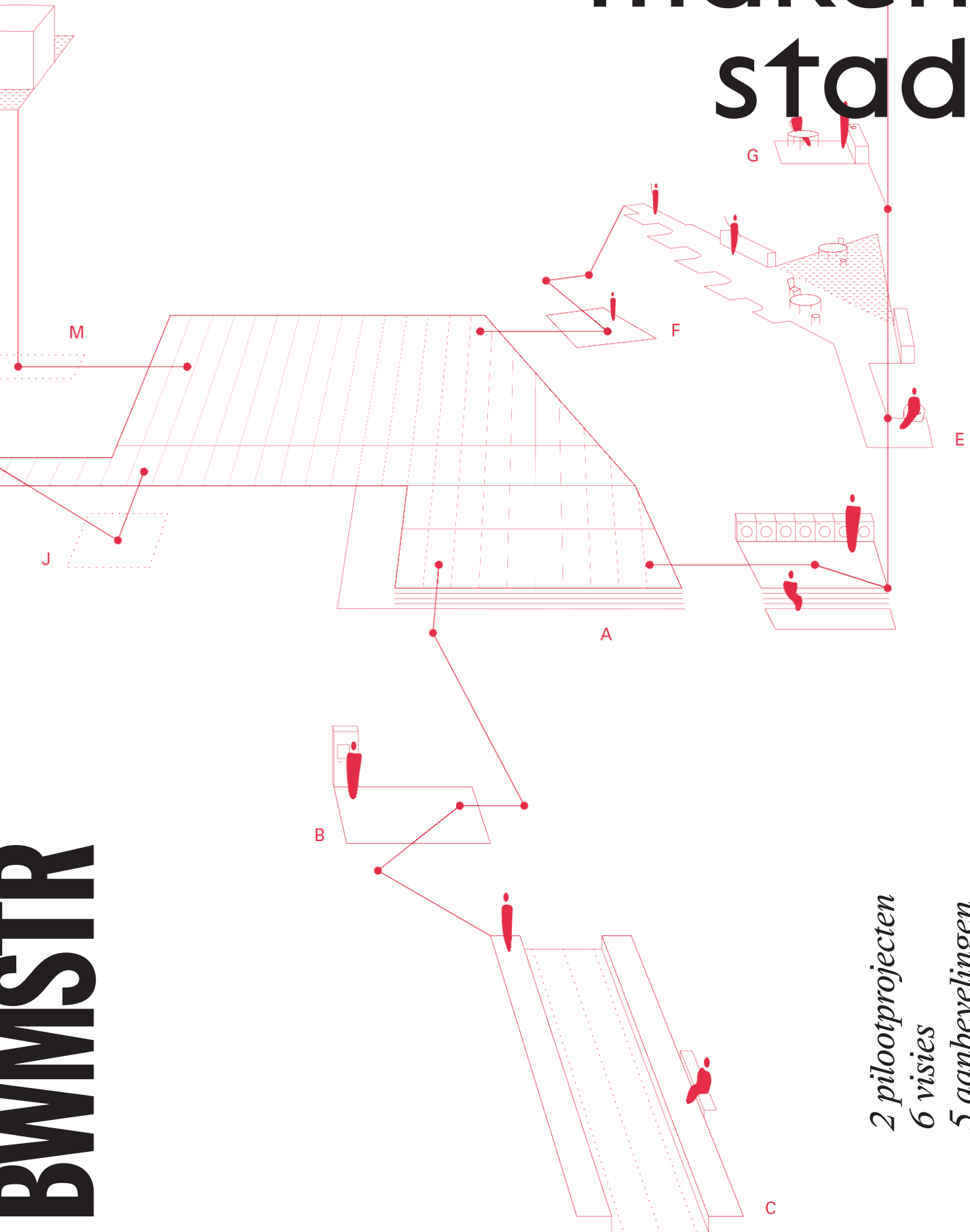
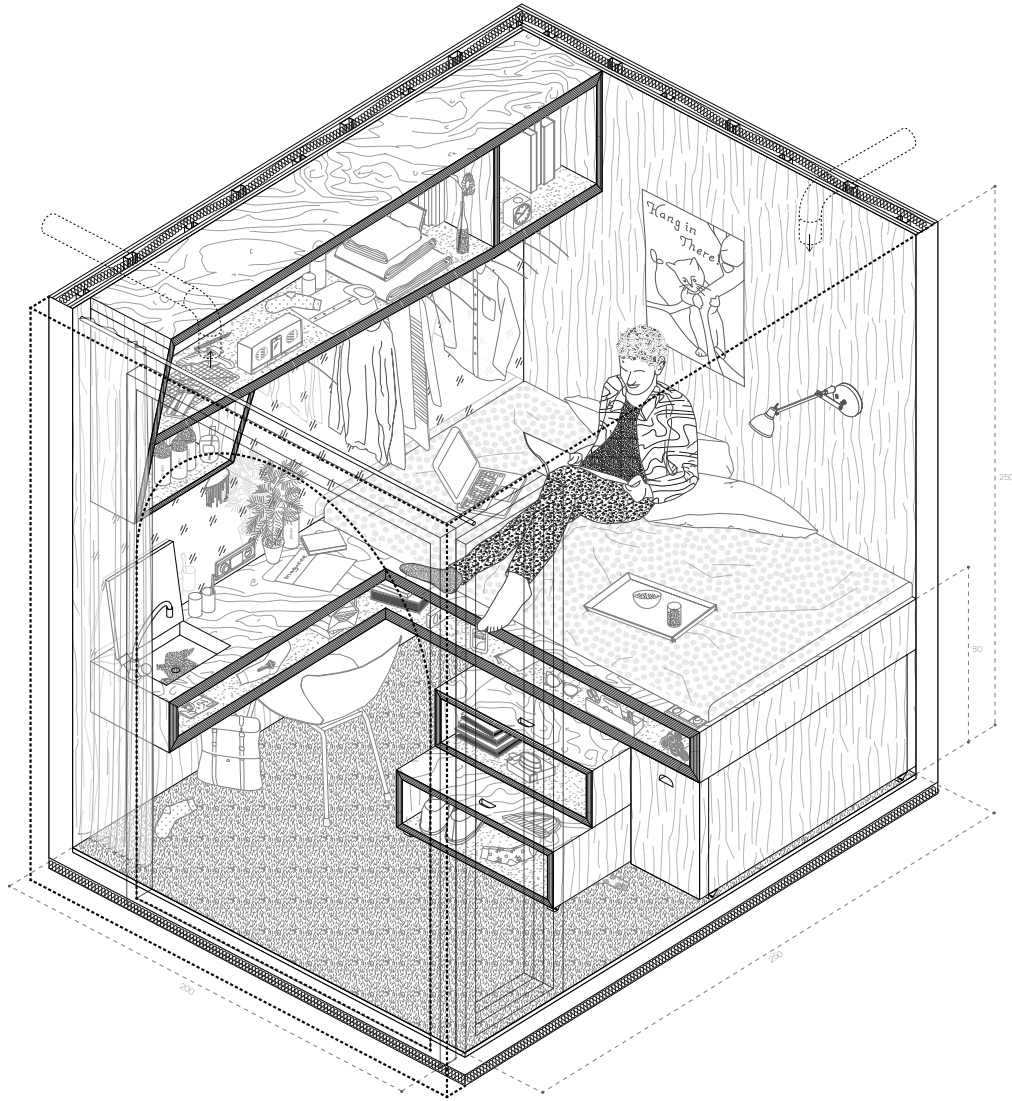


