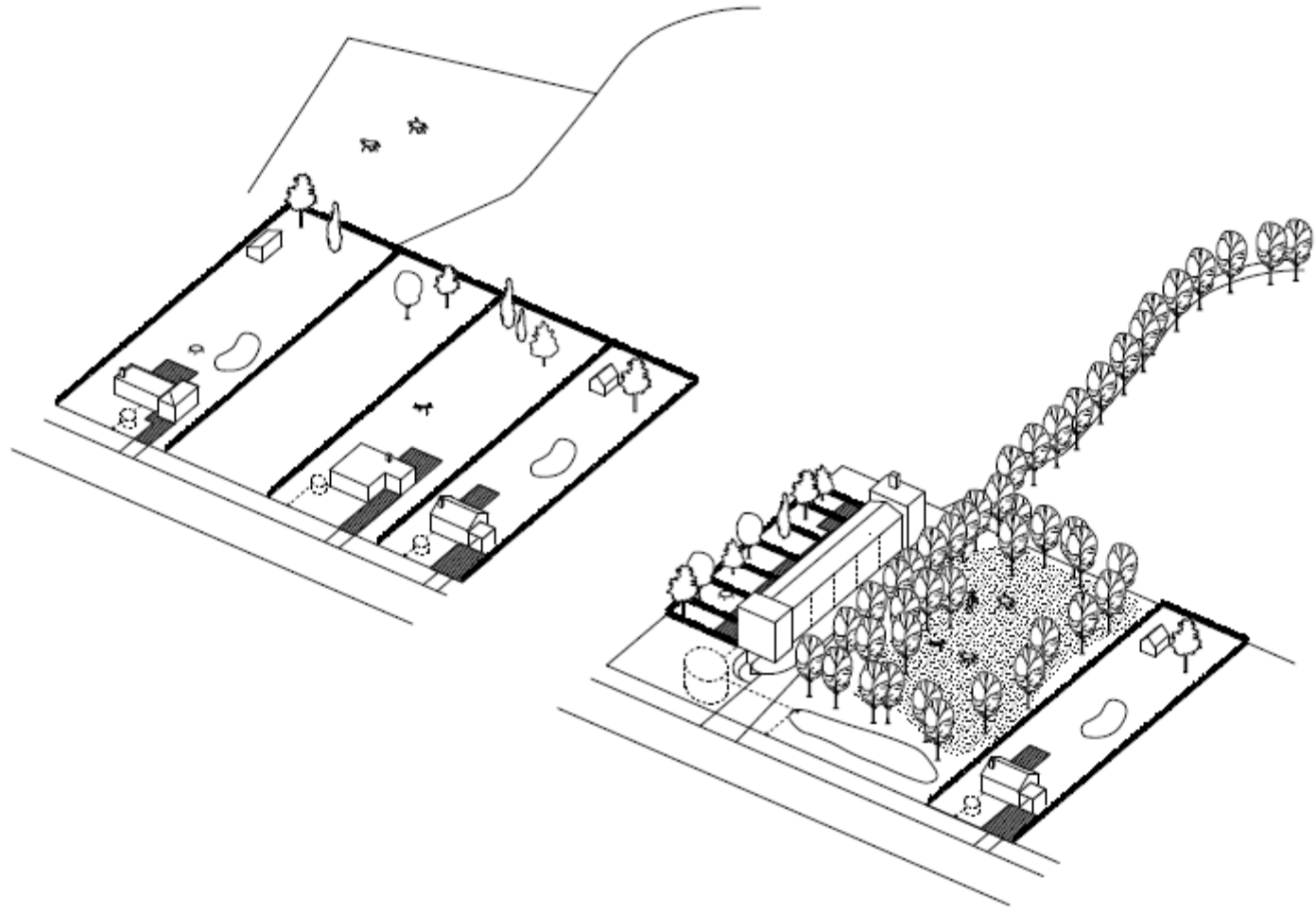
projectregisseur: Peggy Totté

ontwerpers: Bovenbouw / UGENT Labo S & Labo A











Vallei van de Beverse Beek/tramlijn A'pen Beveren





Herstellen zwakke raster/landschapskamers/waterrijke beekvallei/grondbank





Binnenhoven cfr landschapskamers/open hoven vallei/1000 woningen





# Pilootproject Schorvoort Morgen

partners: De ARK / OCMW Turnhout / BVBA Bergbeemden /  
Stad Turnhout

projectregisseur: Bruno De Meulder

