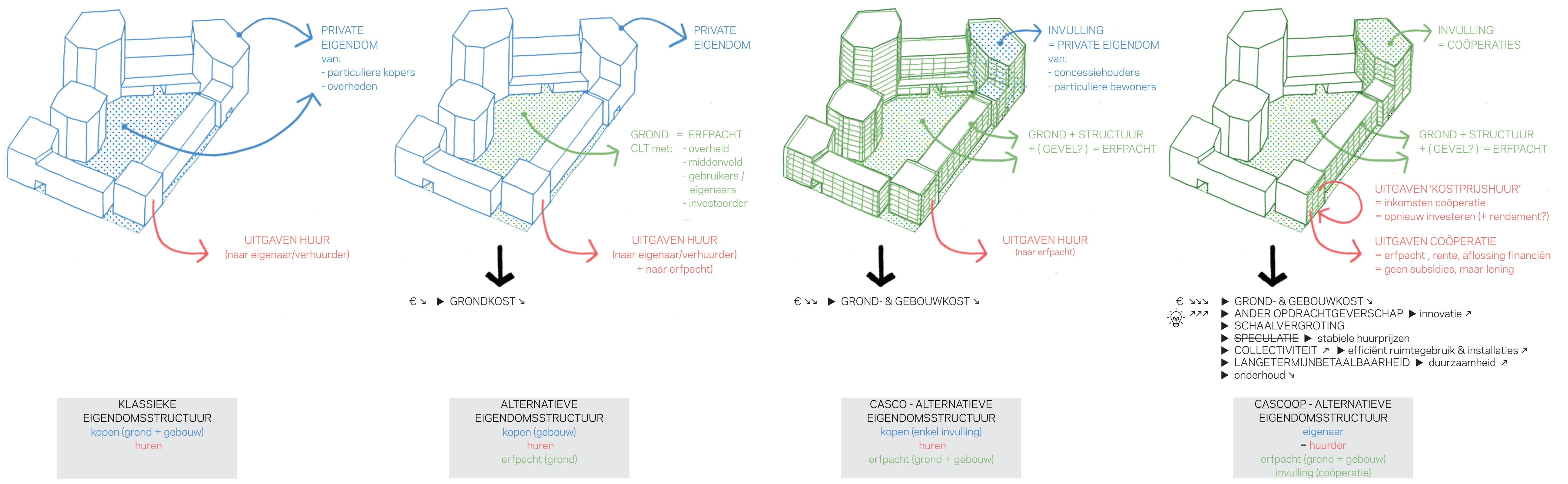


CASCOOP



KLASSIEKE EIGENDOMSSTRUCTUUR kopen (grond + gebouw) huren	ALTERNatieve EIGENDOMSSTRUCTUUR kopen (gebouw) huren erfpacht (grond)	CASCO - ALTERNatieve EIGENDOMSSTRUCTUUR kopen (enkel invulling) huren erfpacht (grond + gebouw)	CASCOOP - ALTERNatieve EIGENDOMSSTRUCTUUR eigenaar = huurder erfpacht (grond + gebouw) invulling (coöperatie)
--	---	---	---

Een alternatieve ontwikkelingsstrategie voor betaalbaar wonen op Suikerzijde

Ontwerp: B-architecten

Dat we anders moeten bouwen is een evidentie, maar hoe kunnen we de wooncrisis aanpakken én de hoge klimaatambities waarmaken? Het lijkt een onmogelijke opdracht om duurzame woningen op een betaalbare manier te realiseren en dus een groeiende groep niet in de kou te laten staan. Bovendien wordt de roep naar een andere aanpak groter. Het uitbreiden van de woningvoorraad leidt niet tot betaalbare huisvesting¹¹. Het optimaliseren naar steeds kleinere maatvoering resulteert vaak in het best haalbare minimum met minder kwaliteit, flexibiliteit en diversiteit. De klassieke eigendomsstructuur veroorzaakt weinig doorstrommogelijkheden. Veertig procent van de senioren geeft aan dat hun woning te groot is¹². Het bestaande woningaanbod wordt onderbenut. Het volstaat niet om als ontwerper enkel te focussen op duurzaam, circulair, natuur-inclusief en klimaat-adaptief bouwen. In het streven naar betaalbaarheid en kwaliteit vertrekken we daarom vanuit zowel een ruimtelijke strategie 'casco' als een sociaaleconomische strategie op basis van alternatieve ontwikkelingsvormen en eigendomsstructuren.