studenten maken stad



BWMSIR

*2 pilootprojecten
6 visies
5 aanbevelingen*



voorstel POD
OUEST Architecture / Czvek-Rigby

Inhoud

- 5 • Inleiding
- 11 • 2 pilootprojecten – 6 visies
- 29 • "Als student maak je mee de stad, maar dat besef komt (gelukkig) pas achteraf"
- 39 • 5 aanbevelingen voor beleid en praktijk



Inleiding

Studenten- huisvesting als motor voor stads- ontwikkeling

Vier jaar geleden startten Vlaams minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel Sven Gatz, Brik - Student in Brussel, het Team Vlaams Bouwmeester en het Team Bouwmeester Brussels Hoofdstedelijk Gewest met het ambitieus traject Pilotprojecten rond de vraag:

Hoe kan de ontwikkeling van nieuwe studentenhuisvesting ingezet worden om wijken te activeren, publieke ruimte te maken, gemeenschappelijk wonen en programmatorische vermenigving te promoten?

Met zo'n 100.000 studenten en vijftig instellingen voor hoger onderwijs is Brussel de grootste studentenstad van het land. De nood aan meer en betere woningen voor een verder aangroeiende studentenpopulatie is hoog. De ontwikkeling van nieuwe studentenhuisvesting moet echter meer zijn dan het louter vervullen van een behoefte: De Pilotprojecten 'Studenten maken stad' (2016) mikken op stedelijke en maatschappelijke meerwaarde.

Het voorzien in 'kwaliteitsvolle en toereikende voorzieningen' in de studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met aandacht voor studentenwoningen gecombineerd met andere woonvormen en andere stedelijke functies, en met aandacht voor de problematiek van het beheer, is als concrete doelstelling opgenomen in de Beleidsnota Brussel 2014-2019 van Vlaams minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel Sven Gatz. In functie van deze beleidsdoelstelling werden onder meer een aantal pilotprojecten op de rails gezet.