ontwerpers: SOMETHING FANTASTIC / MONADNOCK / TRANS /  
URBAN SOLUTIONS / MARLEEN GOETHALS

advies: Rasschaert advocaten





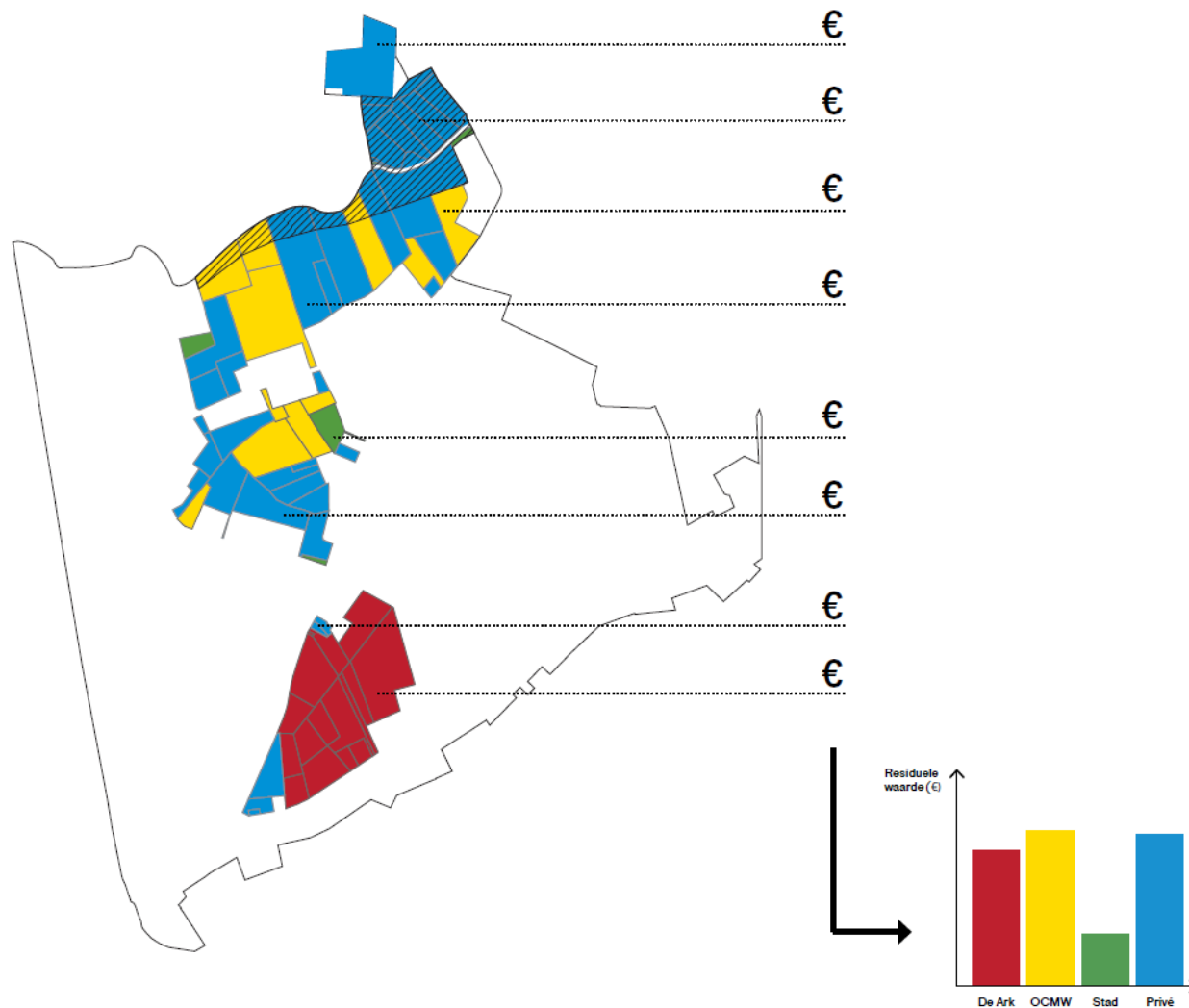
Drie zones/verschillenden eigenaars/vallei van Aa/KUL



SINGULIER PRIVAAT



SINGULIER PUBLIEK



## STAP 1.0: BEPALEN HUIDIGE RESIDUELE GRONDWAARDE



# Pilootproject Ter Hoogte

partners: AG Vespa

projectregisseur: Els Vervloesem

ontwerpers: OFFICE Kersten Geers David Van Severen /  
Bureau Bas Smets/ ...

