



## COLLECTIEVE TUSSENRUIMTE, STEDELIJKE BOUWSTEEN

**Woonvormen waarbij compacte woningen zich schakelen rondom collectieve tussenruimte worden steeds vaker genoemd als duurzame vormen van gebiedsontwikkeling. Nochtans zijn er ook heel wat – vaak sociale - valkuilen aan verbonden die deze duurzaamheid op termijn kunnen ondermijnen. Of kunnen bepaalde ontwerprichtlijnen leiden naar meer robuustheid hieromtrent?**

Recent stond in de weekendbijlage van *De Standaard* (7/9/19) een uitgebreid artikel over een prachtig gerenoveerde vierkanthoeve in een Vlaamse plattelandsgemeente. Niet één maar zeven gezinnen besloten hier buiten de eigen woning een reeks faciliteiten te delen en te beheren, waaronder een keuken met leefruimte en een gemeenschappelijke tuin. Ja, u leest het goed: gemeenschappelijke of collectieve woonvormen zoals *cohousing* blijken in het traditioneel verkavelings-minnende Vlaanderen gestaag terrein te winnen. Ten minste, dat kan afgeleid worden aan populaire (sociale) media, architectuurpublicaties en tentoonstellingen die er in toenemende mate aandacht aan besteden. De overtuiging dat het vrijwillig samen delen van buitenruimte de sleutel kan vormen voor compacter, meer landschaps-sparend, meer betaalbaar en socialer wonen zonder dat aan woonkwaliteit ingeboet hoeft te worden, bestaat uiteraard al langer in academische kringen. Nieuw is echter dat nu ook de politiek zich hoe langer hoe minder beroerd voelt om dit concept in ruimte- en woonbeleidsplannen in één adem te noemen met “een verhoogd ruimtelijk rendement”. Sensibiliseringscampagnes ontdoen gemeenschappelijke woonvormen van hun hippie- en geitenwollensokkenimago en laten zien dat zowel jonge hippe gezinnen als stijlvolle 60-plussers hierin

een plekje kunnen krijgen. Het collectieve wonen blijkt bovendien toepasselijk op uiteenlopende architectonische casco's, van hoogtechnologische nieuwbouw tot een gerenoveerd schooltje of kasteeltje.

Op zich allemaal best verlossend nieuws voor de naar adem happende Vlaamse ruimtelijke ordening, alwaar eindeloze verkavelingen het landschap vol betonneren en niet iedereen zeker meer is van het grondwettelijk recht op degelijke en betaalbare huisvesting. Toch is ook enige voorzichtigheid geboden bij te veel optimisme rond collectieve woonvormen. In *Het dilemma van de collectieve actie* (AGORA, 28-5, 2012) stelde deze auteur reeds dat het vanuit onder andere sociaal oogpunt allesbehalve evidente woonvormen zijn. Zoals we verder nog zullen zien zijn er bovendien nog andere obstakels die doorheen de tijd kunnen opduiken en de sociale en ecologische kwaliteiten van een woon-common kunnen bedreigen. Zeker nu de Vlaamse overheid nadenkt om in de toekomst collectieve woonvormen te gaan subsidiëren, lijkt het verder blootleggen van mogelijke valkuilen én opportuniteiten wenselijk. De vraag waarover in dit artikel gereflecteerd wordt is hoe architectuur impact kan hebben op het collectieve karakter van de tussenruimte. Door het vergelijken van gefaalde en

geslaagde voorbeelden uit het verleden zal worden getracht om ontwerprichtlijnen te formuleren die robuustheid kunnen inbouwen tegen onvoorspelbaarheden die deze collectiviteit op termijn bedreigen.

### Sociale experimenten

Doorheen de architectuurgeschiedenis zijn talloze collectieve woonvormen aan te duiden die verschaald of zelfs compleet gefaald aan de eindmeet gekomen zijn. Sommigen waren al van bij de start gedoemd om te mislukken; niet in het minst omdat ze compleet voorbij gingen aan belangrijke aspecten van de menselijke psychologie - zoals de nood aan zelfcontrole op privacy en een op maat ontwikkeld beheermodel. Kijk maar naar de Sovjet-Russische *Dom Kommuna's* uit de jaren 1930. Op papier fantastische appartement-complexen als gestroomlijnde cruiseschepen in een oceaan van groen, waarin bewoners behalve een kleine individuele slaapkajuit alle andere woonfuncties - van keuken en eetruimte tot bad- en ontspanningsruimtes - samen deelden. Dat deze experimenten van top-down planning vroeg of laat moesten ontploffen is bekend, maar zijn als *bad practices* en het aantonen van valkuilen voor de Vlaamse context minder relevant. Toch zijn ook minder radicale modellen anders geëvolueerd dan de ontwerpers initieel gepland hadden.

