

# Het Huis

## De Ideale Woning

### HUB architecten

De sociale huisvestingsmaatschappij, De Ideale Woning, heeft de ambitie om een sociale dienstverleningscluster uit te bouwen op de site van haar kantoor en magazijn in de wijk Groenenhoek in Berchem. Onder de noemer 'Het Huis' wil het een open huis zijn niet enkel voor haar eigen medewerkers, maar ook voor externe partnerorganisaties én voor de buurt. De gesprekken met middenveldorganisaties die zich op de site zullen vestigen zijn nog lopende, maar de verhuis van de VVH, de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen, is alvast zeker.

Het bestaande kantoorgebouw aan de Diksmuidelaan, een ontwerp uit de jaren 70 van de modernistische architect Hendrik Maes, voldoet niet meer aan de huidige normen. Bovendien kampt het gebouw met structureel plaatstekort voor de medewerkers. Aan de achterkant van het bouwblok, langs de Hofstadestraat, ligt het magazijn. Renovatie, uitbreiding of nieuwbouw behoren tot de mogelijkheden om de site uit te bouwen tot een betekenisvolle plek in de buurt. In de zomer 2018 ging De Ideale Woning op zoek naar een ontwerpteam.

#### **Waarom hebben jullie gekozen voor een Open Oproep?**

Filip Lagiewka: "Eerst en vooral omwille van de complexiteit van de opgave. De Open Oproep is een helder instrument dat eenvoudig toepasbaar is. Ten tweede omdat we dankzij de Open Oproep ook andere ontwerpers bereiken dan de traditionele bureaus die zich kandidaat stellen voor bouwprojecten van de sociale huisvesting."

#### **Wat waren voor jullie de grootste ontwerpuitdagingen van deze opdracht?**

Bart Biermans: "We hebben getracht de ambities uit de projectdefinitie zo goed mogelijk te vertalen in een ontwerp. Er zat een boeiende tweeledigheid vervat in de opdracht. Enerzijds wil De Ideale Woning een functioneel en performant kantoorgebouw dat tegemoetkomt aan hun visie en een nieuw organisatiemodel. Anderzijds gaat het project over de betekenis van de plek in de buurt en gaat het dus over meer dan kantoren. Die combinatie van een huiselijke plek maken voor zowel de kantoorfuncties als voor de buurt gecombineerd met hoge ambities op vlak van duurzaamheid waren en zijn nog steeds de grootste uitdagingen."

Filip Lagiewka: "Die dubbele ambitie is voor ons echt cruciaal. Hoe kan onze investering een zo groot mogelijke meerwaarde voor de buurt opleveren? Sinds enkele jaren zijn we bezig met een transitie oefening waarbij we onze rol als sociale huisvestingsmaatschappij willen herdenken. Hierbij staat de vraag welke plek we innemen in een buurt centraal. Op deze site willen we die visie ten volle uitdragen en een huiselijke plek creëren voor onze eigen kantoren en die van de partnerorganisaties, waar samenwerken, elkaar inspireren, elkaar ontmoeten en kennisdelen tot uiting komt. De manier waarop de ontwerpers hiermee aan de slag gingen was voor ons doorslaggevend in de beoordeling."

Bart Biermans: "Wij hebben ons ontwerp de titel 'Tuin-huis' gegeven. De tuin kan collectief gebruikt worden door alle bewoners op de site, maar ook door de buurtbewoners. Rond de tuin schakelen zich een aantal 'huizen' die de verschillende programma onderdelen huisvesten. De collectieve functies activeren de buitenkamers, zoals het vergaderpaviljoen of de refter. Een portiek zorgt voor een overgang tussen het publieke karakter van de tuin en het teruggetrokken karakter van



De tuin krijgt een groen karakter en is publiek toegankelijk.

de vergaderruimten.

Daarnaast willen we zoveel mogelijk ruimtes maken die gedeeld gebruik toelaten. De overdekte inkompartij bijvoorbeeld stimuleert ontmoeting en kan zelfs occasioneel gebruikt worden als plek voor kleinschalige evenementen. Ook de grote ramen en banken aan de buitenzijde van het vergaderpaviljoen nodigen uit om er langer te verblijven. In de gebouwen zelf willen we momenten creëren die aanzetten om op een andere manier te werken, zoals de daktuin en kitchenette in het hoofdgebouw of de woonkamer in het kantoorgebouw van de partners.”