advies: Daidalos-Peutz / Buro MOVE



Dr Veeckmanslaan als snede

## B. Bebouwing

	Aantal	Vloeroppervlakte
 Grondgebonden rijwoningen	303	60 000 m <sup>2</sup>
 Appartementen	111	28 500 m <sup>2</sup>
 Combinaties woning en winkel	17	9000 m <sup>2</sup>
 Commerciële functies	23	16 500 m <sup>2</sup>
 Af te werken kavels	6	
<b>Subtotaal</b>	<b>460</b>	<b>114 000 m<sup>2</sup></b>

 Gemeenschappelijke functies  
 Terrein: 170 300m<sup>2</sup> - V/T: 0,67



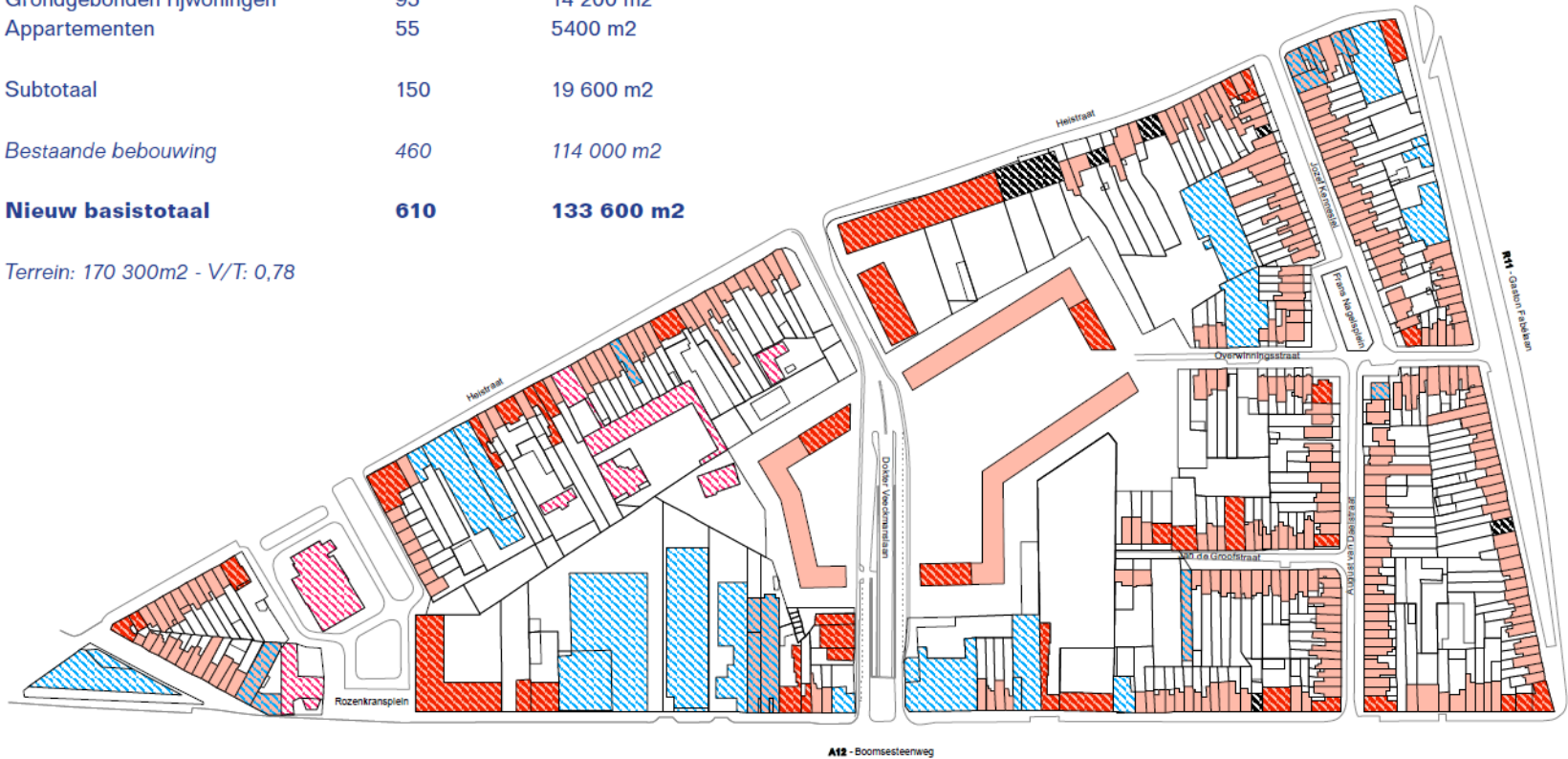
Huidige toestand



## B. Bebouwing

	Aantal	Vloeroppervlakte
 Grondgebonden rijwoningen	95	14 200 m <sup>2</sup>
 Appartementen	55	5400 m <sup>2</sup>
Subtotaal	150	19 600 m <sup>2</sup>
<i>Bestaande bebouwing</i>	460	114 000 m <sup>2</sup>
<b>Nieuw basistotaal</b>	<b>610</b>	<b>133 600 m<sup>2</sup></b>

