

A+315 PRIVA+TE COMMISSIONING



ISSN 1375-5072

03150>

ISSN 1375-5072 / VOLUME 52 (2025) N. 5

NL / FR

€ 25

PROJECTEN

4 Lava
Paul Van Ostaijensite, Leuven

12 AAC
Gemeentelijk zwembad, Elsene

20 A Practice
School Philippe Geluck, Herseaux

28 LRArchitectes
Grange des six heures, Nil-Saint-Vincent

34 Bovenbouw – David Kohn
Begijnhof, Hasselt

44 Studiobont
Waterkant, Gent

52 SNCDA – Jan Minne
Endymion, Luxemburg

REVIEW

58 Brussels Architecture Prize
Ellis Woodman

TA+LKS

Aires Mateus (PT)

3.02.26

Aires Mateus is celebrated worldwide for its poetic, light-infused minimalism in cultural and public architecture, with standout recent work including the Musée de l'Élysée in Lausanne.

Pihlmann (DK)

31.03.26

Pihlmann Architects is redefining sustainable design through bold reuse and material honesty, with groundbreaking projects like Thoravej 29 in Copenhagen and their transformative 'Build of Site' pavilion for the 2025 Venice Architecture Biennale.

Ronan Bouroullec (F)

2.06.26

Designer Ronan Bouroullec is celebrated for his refined, poetic approach to furniture, objects, and installations – seamlessly blending craftsmanship and industry in projects like the Bourse de Commerce in Paris.

Central (B)

13.10.26

Central, the fast-rising Brussels architecture studio founded in 2015, is acclaimed for creating meaningful, context-driven designs that strengthen urban life – demonstrated by public projects like Magasin 4 in Brussels, place Destrée in Charleroi, and the hybrid vocational school in Templeuve.

Tatiana Bilbao (MX)

10.11.26

Tatiana Bilbao is known for her bold fusion of geometry, social impact, and environmental consciousness – showcased in visionary projects like the Sea of Cortez Research Center in Mazatlán.

So.IL (US)

1.12.26

So.IL, based in New York, is renowned for its inventive, context-driven designs that enrich cultural and social spaces – highlighted by projects like 144 Vanderbilt, 450 Warren Street, and the Amant Arts Campus.

EXHIBITION

Central: Never Alone

14.10.26 – 10.01.27

at Bozar, Brussels

in co-production with Bozar

Every year, A+ dedicates a monographic exhibition to a Belgian architectural practice that has produced remarkable work in recent years. The starting point of the exhibition Central. Never Alone is a reflection on architecture as an intrinsically relational discipline – never autonomous, but always shaped by context, collaboration, reference, and use.

