COHOUSING TE CLABECQ voor 22 gezinnen
Hugo Vanderstadt: Architect en stedenbouwkundig ontwerper

Wat is cohousing?
Zie het e-boek; "Het nieuwe wonen", auteur Hugo Vanderstadt, hier gratis te downloaden

Opdrachtgever:
Bewonersgroep "LA GRANDE CENSE BOUWT" - burgerlijke maatschap
met zetel te 1480 Tubize (Clabecq), Rue des Déportés 4.

Bouwvergunning: 17 april 2008
Aanvang der werken: 12 sept 2008
Voorlopige oplevering: 11 juni 2010

Team:
Architect - stedenbouwkundige Hugo Vanderstadt: ontwerp en coördinatie der werken
Tekenaars: Jan Sooghen en Marleen Muylaert
Landmeter: Seven De Smet
Veiligheidscoordinator: Erik Buytaert
Ingenieur stabiliteit: Fons Kerkhofs

Type werken: nieuwbouw, renovatie en restauratiewerken
Bestemming : co-housing voor 22 gezinnen.
Grootte van het gebouw: 2.068 m² renovatie + 1.660 m² nieuwbouw = 3.728 m².
Isolatieniveau: lage energiewoningen: K 25 tot K 30.

Kostprijs excl. BTW
Winddicht, incl. isolatie: betaald door de gemeenschap onder leiding van de architect.
Geraamde kostprijs: 2.153.665 euro.
Uitgevoerde werken: 2.231.061 euro.
Uitgevoerde werken (winddicht, incl. nutsleidingen): 2.650.888 euro = 711 euro /m².

Afwerking: door de privé bewoners, met een sobere afwerking van 400 euro/m² bekomt men een all in bouwprijs van **1.111 Euro/m²**

Verklarende nota:
DE UITDAGINGEN VOOR DE ARCHITECT WAREN ZEER GROOT.

1. Ecologisch bouwen met verantwoorde en gezonde materialen.
2. Hoog isolatieniveau; K waarde :25 à 30
3. Low budget: 1100 euro /m².
4. De bouwsite is beschermd erfgoed; strenge

regels van 'Patrimoine' moesten gerespecteerd worden.

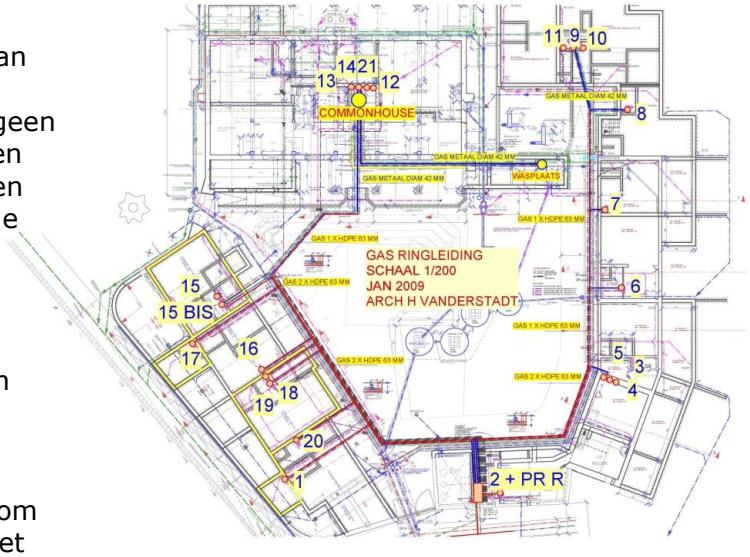
5. De bestaande toestand: zeer bouwvallig en gevaarlijk

6. Korte bouwtijd: max 2 jaar, afwerking en verhuis inbegrepen.

7. Wateroverlast: water dat van de heuvel stroomt opvangen.

8. De ondergrond is zware klei met veel wateraders was een bijkomend probleem tijdens het bouwproces.

9. De ontploffing in Gislain gaf plots aanleiding tot veel hogere eisen van de brandweer en de nutsmaatschappijen waardoor er geen gemeenschappelijke meters konden voorzien worden voor water, gas en elektriciteit Dit gaf veel bijkomende kosten.