Terrein: 170 300m<sup>2</sup> - V/T: 0,78



Nieuw woningarsenaal van 610 woningen in twee perimeters

150 nieuwe wooneenheden

## A. Dubbele perimeter

Door ook aan de binnenzijde een beschermende gevelrij te ontwerpen wordt de gedeelde ruimte tussen de achtertuinen verstild.



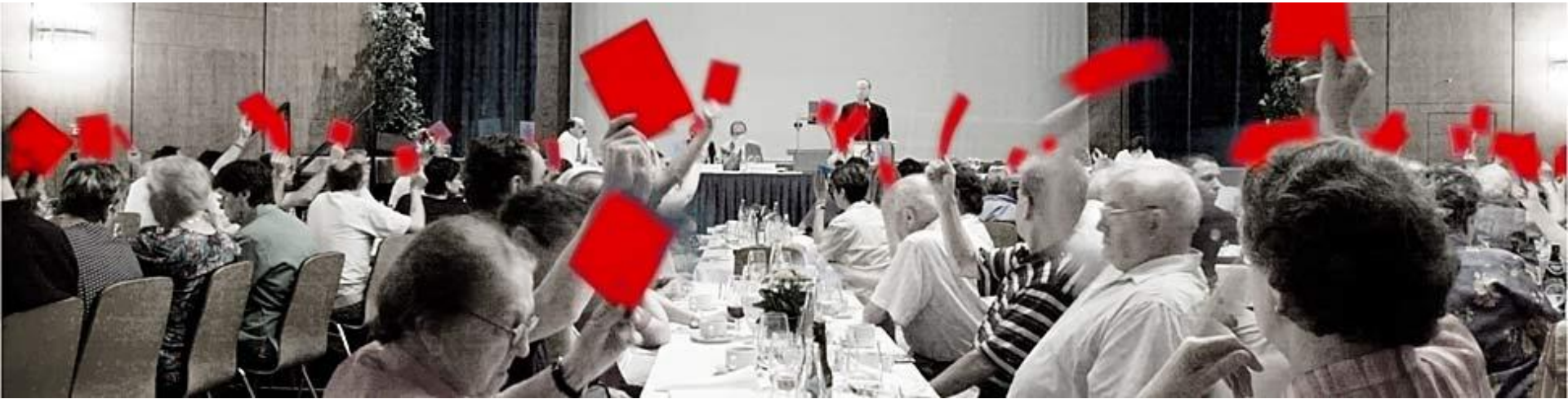
Steljing geluidslek door bebouwing en verstilling Berkenrijstunnel