Venue talks and exhibition: Bozar, Brussels

In co-production with: Bozar

CA+LENDAR

2026

Gastredacteur: Sofie De Caigny

EDITO

1 De projectontwikkelaar als ruimtelijke speler
Eline Dehullu en Sofie De Caigny

INTERVIEW

2 Kristiaan Borret: Tussen markt en maatschappij
Eline Dehullu

ESSAY

10 Het privéleven van de architectuur in Brussel
Géry Leloutre

RONDETAfel

16 Voorwaarden voor goede ontwikkelkansen
Eline Dehullu en Sofie De Caigny

ESSAYS

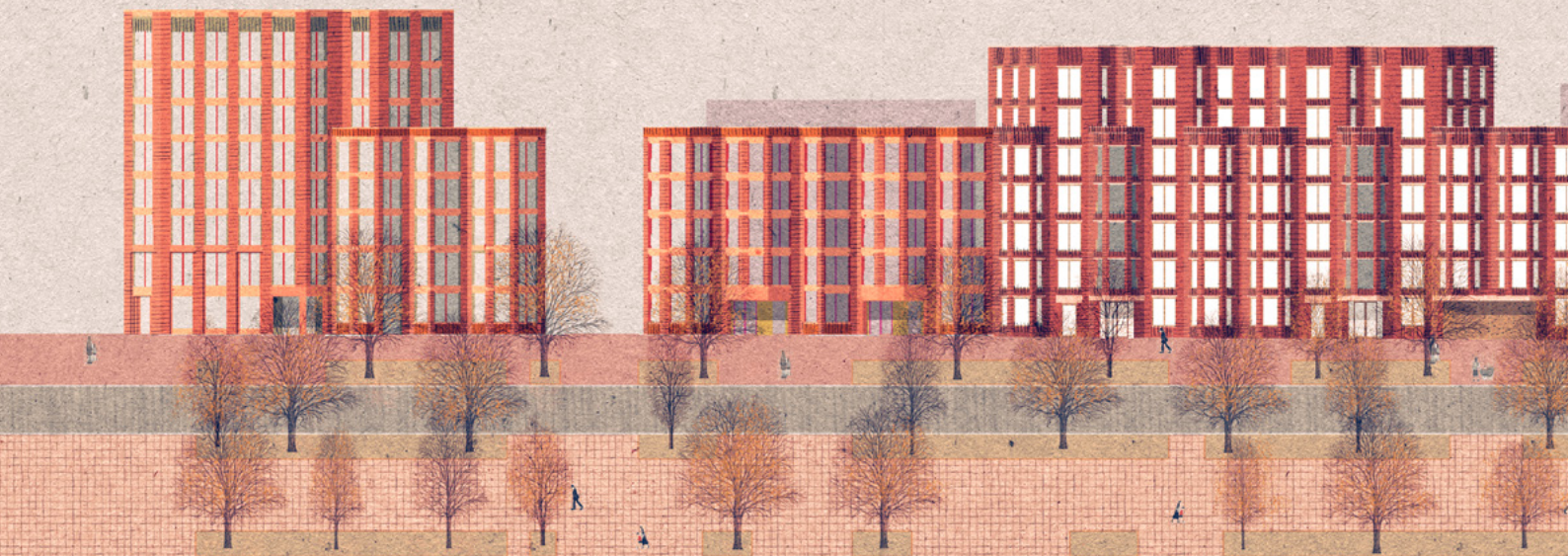
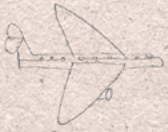
26 Met harde en zachte hand
Pieter T'Jonck

36 Architectuur van verstedelijking in het interbellum
Tom Broes, Michiel Dehaene, Isabel Dedeurwaerdere

42 Coöperatief opdrachtgeverschap
Peggy Totté

OPINIE

48 Werken voor projectontwikkelaars
Paul Vermeulen



COÖPERATIEF OPDRACHT- GEVERSCHAP

Het Belgische woonbeleid is historisch gestoeld op individueel eigenaarschap, met versnipperde verantwoordelijkheid en nefaste ruimtelijke gevolgen. Een alternatief daarvoor is de wooncoöperatie, die vertrekt vanuit collectieve samenhang in plaats van individuele optimalisatie. Wooncoöperaties zijn geen nieuw fenomeen: ze bestaan al sinds het begin van de 20ste eeuw, ook in België. Door een politieke keuze voor individueel eigendom lag de beweging een eeuw lang stil, maar vandaag duiken opnieuw pioniers op. Samen vormen ze een symbool van een noodzakelijke verschuiving: van bezit naar gebruik, van winst naar waarde, van individueel naar collectief wonen.

Wonen na de Eerste Wereldoorlog

De impact van de wet-De Taeye (1948) op de Belgische ruimtelijke ordening is goed gekend, maar een eerdere cruciale periode ontstond na de Eerste Wereldoorlog. Onder impuls van de socialistische minister van arbeid Joseph Wauters werd in 1919 de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken opgericht, met als doel goedkope huurwoningen voor gezinnen met lage inkomens te bouwen. Regionale en lokale bouwmaatschappijen en wooncoöperaties kregen hiertoe ondersteuning via technische knowhow en goedkope leningen.

Dit leidde al gauw tot de oprichting van verschillende wooncoöperaties, die vooral in en rond Brussel nieuwe wijken bouwden.