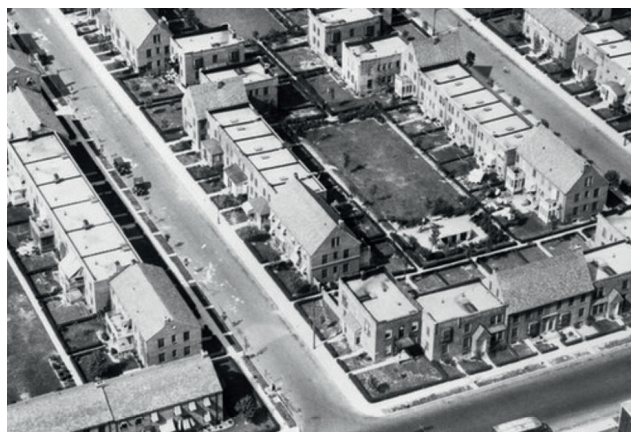
Neem bijvoorbeeld Sunnyside Gardens. Gerealiseerd in de jaren 1920 in het New Yorkse stadsdeel Queens en aanvankelijk een vooruitstrevend voorbeeld van Amerikaanse New Town-planning gebaseerd op het Engelse sociale tuinstadmodel. In opdracht van de City Housing Corporation (CHC) ontplooit zich op goedkope gronden nabij spoorweginfrastructuur een ambitieus project van vijftien bouwblokken waarbij een mix van grondgebonden rijwoningen en appartementen zich clusteren rondom groene binnenhoven. In totaal worden 1200 kwaliteitsvolle en betaalbare wooneenheden gerealiseerd terwijl meer dan 70% van de bouwgrond gereserveerd wordt als open groenruimte. Auto's worden zoveel mogelijk verbannen naar parkeerclusters aan de buitenzijde van de wijk, centrale gemeenschapsvoorzieningen zoals een buurtcentrum en een sportpark moeten de sociale cohesie in de wijk versterken. Om de gebruikskwaliteit van het gemeenschapsgroen te waarborgen ontwikkelt de CHC een convenant die belangrijke restricties vastlegt omtrent het bouwen in de binnenhoven, woningaanpassingen en tuinafscheidingen. Zogenaamde Home Owners Associations (HOA's) zien streng toe op het dagdagelijkse beheer. Sunnyside blijkt dertig jaar lang een schot in de roos, voornamelijk onder jonge gezinnen met kinderen die alleen maar voordelen zien in de nabijheid van de veilige, groene speelhoven.

*In Sunnyside werden veel van de gemeenschappelijke hoven uiteindelijk verkaveld in private tuinen.*  
Bron: onbekend en Kevin Lurch & Gary Hack

### Verkavelingstragiek

Begin 1960 vindt er echter een belangrijke omwenteling plaats in Sunnyside. Blanke middenklasse gezinnen gaan ondertussen liever wonen in de nieuwe, luxueuzere wijken met alleenstaande woningen verder buiten de stad. Hierdoor zullen minder kapitaalkrachtige en meer heterogene huishoudensprofielen de op dat moment uitgeleefde woningen gaan betrekken. Deze nieuwkomers lijken zich echter niet te herkennen in de coöperatieve geschiedenis van de wijk; conflicterende belangen omtrent het beheer van de hoven, het gebrek aan financiële middelen en een stedelijke overheid om orde op zaken te stellen genereren langzaam een algemene staat van verwaarlozing en sociale deprivatie. Wanneer in de jaren 1980 de meeste HOA's ontbonden worden, beginnen individuele gezinnen naar eigen goeddunken delen van de *commons* toe te eigenen. Tot op vandaag hebben slechts zes van de vijftien oorspronkelijke woonhoven hun oorspronkelijke configuratie behouden.

