

'Coöperatieve en vernieuwende woningen in Zürich'

door Peggy Totté

Collectief wonen is niet coöperatief wonen, en omgekeerd, maar toch worden beide begrippen vaak in één adem genoemd. De wooncoöperatie biedt immers het ideale beheersmodel om een aantal ruimtes binnen een woonproject op een eenvoudige wijze met elkaar te delen. Een coöperatie kan eenvoudig opgestart worden door een groep van mensen of bewoners. De bewoners van een woonproject kunnen aandeelhouder worden van de coöperatie en krijgen in ruil een woonrecht. Zij betalen vervolgens een maandelijkse huur aan kostprijs. De coöperatie staat als eigenaar garant voor het lange termijnbeheer van het project (en de gedeelde ruimtes), en de bewoners worden als coöperant betrokken bij de inrichting en invulling ervan. Hiermee vormt de coöperatie een middenweg tussen de vereniging van mede-eigenaars en het huurdersmodel. Dit model komt steeds meer in beeld als alternatief.

Ook lokale besturen in Vlaanderen beseffen steeds sterker dat zij niet alle woonprojecten aan de projectontwikkelaars of de private markt mogen overlaten, en dat zij op zoek moeten gaan naar een alternatief. Een coöperatie heeft het voordeel om geen 'return on investment' te moeten verdienen en kan meer garant staan voor betaalbaar wonen (aan kostprijs) op korte en lange termijn. Tevens vermijdt zij speculatie op de gronden of het pand, en kan zij nadenken op langere termijn. Helaas zijn er nog enkele juridische en fiscale euvels die het minder aantrekkelijk maken om in ons land een wooncoöperatie op te richten, maar het is zeker niet onmogelijk. Dit tonen recente coöperaties in Vlaanderen - zoals wooncoop, Oak Tree Projects en Collectief Goed - perfect aan.

Zürich als referentie

Om het pleidooi voor de wooncoöperatie kracht bij te zetten, wordt altijd gerefereerd naar de 'Genossenschaften' in Zürich. In hun ontstaansperiode na 1907 waren deze coöperaties gelinkt aan beroepsorganisaties en gericht op betaalbare huisvesting voor de werkende klasse. Vandaag staan de coöperaties open voor iedereen en zijn zij eigenaar van ongeveer 20% van het woonpatrimonium in Zürich. In de jaren '90 kennen de coöperaties een revival door toedoen van het stadsbestuur dat opnieuw wil inzetten op betaalbaar wonen voor een brede middengroep en op een typologische vernieuwing van het woonaanbod.

Enkele bekende wooncoöperaties zoals Kalkbreite, Mehr Als Wohnen en Kraftwerk hebben met hun grotere stedelijke projecten een belangrijke voortrekkersrol opgenomen. Over deze pioniers van de jaren '90 is al veel geschreven¹, maar ook de historisch gegroeide coöperaties hebben een belangrijke verdienste in de stad. Zij zijn terug gaan nadenken over hun bestaande 'Siedlungen', waar de appartementen vaak heel klein waren en niet meer voldeden aan de hedendaagse comforteisen. Bijgevolg kiezen zij ook voor nieuwbouw met grotere, kwalitatieve en vernieuwende woningtypes ter vervanging van hun oude Siedlungen of op andere goed gelegen gronden. Ondanks de beperkte collectiviteit in deze recente woonprojecten, is het de moeite waard om een aantal opmerkelijke gebouwen toe te lichten als een toonbeeld van wonen in de stad.

Im Gut, Peter Markli

In 2010 geeft Baugenossenschaft Im Gut opdracht aan de lokale architect Peter Markli om 8 bestaande siedlungblokken met 142 appartementen en 3 tot 4 bouwlagen te vervangen. De opdracht was om hetzelfde aantal woningen te bouwen, maar in een grotere variant met 102 m²

¹ Dominique Baudet, "New Housing in Zürich / Typologies for a Changing Society", Park Books
Malliet, Anne, "Woningbouwcoöperaties: inspiratie uit Zürich", Samenleving & Politiek, Jaargang 20, 2013, nr. 4 (april)
Malliet, Anne, "Samen woningen bouwen", A+ 242
Malliet, Anne, "Meer dan wonen", A+ 256
Totté, Peggy "Betaalbaarheid in coöperatieve woningbouw", Ruimte nr 37 / 2018
Van de Wetering, Han, "250 wooncoöperaties", Ruimte nr 25 / 2015

vloeroppervlakte voor een drieslaapkamerappartement (in plaats van 74 m²), wat zorgt voor meer bewoners per appartement.