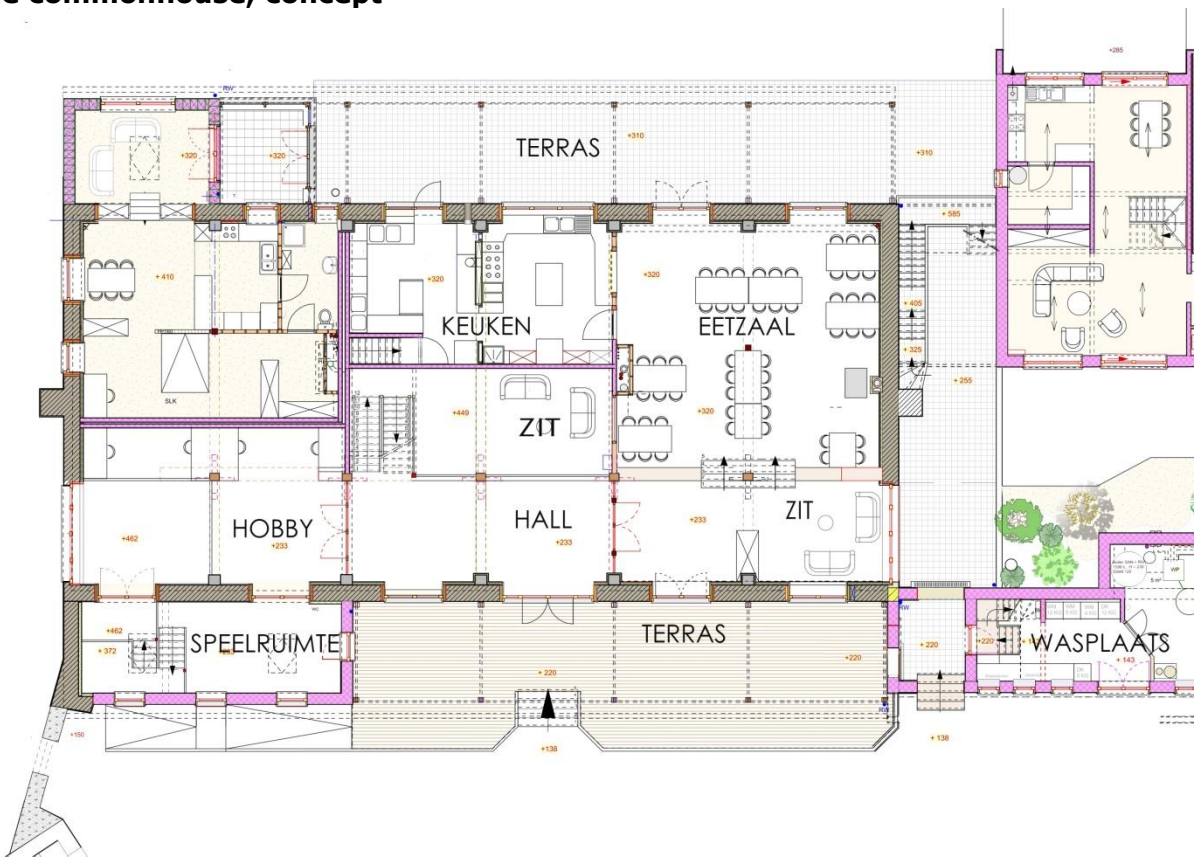
10. Akoestische problemen oplossen in een oude schuur met een zeer beperkt budget.

11. Inspraak; veel overleg was nodig om tot overeenstemming te komen met de 22 bouwers.

De inplanting, het concept

Gemeenschappelijke buitenruimten: een verkeersvrije binnenkoer, de tuin, de parking.

De commonhouse, concept



Gemeenschappelijke ruimten: eetzaal, keuken, speelruimte, hobbyruimte, wasplaats.

De woningen, concept: maximale inspraak.
Grote verscheidenheid in woningen; ze zijn alle verschillend volgens de diverse wensen van de bewoners, van grote units tot zeer kleine, van zeer luxueus tot sobere zelfbouw. Elke woning kan zelfstandig functioneren en heeft living met keuken.

De relevantie van dit project

Dit project is relevant omdat het in een waardevolle historische omgeving toch een mogelijkheid geeft voor 22 woningen met een hedendaags comfort en een betaalbare kostprijs.

De referentie voor de architect

1. Bouwen met 22 verschillende eigenaars met verschillende bouwprogramma's.
2. Organisatie van de inspraak zodat iedereen evenwaardig aan bod kon komen.
3. Strikte tijdsplanning.
4. Strenge budgetcontrole tijdens de werken.
5. Coördinatie tussen meer dan 30 aannemers.
6. Nastreven van zeer hoge ecologische kwaliteiten.
7. Onderhandelingen met het gemeentebestuur en diverse administraties ter reallisatie van een voorafgaande goedkeuring voor het bouwprogramma.
8. Het rekening houden met een zeer bepalende ruimtelijke context en een bouwheer die geen modernistische architectuur wou, zonder te vervallen een kopiearchitectuur.

   Zie foto: ook in het interieur dienden de oude structuren zichtbaar te blijven met inachtname van de stabiliteitsproblemen, de voorschriften voor brandveiligheid en akoestiek.

Attest van goede uitvoering

De architectuur van het cohousing project 'La Grande Cense' is tot stand gekomen na een intensief inspraakproces met alle bewoners en de uitgewerkte plans weerspiegen de wensen van de mensen.
De technische uitwerking, de timing der werken en de kostprijsbeheersing is verlopen zoals was afgesproken.
De oplevering is binnen het geplande tijdsbestek kunnen gebeuren.

Ondergetekend
Luc Jonckheere,
inititiefnemer van dit project en belast met de opvolging der werken.