**Op welke manier kan het ontwerp een voorbeeld zijn voor de studie van de evolutie van het 20ste-eeuwse bouwblok?**

Bart Biermans: “We zitten hier echt aan de rand van de 20ste-eeuwse gordel, een heel kenmerkende situatie met aan de ene kant een stedelijke structurerende as en aan de andere kant een bijna pastoraal landschap. Het ontwerp speelt in op die overgang. Die switch van stedelijk naar landelijk laat ons toe om een andere architectuur voor te stellen met een meer stedelijk gebouw met minerale uitstraling aan de Diksmuidelaan en meer rurale gebouwen aan de Hofstadestraat. Hier zijn de gebouwen lager en bijna efemere van kwaliteit.”

**Hoe zwaar wegen de aspecten van duurzaam en circulair bouwen door in het ontwerp?**

Filip Lagiewka: “De Ideale Woning wil voorbeeldstellend zijn op verschillende thema’s. Duurzaamheid is daar één van. Dat komt in eerste instantie tot uiting in het streven naar collectiviteit en meervoudig ruimtegebruik. De refter en het vergaderpaviljoen, maar ook de woonkamer in het kantoor van de partnerorganisaties en de uitbreiding van het hoofdgebouw kunnen perfect apart opengesteld worden. We zullen ook onze dienstwagens delen met de buurt. Daarnaast hebben we een behoefteanalyse laten doen door de stad waaruit bleek dat er een tekort aan groen en kindercrèches is in de buurt. Vandaar onze beslissing om de tuin open te stellen naar de buurt en we hopen ook een nieuw kinderdagverblijf te huisvesten in de oude sociale woningen aan de Diksmuidelaan.

Energieneutraliteit vraagt een heel grote investering. Het is een continue evenwichtsoefening tussen budget en ambitie. Op dit moment wegen we verschillende zaken af tegenover mekaar zodat we een gefundeerde beslissing kunnen maken voor het ontwerp.”

Bart Biermans: “Voor het circulaire maken we gebruik van de Europese GRO tool waarbij we streven naar de score uitstekend. We zijn ook bezig met materiaalpaspoorten, zowel van het exterieur als het interieur. Voor ons is circulariteit, net als de stedenbouwkundige situatie waar we het daarnet over hadden, een aanleiding om een architectuurbeeld te maken. We grijpen de circulaire principes aan om bijvoorbeeld het efemere karakter van de gebouwtjes



De uitbreiding van het kantoorgebouw aan de Diksmuidelaan krijgt een minerale stedelijke uitstraling met respect voor de architectuur van het gebouw uit de jaren 70.



De lage gebouwen aan de Hofstadestraat richten zich naar het landschap en worden uitgevoerd in meer niet-stedelijke materialen.



Het portiek kan kleinschalige evenementen zoals een rommelmarkt of buurtfeest hosten.



De grote ramen en de banken van het vergaderpaviljoen nodigen uit om er langer te verblijven.



Inplantingsplan. Rond de centrale tuin worden de 'huizen' geschakeld die het programma huisvesten.

aan de Hofstraat vorm te geven. De gevels zijn gemaakt van houten planken waarbij de houten kepers als een soort ornament fungeren.

We houden ook rekening met toekomstige veranderingen. Vandaag gelden er beperkingen qua hoogte voor de gebouwen langs de Hofstadestraat omwille van de luchthaven. Indien de luchthaven zou weggaan, zouden de gebouwen perfect opgetopt kunnen worden. De fundering is berekend op deze mogelijke extra verdieping. Op die manier kan het architectuurbeeld blijven bestaan.

Een ander aspect is het natuur inclusief bouwen. Natuurpunt heeft ons geadviseerd over onder meer plantkeuzes, natte zones, voorzieningen voor insecten en vogels. Ook deze keuzes worden voor ons aanleiding tot architectuur. Zo hebben we de nestkastjes voor zwaluwen architecturaal uitgewerkt in de gevels van de gebouwen.”

## **Filip, welke rol kan De Ideale Woning spelen op vlak van stadsontwikkeling?**

Filip Lagiewka: “We hebben de ambitie om een sociale stadsvernieuwer te zijn. Veel meer dan de klassieke projectontwikkelaar moeten onze bouwprojecten iets toevoegen aan de buurt. We zijn niet louter een bouwmaatschappij, maar een brede woonmaatschappij. Daarom willen we met experimenten rond bijvoorbeeld meervoudig gebruik of cohousing een bijdrage leveren aan het brede woondebat. In dit project zetten we bewust in op verschillende vormen van collectiviteit.”

Bart Biermans: “Dat de bouwheer een conciërgewoning voorziet op de site, is een mooi voorbeeld van hoe De Ideale Woning collectiviteit ernstig neemt. Het blijft niet bij mooie praatjes, maar het toekomstige beheer krijgt evenveel aandacht als het fysieke ontwerp.”