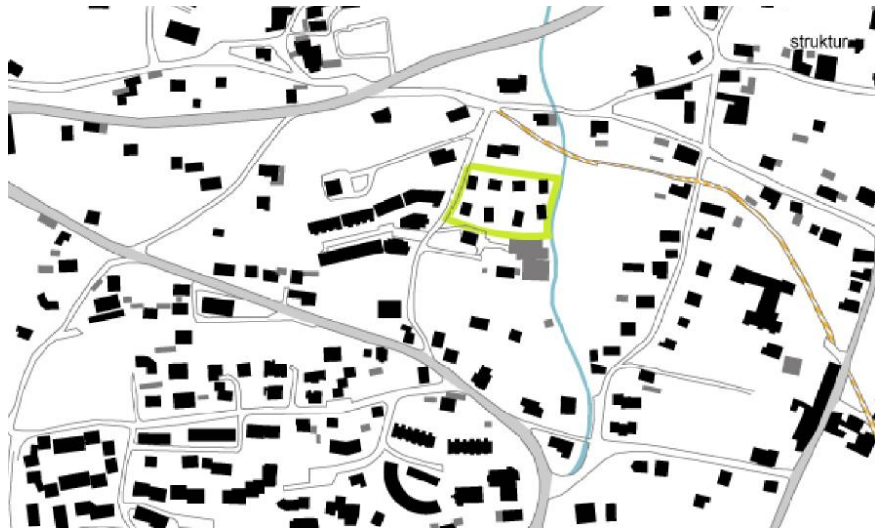
# Coöperatieve woningbouw



# Coöperatieve woningbouw

## Zwitserland, Zürich

- 1998 stedelijke ambitie om 10.000 woningen te bouwen op 10 jaar
- 2008 zijn er 13.000 gerealiseerd, waarvan 21 % Genossenschaften
- woonzekerheid (optie tussen huur en eigendom)
- 30 – 50 % goedkoper dan de markt
- meer residentiële mobiliteit ifv woning aangepast aan levensfase
- maatschappelijke meerwaarden ipv financiële winst
- duurzaam bouwen, gedeelde ruimten, wijkvoorzieningen