Victor Bourgeois, La Cité Moderne, Sint-Agatha-Berchem (Brussel), 1925 © CIVA Collections, Brussel



De samenwerking met architecten en stedenbouwkundigen die het tuinstadmodel omarmden, resulteerde in kwaliteitsvolle tuinstadwijken zoals Le Logis-Floréal (Eggericx & Van der Swaelmen) en La Cité Moderne (Victor Bourgeois). Vaak werden in deze wijken, mede op initiatief van de bewoners, ook collectieve voorzieningen gebouwd, zoals scholen, gezondheidscentra, coöperatieve winkels, sportcentra, conferentiezalen of bibliotheken.

Toch werd deze eerste golf van coöperaties snel afgeremd. In 1923 schortte de katholieke minister Romain Moyersoen de financiële voorrechten op, uit angst voor een socialistische gordel rond de hoofdstad. Hierna richtte de regering zich op het individueel eigendom. Na de Tweede Wereldoorlog versterkte de wet-De Taeye dit model waarin particulieren een kavel of woning kochten en bouwden naar eigen wens en budget. Hoewel succesvol, leidde dit tot een versnipperd ruimtegebruik, hoge infrastructuurkosten en een aanzienlijke ecologische voetafdruk.



Dichter en collectief wonen

In Vlaanderen staat sinds 1997 de kernversterking en verdichting van de Vlaamse steden en dorpskernen op de politieke agenda.¹ Meer en kleinere woningen en appartementen in de kernen zouden een verdere verkaveling van de open ruimte voorkomen. Opnieuw is de ruimtelijke impact groot. Deze keer zorgt de 'verappartementisering' vooral voor een schaalbreuk met de oorspronkelijke bebouwing. Bovendien treedt er een verschuiving op in het opdrachtgeverschap. Architecten ontwerpen niet langer vanuit de wensen van bewoners, maar binnen de economische logica van de projectontwikkelaar. Toekomstige eigenaars kopen vervolgens een afgewerkt appartement of huis op de woonmarkt en hebben geen impact op het ontwerp noch het bouwbudget.

In de marge van deze evolutie groeiden de afgelopen vijftien jaar een aantal alternatieven. Een eerste trend is ingezet met de cohousingprojecten, waarin bewoners opnieuw zelf het initiatief nemen om hun (gedeelde) woondroom te realiseren met een groep gelijkgezinden. Het gaat steeds om een groep initiatiefnemers die sterk gemotiveerd zijn om hun project te laten slagen, zoals blijkt uit antropologisch onderzoek² van Simply Community in opdracht van Architectuurwijzer. Dit vraagt veel overleg en consensus, wat het complex maakt voor de architecten, die moeten balanceren tussen collectieve ambities en individuele woonwensen, zonder te vervallen in een slecht compromis.³ Sinds 2010 zijn op die manier een reeks collectieve woonprojecten verspreid over Vlaanderen gerealiseerd, en nog in voorbereiding.

Een volgend alternatief vormen de wooncoöperaties die – meer dan honderd jaar na de Brusselse tuinstadwijken – opnieuw pionieren op onze woonmarkt. Hierin zijn de bewoners-coöperanten geen individuele woningeigenaar, maar aandeelhouder van de coöperatieve vennootschap. Met de aankoop van een aandeel verkrijgen ze levenslang woonrecht, terwijl de coöperatie het gebouw beheert en onderhoudt. De maandelijkse woonbijdrage dekt de werkelijke kosten, winst is niet het doel. Dit model garandeert betaalbaarheid, kwaliteitsvolle huisvesting en langetermijnbeheer.⁴

Van Vlaanderen tot Brussel

In Vlaanderen is Wooncoop vandaag de grootste en bekendste burgercoöperatie.

44 Met hun coöperanten ontwikkelen en beheren ze projecten volgens drie principes: samen, eerlijk en duurzaam. Na acht jaar werken hebben ze ongeveer 130 bewoonde units en ruim 100 units in de pijplijn.