Betekent deze tragische geschiedenis dat ecooloog Garrett Hardin gelijk had toen hij in zijn beroemde Science-artikel *Tragedy of the Commons* (1968) stelde dat gemeenschappelijk beheer van common-pool goederen zoals open (groen)ruimte op termijn gedoemd is te mislukken - met name omdat rationeel handelende gebruikers, gedreven door eigenbelang, volgens hem uiteindelijk altijd zullen beginnen *free-riden* en zo het collectief goed ondermijnen? Het lijkt er niet op. Hoewel de sociale crisis uit de jaren 1960 en 1970 zonder twijfel permanente schade heeft toegebracht aan de coöperatieve én ruimtelijke structuur van Sunnyside, zijn verschillende bewonersgroepen er wel degelijk in geslaagd om op lange termijn de collectieve geest en dito groenruimte te behouden. Een van de verklaringen zou kunnen zijn dat de bewonersgroep op sociaal-economisch vlak relatief homogeen gebleven is; een element dat ook Elinor Ostrom naar voren geschoven heeft in haar ontwerpprincipes voor *robuuste commons*. Omdat het kwalitatieve grondgebonden wonen nabij luwe en veilige groenvoorzieningen doorheen de tijd schaars



geworden is in een stadsdeel als Queens, heeft men hier het belang van gedeelde groenruimte bovendien herontdekt. Zo ontstaan zowel bottom-up als top-down initiatieven die voorzichtig trachten de in het verleden opgeworpen kavelgrenzen op te blazen. Tegelijkertijd blijkt dat de getrokken materiële grenzen vaak onomkeerbaar zijn gezien de hoge kosten die het opheffen ervan met zich meebrengen. Het valt nog af te wachten in hoeverre de stad New York bijvoorbeeld via belastingvoordelen zulke collectiviseringsinitiatieven in de toekomst zal (blijven) stimuleren.

Wat de Sunnyside case in elk geval duidelijk maakt is dat collectieve woonvormen vroeg of laat te maken kunnen krijgen met onvoorspelbare sociale, economische en/of politieke veranderingen. Indien het gemeenschappelijke beheermodel zich hier niet tijdig aan kan aanpassen, dan kan dat dramatische gevolgen hebben voor de faciliterende collectieve tussenruimte als sociale en ecologische winst. Tenzij er zoiets als een ruimtelijke strategie voor "robuuste tussenruimte" bestaat?

### Historische woonhoven

Er zijn alvast heel wat historische collectieve woonvormen te detecteren waarvan hun tussenruimtes de tand des tijds betrekkelijk goed hebben doorstaan. Neem bijvoorbeeld de Vlaamse begijnhoven, waarvan de meesten morfo-typologisch gezien nog niet zo gek veel verschillen van de Sunnyside-hoven: een reeks individuele woningen – vaak met ommuurd voortuintje - geschakeld rondom een gemeenschappelijk binnenhof die met een poort van de straat afgesloten is. In de Middeleeuwen vormt het begijnhof een rand-stedelijke *gated community* waarin een homogene groep alleenstaande vrouwen een vroege vorm van sociale zekerheid realiseert. Dit op basis van strenge leefregels en een innovatief beheermodel waarbij de vaak kapitaalkrachtige begijnen een eigen huisje bouwen op gemeenschappelijke grond; een soort *Community Land Trust* avant la lettre dus.

Doorheen de tijd evolueert het sociale model van het hof. Langzaamaan starten de begijnen - onder andere via kleermakerij, ziekenzorg en onderwijs - een levensnoodzakelijke socio-economische wisselwerking met de ondertussen verstedelijkte buitenwereld, waardoor de poorten van deze urban commons steeds vaker open komen te staan. Wanneer de opkomende natiestaat vanaf de 18de eeuw zelf vormen van sociale zekerheid begint te organiseren, neemt hun relevantie zienderogen af en lopen ze stelselmatig leeg. Hoewel hun beheermodel over een periode van enkele eeuwen een reeks drastische, vaak abrupte en van buitenaf gestuurde veranderingen heeft doorgemaakt, zijn hun voormalige bleekweides als robuuste tussenruimtes opvallend onveranderd gebleven. Vandaag staan begijnhoven nog steeds bekend als aantrekkelijke, groene en luwe enclaves

*Kartoffelraekkerne.*  
Bron: onbekend



pal in het midden van de stad. Doorgaans worden de woningen verhuurd aan diverse huishoudens die volledig ontlast zijn van het gemeenschappelijke beheer. Omdat de gemeentediensten nu instaan voor het groenbeheer, is het hof overdag ook tussen bepaalde uren toegankelijk voor buitenstaanders en vormt ze een belangrijke aanvulling op de openbare ruimte.