**Kaltern Italië**  
Gartenweg / Wohnbaugenossenschaft Gartenweg / Feld 72 Architekten





**ZÜRICH Albisrieden**  
Hagenbuchrain / Baugenossenschaft Sonnengarten / Bünzli + Courvoisier Architekten



**Zürich Wiedikon**  
Siedlung Hegianwandweg / Familienheim-Genossenschaft Zürich / EM2N Architekten

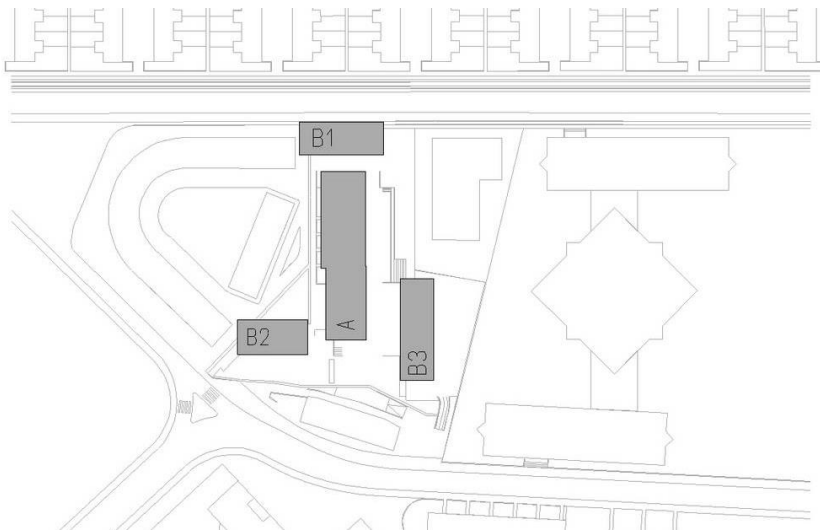




**Wenen**

**Wagramerstrasse / Familie Gemeinnützige Wohn- und Siedlungsgenossenschaft / Schluder Architektur**





**ZÜRICH**  
Kraftwerk 1/ Bau- und Wohngenosenschaft KRAFTWERK 1 / Stücheli Architekten



ZÜRICH

Kraftwerk 2 / Bau- und Wohngenosenschaft KRAFTWERK 1 / Adrian Streich Architekt

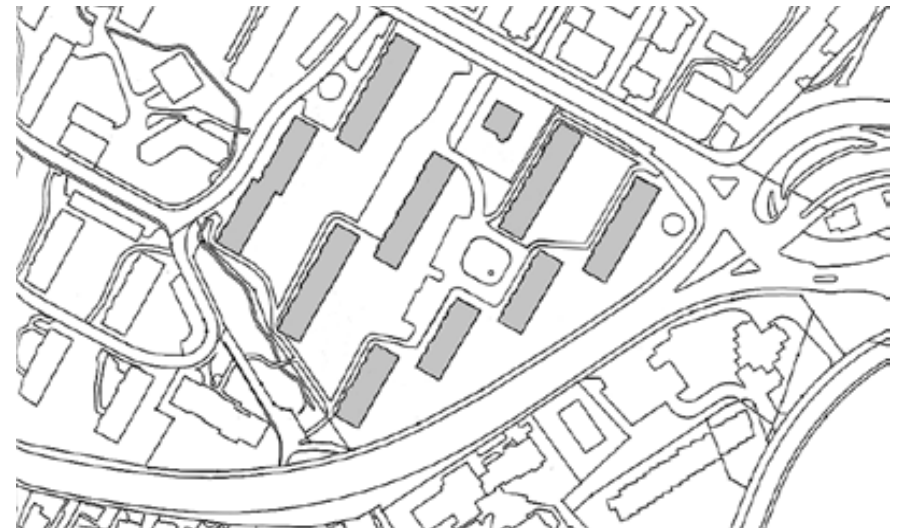




Zürich

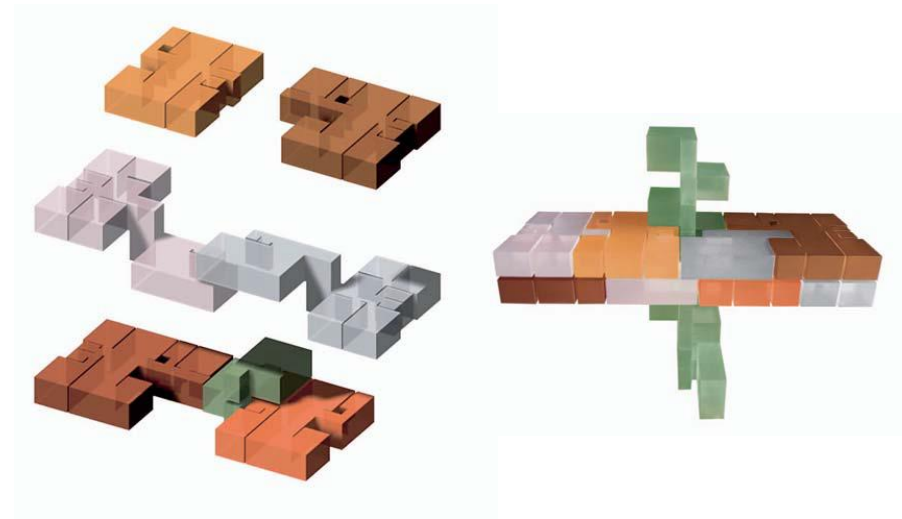
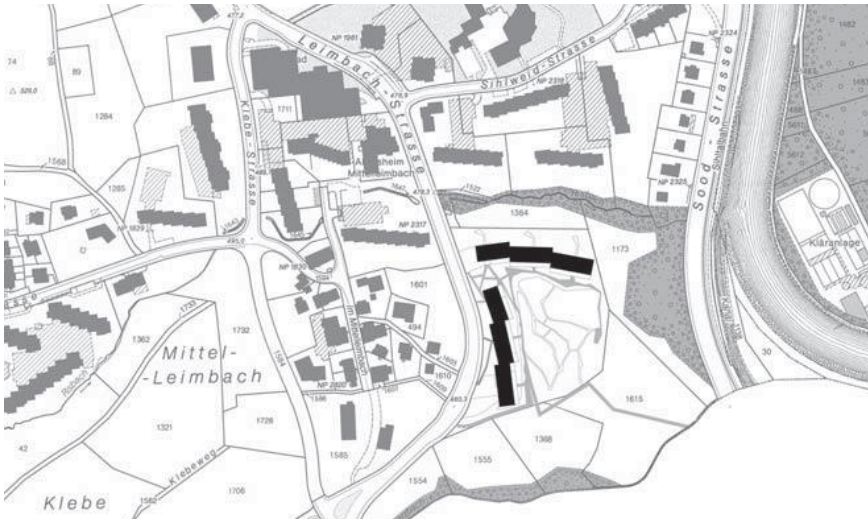
Ruggächern / Allgemeine Baugenossenschaft Zürich / Baumschlager & Eberle