Een groot deel van hun projecten komt vraaggestuurd tot stand, wat wil zeggen: toekomstige bewoners van cohousing-projecten nemen zelf het initiatief en/of blijven sterk betrokken in het hele ontwerp- en bouwproces en tijdens het latere beheer. Via deze aanpak zijn een aantal kwaliteitsvolle projecten gerealiseerd of in opbouw, zoals de Wasserij in Antwerpen (Stramien), Moos°Herk in Hasselt (ectv) en Stek Future in Leuven (ectv). Deze projecten worden gedragen door geëngageerde bewoners die de maatschappelijke waarden van Wooncoop delen.

Voor Bellefleur in Gent (Havana) en Patershof in Sint-Niklaas (Stephane Beel), is een aanbodgestuurde aanpak gevolgd. Wooncoop vertrok hier niet vanuit een groep, maar vanuit een beschikbaar pand of project. Vervolgens is een oproep gelanceerd voor geïnteresseerde bewoners-coöperanten. Deze manier van werken verkort de voorbereidingstijd en vergemakkelijkt het voorbereidende proces, maar de nodige voorinvestering maakt het ook spannend. Hier kunnen bewoners vanaf het begin zien en ervaren wat coöperatief wonen in de dagelijkse realiteit kan betekenen.

Recent heeft Wooncoop ook de brouwerij Aerts in Brussel aangekocht, op basis van vergunde plannen voor een collectief woonproject van 28 woningen. Dit project is een toonbeeld van hun nieuwste aanpak. Het betreft geen kleinschalig experiment meer, maar een stedelijk project dat groot genoeg is voor een diverse groep bewoners en dat tegelijkertijd beheersbaar is qua schaal en complexiteit. Gezien de grote interesse illustreert dit project dat participatie voor heel wat bewoners niet nodig is, zolang de woon- en leefkwaliteit gegarandeerd is. Het wonen tegen kostprijs, met uitsluiting van speculatie, vormt waarschijnlijk een extra troef.

Leren uit het buitenland

De evolutie van het experimentele naar het aanbodgestuurde model binnen Wooncoop sluit aan bij de werking van grotere wooncoöperaties in het buitenland. Een bijzonder leerrijk voorbeeld is het project Limmatfeld aan de rand van Zürich, gerealiseerd door

de coöperatie Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals (BEP) in samenwerking met pensioenfonds NEST, eigenaar van de grond.⁵

Duplex architecten was aangesteld door beide partijen om hun plan met acht urban villa's rond twee onderling verbonden binnentuinen te bouwen. De zes gebouwen van de coöperatie omvatten een divers woonprogramma: budgetappartementen, gedeelde studentenwoningen en gezinswoningen, aangevuld met commerciële functies, een kinderopvang en gastenkamers. Hiermee richt de coöperatie zich bewust tot een gemengde groep van bewoners en gebruikers en onderscheidt ze zich van het pensioenfonds met zijn eenzijdige aanbod van marktconforme appartementen in de twee andere blokken.

Als basistype kozen de architecten in elk gebouw voor kwaliteitsvolle hoekappartementen. Om de betaalbaarheid te waarborgen, zijn de woningen compact ontworpen, maar grote ramen, een ruim terras en een luchtige tuinkamer zorgen voor licht, lucht en uitzicht. Het belangrijkste verschil tussen beide bouwheren schuilt in de inzetbaarheid van de tuinkamer. Bij het pensioenfonds is deze tuinkamer ingericht als vaste eetruimte met geïntegreerde keuken. In de coöperatieve appartementen is de tuinkamer flexibel inzetbaar als leefruimte, werkplek of extra slaapkamer. Zo kan het woongedeelte meeschalen met de levenssituatie van de bewoners-coöperanten.

Tot slot zijn alle appartementen voorzien van een kwaliteitsvolle maar gestandaardiseerde afwerking, met diverse parketpatronen en een subtiel kleurenpalet in tegels en verf. Deze aanpak garandeert zowel kostenefficiëntie als gelijkwaardigheid tussen de woningen. Dat laatste is voor de coöperatie essentieel. Als zij bewoners met een veranderde gezinssituatie wil aanmoedigen om hun woning voor een grotere of kleinere te verruilen, verlaagt die gelijkwaardigheid de drempel om te verhuizen. Hoe groter de woonmobiliteit, hoe beter de beschikbare woonoppervlakte wordt benut.