We selecteerden uit het masterplan van Suikerzijde een middelgroot bouwblok met diverse straatprofielen: hoge bebouwing langs de stadsstraat en groene oever en lagere bebouwing langs de fiets- en groenstraat. Deze verscheidenheid laat toe om na te denken over een voorstel, dat inzetbaar is voor diverse bouwblokken. Met een ligging aan de toegangspoort vanuit het stadscentrum en als deel van de eerste realisatiefase, dreigt het het duurste bouwblok te worden. Groningen kan hier als pionier een ambitieuze andere aanpak etaleren en anderen inspireren bij de verdere ontwikkeling van Suikerzijde.

De ruimtelijke strategie 'casco' vertrekt vanuit een gebouwlaag met lange levensduur: de structuur. Waarbij duurzaamheid sterk samenhangt met flexibiliteit. Bijvoorbeeld een robuuste open skeletstructuur met flexibele plattengonden, strategisch geplaatste circulatie en overmaat in verdiepingshoogte en draagkracht. We streven geen maximaal volume na, maar wel mogelijkheden voor in- en uitbreidbaarheid zoals nieuwe vloeren in dubbelhoge ruimtes of een extra verdieping op het dak.

Een structuur mag zeker karakteristiek zijn in het ontwerp van zowel de detaillering als de ruimtelijkheid. Het draagt bij tot de culturele duurzaamheid, zoals bijzondere structuren in herbestemde industriële panden aantonen. Gestandaardiseerde bouwsystemen zijn vaak tijds- en productiegebonden. Streven naar standaardisatie en industrialisatie kan helpen bij het efficiënter en betaalbaar maken op korte termijn, maar het mag de (culturele) duurzaamheid op lange termijn niet in gedrang brengen.

De structuur wordt mee vormgegeven door de context. Bijvoorbeeld ruimtelijk door de relatie met de variërende straatprofielen, oriëntatie van volumes in functie van licht, zicht, geluid en doorwaadbaarheid. Bij de uitwerking door rekening te houden met in de omgeving beschikbare materialen, productie- en werkkrachten.

Hoe maak je de casco-langetermijninvestering betaalbaar op korte termijn?

De sociaaleconomische strategie koppelt eigendomsstructuur aan de duurzaamheidslagen. Bij een community land trust (CLT) wordt de grond in erfpacht gegeven en valt de hoge aankoopkost weg voor de gebruikers. Bij de drager 'casco' breiden we de erfpacht uit naar alle lagen met een lange levensduur: de grond, structuur, tot zelfs de gebouwschil. De invulling (technische installaties, inrichting en afwerking) heeft meestal een korte levensduur en hangt sterk samen met de gebruikers. Hier biedt het coöperatieve model mogelijkheden, de optie tussen huren en kopen. De focus ligt meer op collectiviteit, schaalvergroting en langetermijn-betalbaarheid. Dit vertaalt zich in efficiëntere installaties en ruimtegebruik, onderhoudsvriendelijke en duurzamere keuzes en stabiele en lagere huurprijzen. Opvallend bij buitenlandse voorbeelden is: de grote mix van functies en woontypologieën met meer residentieel mobiliteit, de kwalitatieve relatie en oppervlakteverhoudingen tussen privé-collectief-publiek, de hoge betrokkenheid van gebruikers en de openheid naar de wijk.

Ons voorstel is een uitdaging tot een concreet experiment in het streven naar betaalbaar, inclusiever, duurzamer en kwalitatief bouwen. Een oproep om de gebruikers centraal te zetten, hen eigenaarschap te geven om de slaagkans te verhogen en wonen als basisrecht te garanderen.