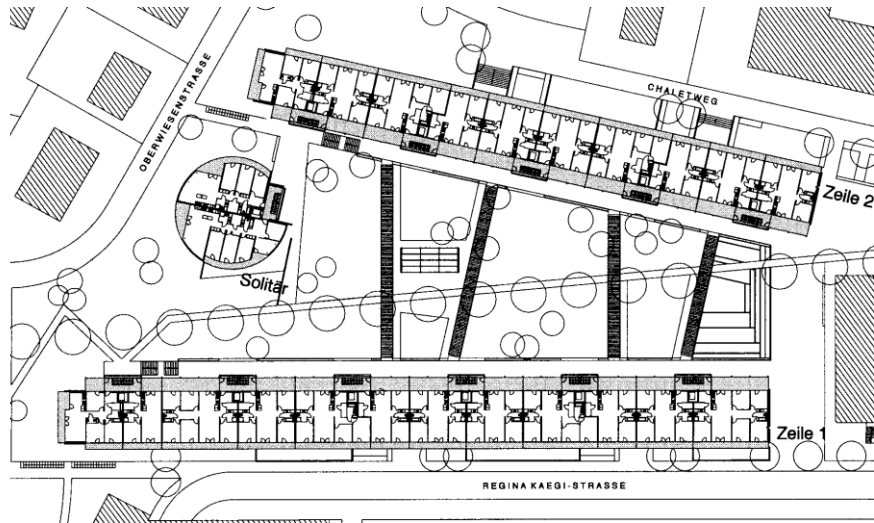
## ZÜRICH

Triemli / Baugenossenschaft Sonnengarten / von Ballmoos Krucker Architekten



**Zürich Leimbach**  
Wohnüberbauung Leimbachstrasse / Baugenossenschaft Freiblick + Zurlinden / POOL Architekten





Zürich Oerlikon  
Regina Kägi-Hof / Allgemeine Baugenossenschaft Zürich / Theo Hotz mit Peter Berger





Zürich  
Siedlung Grünmatt / Familienheim Genossenschaft Zürich / Graber Pulver Architekten





**Zürich Leimbach**  
Siedlung Sihlweid / Baugenossenschaft Zurlinden / Harder Haas Partner architekten





Van het huidige verbruik per persoon van 6000 Watt naar 2000 in 2050  
Van 60 gloeilampen van 100 Watt naar 20 gloeilampen in 2050  
Stemt overeen met verbruik in de jaren '70

Zürich Leimbach  
Siedlung Sihlweid / Baugenossenschaft Zurlinden / 2000 Watt Gesellschaft



Zürich  
Areal Kalkbreite / Genossenschaft Kalkbreite / Müller Sigrist Architekten