Peter Markli vertaalt dit programma in een verfijnd ontwerp van twee hoge, elegante gebouwen (met 7 lagen). Hij beschouwt dit project als een 'groot paleis voor veel mensen' dat tot stand komt op een democratische manier (via de coöperatie), en waar veel aandacht wordt besteed aan de woonkwaliteit. In de eerste plaats wil hij met zijn nieuwe gebouwen de relatie tot de brede, groene straat herstellen. Waar de oude siedlungblokken loodrecht op de straat staan, zet hij de nieuwe straatgevels parallel aan de straat, en zoekt hij meer interactie met het straatleven.

De nieuwe gevels tonen tevens de rationaliteit van het gebouw: een horizontale stapeling van appartementen, onderbroken door een serie van trappenhuisen. Elk trappenhuis geeft toegang tot twee appartementen per verdieping. Naast elke inkomhal heeft hij een éénlagig volume aan de straatzijde ingeplant, waarin de fietsenstalling en gedeelde wasruimte aanwezig is. Zo verzacht hij de overgang van het hoge gebouw naar het straatniveau. De gelijkvloerse parkeerlaag wordt op een vernuftige wijze ingepast tussen de inkomhal, fietsenberging en wasruimte, en de achterzijde met terrassen, en is quasi onzichtbaar aanwezig.

De zuidzijde van de gebouwen bestaat uit grote, gestapelde loggia's voor elk appartement, met zicht op een park in het binnengebied. Een pergola over de lengte van het gebouw vormt een collectieve ruimte van de bewoners, en tevens de overgang tussen de private terrassen van de appartementen en de gedeelde tuin. In het ontwerp van de pergola refereert hij naar de Italiaanse colonnades.

Ondanks het krappe budget is Peter Markli erin geslaagd om hier een robuust woongebouw te maken met veel oog voor detail en vorm. Door de grotere schaal en de soberheid dragen deze twee nieuwe gebouwen zelfs bij tot de positieve uitstraling van de wijk. Via gemeenschappelijke activiteiten zorgt de Genossenschaft ervoor dat ook de bewoners van de oude siedlungblokken aan de overzijde van de straat zich betrokken voelen bij de nieuwbouw.

Tot slot is het grondplan van elk appartement relatief conventioneel voor Zürich, maar zou het een absolute verrijking voor de appartementenbouw in Vlaanderen betekenen. Elk appartement wordt voorzien van een centrale leefruimte die reikt van gevel tot gevel. De slaapkamers zijn aan weerszijden van de leefruimte geschikt en naar één van beide gevels gericht. Zo ontstaat een aangenaam gezinsappartement.

Holunderhof, Schneider Studas Primas

Een tweede opmerkelijk woongebouw betreft het Holunderhof van Baugenossenschaft Röntgenhof. Via een architectuurwedstrijd - zeer gebruikelijk - stelt de Genossenschaft Schneider Studer Primas Architecten aan. Op een vrijliggend perceel, gelegen op wandelafstand van het station en de winkels in de wijk Oerlikon, ontwerpen zij een zeer atypisch woonblok met 99 appartementen.

Aan de straatzijde hebben de architecten gekozen voor een gesloten en vlakke gepleisterde gevel met minimale vensteropeningen. De strikte reglementering van de stad Zürich voor woningen langs drukke wegen laat niet toe dat de slaapkamers een opendraaiend raam hebben aan de straatzijde. Ook de leefruimte mag niet enkel grenzen aan de straatzijde, maar moet een tweede raamopening aan de achterzijde hebben. Deze dwingende maatregelen hebben geleid tot een creatief ontwerp waarin nagenoeg alle appartementen zich volledig naar de groene, rustige achterzijde richten. Aan de achterzijde opent het appartementsgebouw zich in drie grote ovale uitsneden. Zo zijn er tevens een aantal bomen gevrijwaard gebleven in de private binnentuinen.

Langs de ovale uitsneden hebben alle appartementen een breed terras over de volledige lengte. De houten constructie, de grote ramen en wapperende gordijnen aan de terrassen zorgen voor een zuiderse, aangename woonomgeving rond de binnentuin. Tevens creëren de schuiframen een groter ruimtegevoel binnen de compacte appartementen, en zijn zowel de leefruimtes als de slaapkamers verbonden met het terras.

Grünmatt, Graber Pulver Architekten

Het project Grünmatt van de Familienheim-Genossenschaft bestaat uit vier rijen appartementen, met een collectieve ruimte, een kinderdagverblijf en een zorgcentrum. De gebouwen zijn slank en licht gebogen volgens de hoogtelijnen van het terrein, waar ook de vroegere bebouwing uit 1920 zich op baseerde. Conceptueel hebben Graber Pulver Architekten de wijk ontworpen als een herinterpretatie van de tuinstad, waarbij ze de grondgebonden woningen hebben vervangen door 160 appartementen. Toch heerst hier de beleving van een residentiële wijk met private tuintjes.