Voordelen van coöperatief wonen

Samengevat biedt het coöperatieve woonmodel een overtuigend alternatief voor zowel het klassieke ontwikkelaarsmodel als het individuele eigendom. De wooncoöperatie staat zelfs symbool voor een

Boven: Stramien, De Wastuin, Berchem (Antwerpen).
Een voormalige wasserij wordt herbestemd tot 53
appartementen, 11 duplexwoningen, 3 atelierwoningen
en 25 cohousing-units.

Onder: ectv, Moos°Herk, Sint-Lambrechts-Herk. Enkele
voormalige schoolgebouwen worden omgevormd tot 33
woontiteiten met een variatie in grootte en typologie,
gezinswoningen en collectieve ruimtes.



46 noodzakelijke verschuiving: van bezit naar gebruik, van winst naar waarde, van individueel naar collectief wonen.

Waar de projectontwikkelaar vertrekt vanuit een rendementslogica, vertrekt de wooncoöperatie vanuit haar doelgroep en vanuit de collectieve meerwaarde, zoals betaalbare kwaliteit, gedeeld gebruik en langetermijnbeheer. De winst vloeit in de coöperatie niet naar aandeelhouders, maar wordt opnieuw geïnvesteerd in het gebouw en de gemeenschap. Dit zorgt voor betaalbaarheid op lange termijn en een stabiele woonzekerheid, los van de schommelingen van de vastgoedmarkt.

Tegelijkertijd overstijgt het coöperatieve model de beperkingen van het individuele eigendom. Bewoners zijn niet langer gebonden aan één woning of één levensfase, maar maken deel uit van een netwerk van woningen dat kan meegroeien of verkleinen naar gelang hun situatie verandert. Het gebouwbeheer en -onderhoud wordt bovendien een collectieve verantwoordelijkheid in plaats van een individuele last, wat op lange termijn een sterke troef zal zijn.

Voor architecten en stedenbouwkundigen kan dit model een verademing zijn, met meer aandacht voor kwaliteit, innovatie en betrokkenheid. Ook de Zwitserse architect Miroslav Sik bouwt graag voor wooncoöperaties, want, zo stelt hij: 'In een coöperatie behoren de woningen tot de mensen en bouwen zij deze zelf. Zij betalen, zij bouwen

en zij willen kwaliteit. De lat ligt hoog; het mag niet 'pover' lijken. Samen streven ze naar "the most you can get"'.⁶

In de expo 'Hier wil ik wonen!' toont Architectuurwijzer inspirerende coöperatieve woonprojecten uit binnen- en buitenland. Te bezoeken in het STAM – Stadsmuseum Gent tot en met 25 januari 2026.

¹ Kernversterking en verdichting vormden centrale principes in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997.

² 'Cohousing zonder community?', Ruth Soenen, *A+280 Collective Housing*.

³ 'Architecten als programma- en procesregisseurs?', Pieter Tjonck, *A+280 Collective Housing*.

⁴ Voor meer info: www.cooperatiefwonen.be - een digitaal platform van Architectuurwijzer, Cera en CLTB met meer coöperatief wonen in Vlaanderen en Brussel als ambitie.

⁵ *Duplex Architects: Rethinking Housing*, Park Books, 2021.