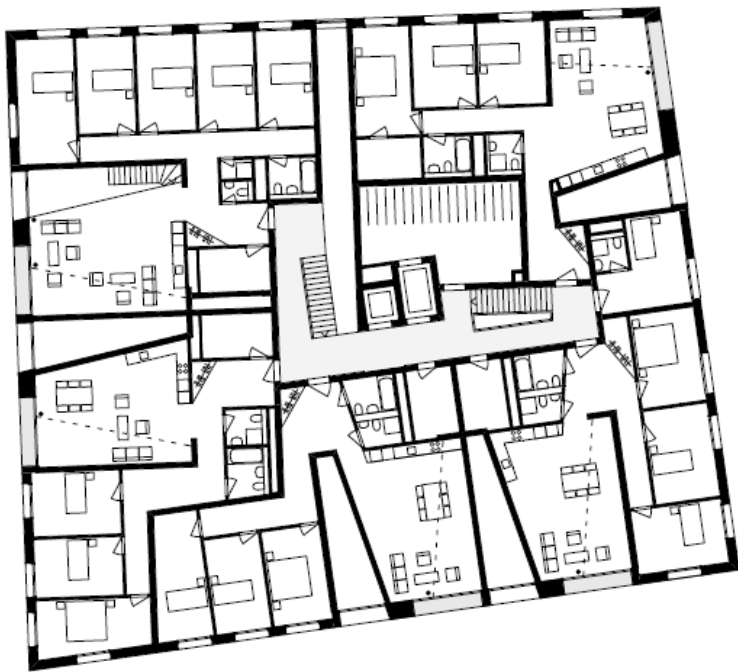


**Zürich Leutschenbach**  
Hunzikerareal / Baugenossenschaft Mehr als Wohnen / meedere architekten



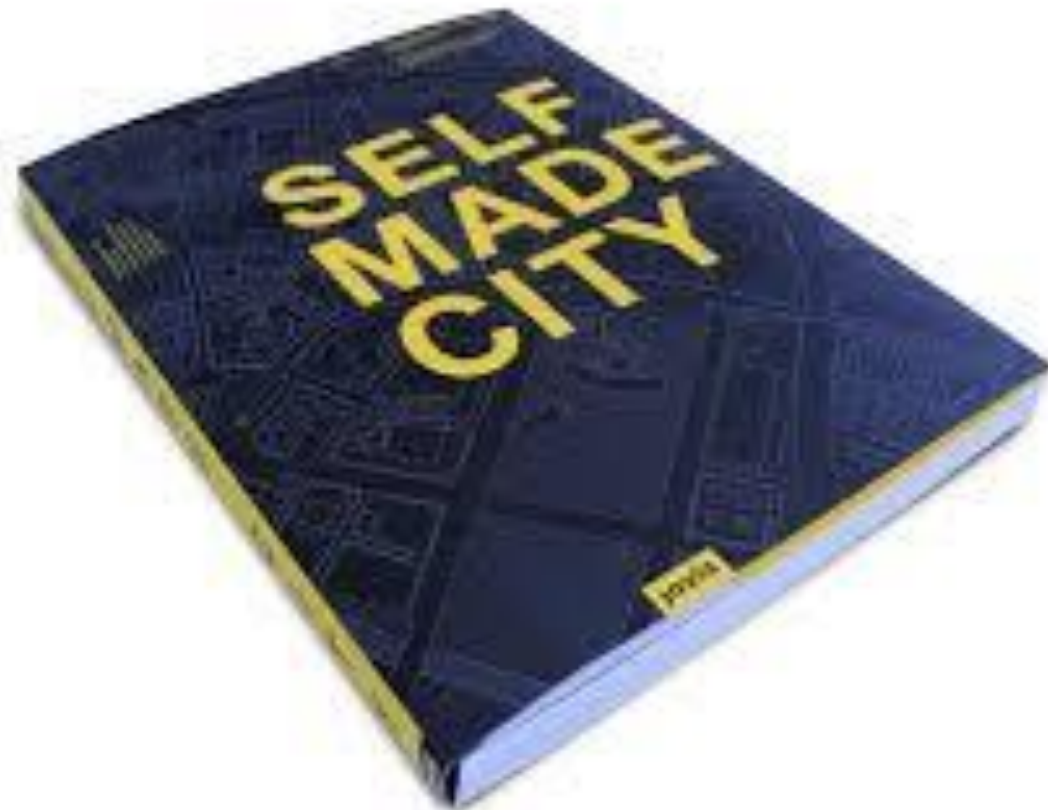
**Zürich Leutschenbach**  
Hunzikerareal / Baugenossenschaft Mehr als Wohnen / Genossenschaftstrasse 18, Architekturbüro Miroslav Šik



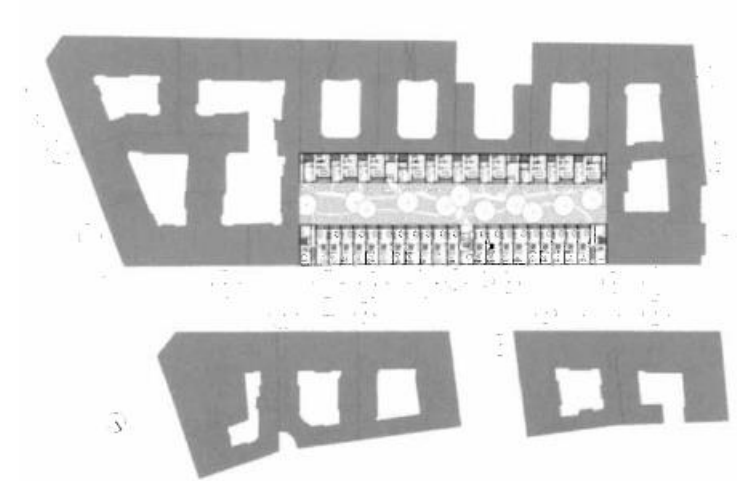


**Zürich Leutschenbach**  
Hunzikerareal / Baugenossenschaft Mehr als Wohnen / Genossenschaftsstrasse 13, Pool Architekten

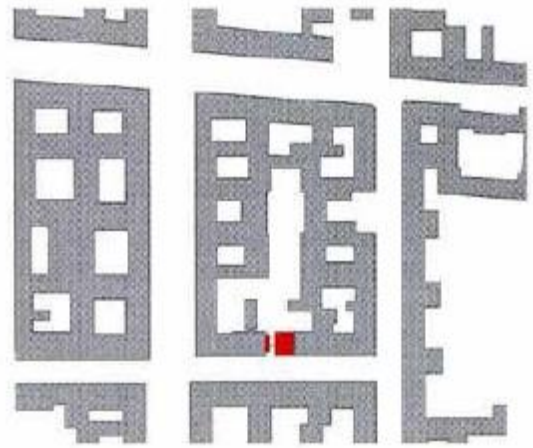
# Baugruppen Berlin







**Berlijn**  
Bigyard / Baugruppe Zelterstrasse / Zanderroth Architekten



Lageplan



**Berlijn**

**/ Baugruppe Esmarckstrasse / Kaden Klingbeil Architekten**





**Berlijn**

**Ruppinerstrasse / Baugruppe / Zanderroth Architekten**



**Berlijn**  
Spreefeld Köpenickerstrasse / Baugruppe / Fatkoehl Architekten