Ook andere aan het begijnhof verwante woonhoftypes hebben zich in grote getale en vanuit uiteenlopende beweegredenen, van filantropische tot speculatieve aard, in onze steden ontwikkeld. Kijk maar naar de Nederlandse caritatieve *hofjes*, de Vlaamse *arbeidersbeluiken*, de Londense *Mews*, de Parijse *villas* of de Hamburgse *Terrassenbauten*. Zij blijken net zoals het begijnhof doorheen de jaren beproefde gebouwtypologieën te zijn. Ondanks het feit dat ze vaak niet voldoen aan de huidige woonnormen en regelgeving zijn ze als luwe en vaak groene woonmilieus gegeerd op de vastgoedmarkt. Deze doorgaans in bestaande bouwblokken ontwikkelde inbreidingstypes kenmerken zich door hun compacte ééngevelhuisjes, gericht op een gemeenschappelijke tussenruimte (een al dan niet doodlopend steegje, straatje of pleintje). Verder onderscheiden deze verborgen *poches* zich doordat hun toegankelijkheid via een poort, onderdoorgang en/of een vernauwde doorsteek eenvoudig en zonder grote kosten controleerbaar en beheersbaar is door de bewoners.

### Poreuze tussenruimte

Tegelijk stelt zich de vraag of een stad bestaande uit louter van de straat afgekeerde wooncapsules wenselijk is. Architecten Castex, Panerai en Depaule lieten zich in hun *Formes Urbaines. De l'îlot à la barre* (1977) al kritisch uit over het zogenaamde "close-type" van de Engelse tuinvijken, omdat deze U-vormige en op het begijnhof geïnspireerde wooncollectieven volgens hen "betekenisvolle praktijken uit de straat onttrekken en deze herleiden tot louter technische verkeersweg". Daarvoor al zette Jane Jacobs zich in haar *Death and Life of Great American Cities* (1961) sterk af tegen afgesloten woondomeinen zoals Sunnyside – volgens haar "exclusieve vormen van commodificatie met meer ogen gericht op zichzelf dan op de straat". Maar ook Richard Sennet voert in *Building and Dwelling* (2018) een vurig pleidooi tegen het stijgend aantal afgesloten collectieve woondomeinen in de stad. Hiertegenover plaatst hij de idee van open, poreuze stadsstructuren met tussenruimtes die werken als membranen of uitwisselingsgebieden tussen publieke en private ruimte.

Misschien zou Sennet wel gecharmeerd kunnen zijn door de Kopenhaagse *Kartoffelraekkerne*; een 19e-eeuwse woonwijk bestaande uit 480 rijwoningen met kleine voortuintjes, verdeeld over 11 parallelle straten die zich loodrecht opspannen tussen twee grote stadsboulevards. Hoewel de straatruimtes voor voetgangers en fietsers permanent doorwaadbaar blijven, zijn hier sinds de jaren 1980 telkens over een lengte van 40m centrale, autovrije woonerfzones ingericht. Deze zones zijn in beheer van een bewonersvereniging die hier picknickbanken, zandbakken, speelhuisjes, fietsenstallingen, en opbergkasten heeft geplaatst. In de straten wordt naar hartenlust gespeeld terwijl vanuit de met tuinmeubeltjes en plantenpotten ingerichte voortuintjes op subtiel wijze sociale controle ontstaat.