Door de hoogtelijnen te volgen, is de onderste laag van de gebouwen deels in de helling ingegraven, en worden de hoogteverschillen perfect overbrugd. Enkel ter hoogte van de trappen tussen de gebouwen krijg je een zicht op de hoogteverschillen over de verschillende plateaus. Hier komt geen enkele blinde keermuur aan te pas. Per plateau grenst het gelijkvloers van het ene gebouw aan de eerste verdieping van de volgende rij. Met uitzondering van de onderste laag, is de leefruimte van elke woningunit uitgestrekt van gevel tot gevel, en staat deze in relatie tot de loggia's of private tuinen aan de zuidzijde.

Tussen de private tuinen is ruimte gelaten voor een gedeelde buitenruimte die varieert in sfeer en breedte (want de hoogtelijnen lopen niet perfect parallel). Met de aanplanting van fruitbomen, hagen en struiken wordt aangesloten op de sfeer van de grotere wijk Friesenberg. Op twee locaties is een grotere plek voor ontmoeting en ontspanning voorzien. De auto's worden gestald in een ondergrondse parking onder de twee hoogste gebouwen.

De combinatie van een autovrije wijk, de ranke gebogen volumes met gestapelde woningen, de ruime loggia's, de private tuinen en de verzorgde publieke ruimte creëert hier een heel aangename en rustige woonwijk in de rand van Zürich.

Export naar Vlaanderen

Bij elk van de voornoemde projecten staat de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving niet ter discussie. Hoewel het aantal collectieve ruimtes eerder beperkt is tot de fietsenstalling, de wasruimte, de autoparking en de buitenruimtes, toont de wooncoöperatie hier toch een duidelijke meerwaarde voor het wonen. Zelfs voor de architect is het interessant om te werken voor een coöperatie, omdat deze niet aanstuurt op een financieel winstgevend model, maar weloverwogen de balans maakt tussen de kwaliteit van het wonen en de kostprijs ervan.

Uit gesprekken met de bewoners² blijkt ook dat hun betrokkenheid niet gelijk opgaat met de kwaliteit van het gebouw, of het aantal gedeelde ruimtes. Die hangt eerder af van de coöperatie, die haar bewoners meer of minder betreft bij het beheer en onderhoud van de gebouwen, of die inzet op gemeenschapsactiviteiten in haar projecten. In het project Im Gut was er duidelijk veel aandacht voor de gemeenschap van bewoners en zelfs voor de ruimere omgeving met de stedelijke voorzieningen. In Holunderhof was men vooral bezorgd om de betaalbaarheid van het wonen, en was de parking de belangrijkste gedeelde ruimte, aldus de architect. Dit toont aan dat het succes van collectiviteit binnen een woonproject niet enkel afhankelijk is van de 'bakstenen' (of beton in geval van Zürich), maar ook van de organisatie erachter.

Om Vlaanderen aan te zetten tot een kwalitatief woonaanbod in coöperatieve vorm, is het belangrijk om te kijken wat hiertoe kan bewegen. Cera, als grootste coöperatie van Vlaanderen met een maatschappelijke missie, wil aan de kar trekken voor meer wooncoöperaties en heeft hiertoe een onderzoekstraject opgestart met het team van endeavour³ en Miss Miyagi⁴. Architectuurwijzer, team Vlaams Bouwmeester, team Stedenbeleid, VVSG, departement Omgeving (Vlaanderen) en Universiteit Antwerpen zijn betrokken. De resultaten van dit onderzoekstraject zullen gekend zijn in het voorjaar van 2020. Uit de eerste scan van Zürich kunnen we alvast besluiten dat het stedelijk beleid een belangrijke impuls heeft gegeven. Zij hebben niet zelf de coöperaties opgericht, maar bieden wel bouwgronden aan tegen betaalbare prijzen, of voordelige erfpachttarieven. Ook zijn er interestvrije leningen voor wooncoöperaties om

² Gesprekken door Peggy Totté, tijdens een architectuurreis van Architectuurwijzer naar Zürich in mei 2019 (zie www.architectuurwijzer.be)

³ <https://endeavours.eu/>

⁴ <https://missmiyagi.eu>

andere gronden aan te kopen en te bouwen. Zo kan elke groep van zeven mensen een coöperatie oprichten en een voorstel indienen. In ruil voor het pachten of kopen van een stad grond, moeten de coöperaties wel voldoen aan een aantal voorwaarden. Zo zijn zij verplicht om een beperkt aantal 'sociale' woningen te voorzien, minimaal 1% van de oppervlakte voor te behouden voor 'publiek gebruik', en een architectuurwedstrijd te organiseren (onder begeleiding van de stad). Deze wedstrijd biedt de kans aan jonge architecten om mee te werken aan dergelijke woonprojecten en geeft tevens aanleiding tot vernieuwende woonomgevingen.