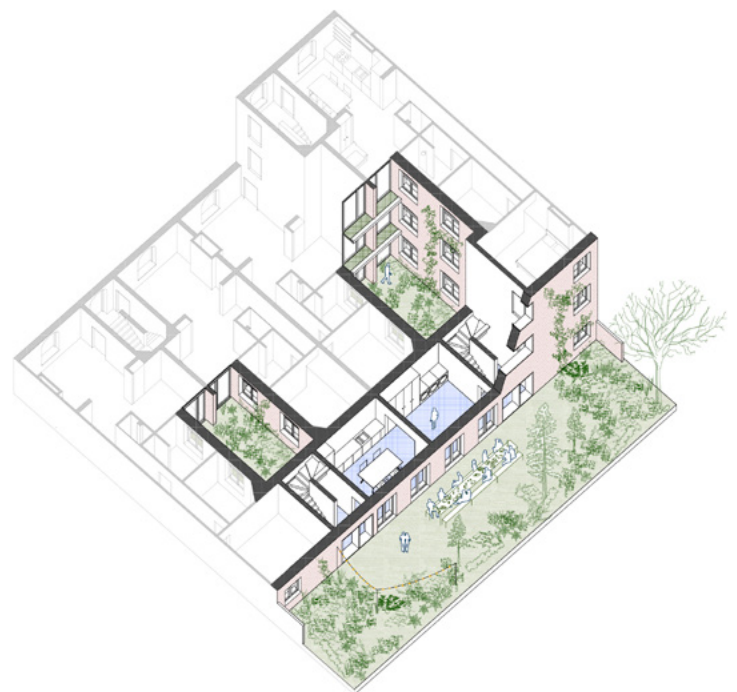
Cooperative Conditions: A Primer on Architecture, Finance and Regulation in Zurich, Rebekka Hirschberg, Anne Kockelkorn, Susanne Schindler, gta Verlag, 2024

⁶ Zie lezing Sik



ectv, Stek Future, Kessel-Lo. Cohousingproject met acht woontiteiten en een collectief programma.

A+315



Havana, Bellefleur, Gent. Renovatie van 24 appartementen met collectieve ruimte en tuin.





Redactie en team

Hoofredacteur
Eline Dehullu
Gastredacteur
Sofie De Caigny
Redactiecoördinator
Louise Beauvois

Artistiek directeur
Amaryllis Jacobs
Curator
Lara Molino
Projectcoördinator
Céline Van de Velde
Marine Urbain

Officemanager
Alexiane Lavisse
**Verantwoordelijke
advertenties en sponsoring**
Stijn Heyvaert
**Verantwoordelijke
communicatie en marketing**
Guilliana Venlet
Webmaster
Gregoire Maus
Webcoördinator
Shirine Ghaemmaghami

Raad van bestuur

Voorzitter
Philémon Wachtelaer
Ondervoorzitter
Anne Sophie Nottebaert
Secretaris
Geert De Groote
Leden
Annaïs Carion
Paul Dujardin
Christiane Gerlach
Ruben Goots
Nicolas Hemeleers
Jo Huygh
Anne Ledroit
Jan Lenaerts
Julie Willem

Redactieraad

Gilles Debrun
Elodie Degavre
Nicolas Hemeleers
Kelly Hendriks
Dieter Leyssen
Laura Muyldermans
Hera Van Sande
Guillaume Vanneste

Freelance medewerkers

Grafisch ontwerp
Anagramme & Studio de Ronners
Vertalingen
controltaaldelete.be (NL)
Alain Kinsella (FR)
Eindregie & proofreading
controltaaldelete.be (NL)
Benoît Francès (FR)
Druk
NPN Printers, Graphius Group

Contact

Abonnementen
abonnement@a-plus.be
+32 490 56 76 43

Advertenties en sponsoring
stijn.heyvaert@a-plus.be
+32 497 44 17 12

Auteurs

Tom Broes
is postdoctoraal onderzoeker aan de UGent en de VUB. Hij verbindt de domeinen 'planningsgeschiedenis' en 'bouwgeschiedenis' in het kader van het EOS-project 'Bouwgeschiedenis, boven en buiten. Wat geschiedenis kan doen voor de bouwgeschiedenis'.

Victoire Chancel
is architect (ULB) en studeerde film in Parijs. Sinds 2015 voert ze een doctoraatsonderzoek (FWO) uit naar de manier waarop een ontwerp is opgebouwd en de paradoxale relatie ervan met de realisatie.

Sofie De Caigny
is architectuurhistorica met een doctoraat over de wooncultuur in Vlaanderen tijdens het interbellum. Ze is Hoofd Collectie bij het Nieuwe Instituut en voorzitter van de Commissie Omgevingskwaliteit en Cultureel Erfgoed in Rotterdam. Ze was directeur van het Vlaams Architectuurinstituut van 2018 tot 2024.