### Van valkuilen...

Het staat buiten kijf dat architectuur slechts faciliterend kan zijn voor een op coöperatie gestoeld woonmodel. Zonder een groep onderling samenwerkende bewoners kan immers onmogelijk sprake zijn van een vorm van kwalitatief gemeenschappelijk beheer van woonruimte. Hier zit dan ook meteen de grote kwetsbaarheid: woonvormen gebaseerd op gemeenschappelijk beheer vergen, los van een doorgaans zeer intensief ontwikkelingsproces, ook na de oplevering vaak een doorgedreven overlegcultuur. Niet iedereen is daar voor in de wieg gelegd. Een aantal studies hebben aangegeven

dat hierdoor op termijn 'ontmoetingsmoeheid', of erger, sociale (zelf)uitsluiting dreigen. Uit het laatste Vlaams Ruimterapport (2018) blijkt overigens dat 80% van de Vlamingen het onder andere omwille van die reden niet ziet zitten om een buitenruimte te delen: "te veel overleg, te weinig privacy" zo klinkt het.

Verder kan ook het gebruik van de gemeenschappelijke infrastructuur op termijn minder relevant worden voor de bewoners, bijvoorbeeld wanneer het gezinsprofiel of groepssamenstelling verandert. Dat gebeurde in Sunnyside, waar nieuwe bewoners het nut van gemeenschappelijk groen niet meer zagen en tot verkavelen overgingen. Maar ook over het eerste Belgische cohousingproject uit 1961 stelde architect Lucien Kroll enkele jaren terug "dat de oorspronkelijke collectieve geest jammerlijk verdwenen is en dat de huidige inwonende gezinnen zich achter hun voordeur barricaderen". De ooit door de bewoners goed onderhouden tuin is nu getransformeerd tot een in onbruik geraakte wildernis. Dan heeft het ooit verloederde begijnhof van Hoogstraten zich voorlopig beter herpakt: hoewel onder andere met UNESCO-subsidies omgetoverd tot cohousing-project blijkt een thans publiek toegankelijke hof betrekkelijk compatibel met het behoud van haar oorspronkelijke woonkwaliteiten.

Ook externe factoren kunnen een grote impact hebben op het gemeenschappelijke beheermodel. Kijk maar naar hoe het vele begijnhoven aanvankelijk verging in de loop van de 18de eeuw. Omdat zij als blinde vlekken op de kadasterkaart beschouwd werden, volgde niet zelden het letterlijk openbreken en juridisch ontmantelen van de *common*, ten voordele van een meer overzichtelijke privatisering. Evenwel zagen we dat ook het omgekeerde plaats kan grijpen. In *Kartoffelraekkerne* ontstond pas een eeuw na de oplevering een vorm van gemeenschappelijk beheer in de straten. Hoewel in 1885 ontwikkeld door een arbeiders-coöperatieve die hier gedurende decennia betaalbare huurwoningen realiseerde, is de wijk vandaag – ironisch genoeg – verworpen tot een exclusieve stadswijk met alle woningen in privaat bezit. Ondanks deze gentrificatie zijn de straten nog nooit zo 'gecollectiviseerd' geweest als vandaag. Deze evolutie is in belangrijke mate terug te voeren tot een toevallige en complexe samenloop van sociale en politieke omstandigheden, waaronder een hoge dosis lokaal bewonersactivisme en een progressief stedelijk mobiliteitsbeleid. Tegelijkertijd maken een aantal architectonische kenmerken de straat beslist tot robuuste sociale ruimte (zie verder).

Tenslotte is in overgebleven collectieve woontypes zoals de *arbeidersbeluiken* of *Terrassenbauten* het gemeenschappelijk ruimtegebruik continu aanwezig geweest, hetzij in verschillende vormen: waar de steeg- of straatruimtes vroeger als open kook-, was- en/of plasruimtes fungeerden, worden ze vandaag intensief gebruikt als aangename ontspanningsruimtes.

### ...naar kansen

Het moge duidelijk zijn dat een gemeenschappelijk beheer van tussenruimte op lange termijn geen evidentie is. Nochtans mag dit niet leiden tot bezwaren tegen deze essentiële component van duurzame woonalternatieven. Om onder andere infrastructurele kosten en biodiversiteitsverlies te beperken zal onvermijdelijk een evolutie moeten plaatsvinden naar meer compacte verkavelingsmodellen. Compenserende collectieve tussenruimte zoals een autovrije woonstraat of parkje kunnen dan dienen als *unique selling point*. Deze hopelijk ooit gesubsidieerde tussenruimte moet – wil ze op lange termijn haar sociale en ecologische rol blijven vervullen – compatibel zijn met doorheen de tijd veranderende beheermodellen of sociale context. We hebben gezien dat dit in Sunnyside – in feite een meer duurzame vertaling van de Vlaamse woondroom, met wonen in het groen en parkeren voor de deur – grotendeels is mislukt. Van de andere kant zijn bepaalde historische woonvormen robuust gebleken in het licht van omstandigheden die hun collectieve tussenruimte

als kwaliteit bedreigden. Hoewel hun oorspronkelijke beheermodel reeds lang verdwenen of drastisch aangepast is, valt uit de studie van deze reeds beproefde historische types een sociale en ecologische winst te detecteren: onverkavelde tussenruimte. Maar welke ruimtelijke elementen liggen hier nu aan ten grondslag?

### Robuustheid ontwerpen

Ontegensprekelijk spelen ontwerpvariabelen als fysieke context, vorm, schaal, oriëntatie, materialiteit, geveldetailing, gebouwplint, enzovoort, een belangrijke rol inzake het langdurige gebruik van een tussenruimte als sociale ruimte. Omgevingspsychologen hebben aangegeven dat architectonische ingrepen, zoals een graduele overgang tussen publieke, gemeenschappelijke en private delen, kunnen helpen om zowel voldoende privacy als ontmoetingskansen te stimuleren. In de hierboven bekeken robuuste voorbeelden zijn deze 'overgangen' in meer of mindere mate aanwezig, bijvoorbeeld in de vorm van een poort, een voortuintje, een diepe raamdorpel of een trapje om bloempotten op te zetten. Deze elementen helpen bewoners om de grens tussen 'publiek' en 'privaat' te controleren en indien nodig aan te passen. Het feit dat deze ruimtelijke elementen in uiteenlopende vormen voorkomen, maakt ze echter moeilijk te expliciteren in voor ontwerpers nuttige richtlijnen.

Hét ruimtelijk kenmerk dat echter als rode draad door alle robuuste precedentes heen loopt is met name de relatieve locatie van de collectieve tussenruimte ten opzichte van de gehele configuratie. Of het nu een (half) omsloten hof, steeg, plein of zelfs een quasi traditionele straat betreft – binnen alle configuraties vormt de tussenruimte een *conditio sine qua non*: ze is functioneel noodzakelijk om de individuele wooneenheden te ontsluiten. Los van het beheermodel kan dus de sociale aard van een robuuste tussenruimte moeilijk onomkeerbaar verloren gaan; het collectieve is in gewisse zin onvermijdelijk om het individuele woonadres te bereiken. In de gefaalde Sunnyside-configuratie lag dat anders. Zo hadden de woningen hun adres aan de straatzijde en waren de achterliggende hoven via dwarse zijpaden toegankelijk. Op die manier konden ze eenvoudig en vrijwel kosteloos verkaveld worden zonder dat het enig effect had op de toegankelijkheid van de individuele woningen.

Een belangrijk en ontwerpbaar kenmerk van de robuust gebleken voorbeelden is dat het beheer van hun tussenruimtes door bewoners altijd inherent toe-eigenbaar of net afstootbaar is geweest zonder dat de collectieve ervaring verloren ging. Daardoor vormden deze collectieve tussenruimtes een potentiële locus van zowel 'intieme', besloten gemeenschappelijkheid als meer 'open' en complexe publiekheid. Robuuste collectieve tussenruimte, haast letterlijk geprangd tussen private voordeur en publieke straat, biedt aan wisselende bewonersgroepen dus de mogelijkheid om ten alle tijden een balans te vinden in het gewenste samenlevingsmodel. Is dat geen voorwaarde voor een stedelijke bouwsteen?

### Literatuurselectie

- Panerai, P., Castex, J., & Depaule, J. C. (1977). *Formes urbaines: de l'îlot à la barre*. Editions Parentheses.
- Jacobs, J. (1961). *The death and life of great American cities*. Vintage.
- Sennett, R. (2018). *Building and dwelling: ethics for the city*. Farrar, Straus and Giroux.

**Glenn Lyppens** (glennlyppens@hotmail.com) is als architect en academisch onderzoeker verbonden aan de Universiteit Antwerpen en POLO Architects/Labs. Zijn lopende doctoraatsonderzoek focust op robuuste collectieve woonvormen.