Fabian De Vriendt
studeerde in 2021 af als ingenieur-architect aan de Universiteit Gent. Hij werkt als architect bij 360 architecten, en eerder bij Bovenbouw.

Géry Leloutre
is architect, stedenbouwkundige en doctor in de bouwkunst en stedenbouw. Hij geeft les aan de Faculteit Architectuur van de ULB en is medeoprichter van het bureau Karbon. Zijn onderzoek richt zich op de dynamiek van verstedelijking en de manier waarop steden worden gebouwd, met name in Brussel en de Democratische Republiek Congo.

Pieter T'Jonck
is architect. Hij schrijft over architectuur, beeldende kunst en podiumkunsten voor verschillende Belgische en buitenlandse kranten en tijdschriften. Hij werkt voor de radiozender Klara en was in 2017 hoofredacteur van A+.

Peggy Totté
is ingenieur-architect en stedenbouwkundige en werkt momenteel als artistiek coördinator van Architectuurwijzer. Haar onderzoek en projecten verkennen alternatieve vormen van stedelijk wonen, met name coöperatieve woonmodellen.

Paul Vermeulen
is vennoot bij De Smet Vermeulen architecten in Gent en hoogleraar Urban Architecture aan de TU Delft.

Ellis Woodman
is architect en architectuurcriticus. Hij is directeur van The Architecture Foundation in Londen. Hij schrijft onder andere voor *The Architectural Review*, *Architects' Journal* en *The Daily*

Telegraph. Hij was een tijdlang hoofredacteur van het tijdschrift *Building Design*.

Adverteerders

ABB
Aliplast
Beal International
BEGA
Bruxelles Environnement
Design Museum Brussels
Futurebuild
Gira
Kreon
Metalfire
Rockfon
Velux
Vola

A+ is een uitgave van ICASD
Informatiecentrum voor Architectuur, Stedenbouw en Design.

Verantwoordelijke uitgever
Philémon Wachtelaer
Ernest Allardstraat 21/3
1000 Brussel
a-plus.be

Copyrights

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vervaelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar worden gemaakt in enige vorm of op enige wijze, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever. Elke auteur is verantwoordelijk voor zijn of haar bijdrage.

Cover: Bovenbouw – David Kohn, Begijnhof, Hasselt © Stijn Bollaert

Binnencover: noA – awg – Sergison Bates, Parklane Tour & Taxis, Brussel, 2025



Structurele steun



UNE VAN DE OPTIETIES VAN DE PERSOONLIJKE PERSOON

MAGAZINES

A+316 Ultra Flexibility

Discover how flexible floor plans offer an evolving response to changing functions, user needs, and societal demands.

NL/FR
Release 2.02.26

A+317 Joints and Details

Zoom in on the architectural detail as a thought process – where technique, beauty and craftsmanship converge.

Co-editor Aurélie Hachez
NL/FR/EN
Release 30.03.26

A+318 Streets as Soft Spaces

Reimagine the street as a public room – an architectural space for encounter, play and urban transition, beyond mere traffic and efficiency.

Co-editor Gideon Boie
NL/FR
Release 1.06.26

A+319 Reclaiming Beauty

Explore how beauty is reclaiming its place in the discourse on architecture as a vital response to crisis, identity and sustainability.

Co-editor Jo Taillieu
NL/FR/EN
Release 28.09.26

A+320 Practice Under Pressure

Question what it means to be an architect today, as the profession faces mounting pressures, while seeking a fairer, more resilient future.

NL/FR
Release 30.11.26

ISSUES

Paper	€ 25
Digital	€ 15

SUBSCRIPTIONS

A+ Classic	€ 99
A+ Student	€ 59
A+ More	€ 250

A+ Classic: 5 issues, 2 with EN translations
A+ Student: 5 issues, 2 with EN translations
A+ More: 5 issues, 2 with EN translations +
2 tickets per A+ event

All prices incl. VAT, excl. shipping costs
Available on a-plus.be

* Prices valid until January 31, 2026