De resultaten van het verkennend onderzoek dat aan de oproep naar pilotprojecten voorafging, werden gebundeld in een eerste brochure Pilotprojecten Studenten maken Stad. Er werden twee pilotprojecten geselecteerd en voor elk project werden drie ontwerpteams aangeduid om

een ontwerpvisie uit te werken op de concrete programma's. De resultaten van de drie ontwerpende onderzoeken per pilotproject kan u beknopt hierna terugvinden. Journalist Frans Steenhoudt gaat vervolgens in gesprek met de betrokken partijen. Zowel de initiatiefnemers, de opdrachtgevers, de ontwerpers als de projectregisseur hebben vervolgens uit het traject Pilotprojecten belangrijke lessen getrokken voor een andere omgang met studentenhuisvesting in de toekomst. Die lessen vinden in deze brochure hun neerslag in de vorm van vijf aanbevelingen voor beleidsmakers en opdrachtgevers. De erkenning van het maatschappelijk belang van de student en zijn huisvesting in de stad vraagt immers om een professionele aanpak en een stimulerend beleid.

Van verkennend onderzoek ...

In augustus 2014 werd het studieteam URA Yves Malysse Kiki Verbeeck / Rebelgroep aangesteld om een verkennend onderzoek te voeren. Bedoeling was de winsten (sociaal, maatschappelijk, economisch...) te onderzoeken die gegenereerd kunnen worden door innovatieve projecten voor studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit verkennend onderzoek detecteerde 'vijf kansen voor Brussel', die de stad – als uniek internationaal centrum met een hoge concentratie van universiteiten, hogescholen en andere kennisinstellingen – te bieden heeft om de ontwikkeling van studentenhuisvesting als verzamelgebouwen daadwerkelijk tot onderdeel en motor te maken van innovatieve stadsontwikkeling.

1. Stad maken

Wijkontwikkeling kent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een sterke traditie. Hierbij wordt steeds naar geïntegreerde projecten met een meervoudige doelstelling gestreefd. Voor sommige wijken kunnen studentenwoningen een interessante invulling zijn, omdat ze typologisch makkelijk inpasbaar zijn en ervoor kunnen zorgen dat er meer socio-economische diversiteit

“Met zo'n 100.000 studenten en vijftig instellingen voor hoger onderwijs is Brussel de grootste studentenstad van het land.”

ontstaat in de wijk. Studenten vormen een bevolkingsgroep met een groot stedelijk potentieel; hun hang naar gemeenschappelijkheid en intensief levensritme laten toe om specifieke, 'parochiale' plekken te integreren in woonprojecten voor studenten.

2. Inzetten op reconversie

Brussel kent een grote leegstand van kantoorgebouwen. Op een aantal plekken is deze leegstand structureel, door een mindere bereikbaarheid met openbaar vervoer, een slechte typologische aanpasbaarheid en een verouderd uitzicht. Door in te zetten op reconversie naar studentenhuisvesting kan het lenigen van de ene maatschappelijke nood (problematische leegstand) meteen ook een oplossing bieden voor de andere (een tekort aan studentenhuisvesting). De specifieke typologie van de studentenwoning maakt haar meer dan andere functies geschikt voor reconversie van kantoorgebouwen met hun typische 'problemen' – een moeilijk gelegen circulatie, terugspringende verdiepingen boven de kroonlijst, een lastig invulbaar gelijkvloers en een grote bouwdiepte.

3. Op zoek naar partnerschappen

Monofunctionele 'kotprojecten', ontwikkeld door promotoren die de koten aan particulieren te koop aanbieden als 'slimme belegging', gaan voorbij aan de complexiteit van het beheer op lange termijn.

Door in te zetten op partnerschappen tussen ontwikkelaars-investeer-

ders, universiteiten en hogescholen en intermediaire organisaties zoals Brik, kunnen synergieën ontstaan. De ontwikkelaar vermindert het risico van de ontwikkeling door vanaf de conceptiescholen mee te laten nadenken over het project. Er kunnen interessantere typologieën ontwikkeld worden, waarbij een eventuele verkoop aan andere doelgroepen dan studenten geen invloed meer heeft. De instituten van hun kant kunnen ontwikkelingen die ze voor eigen rekening niet kunnen realiseren, beïnvloeden en naar hun noden kneden.

4. Studentenwoningen als pioniersbewoning

In grootschalige gebiedsontwikkelingen zijn de eerste residentiële ontwikkelingen dikwijls moeilijk, gezien ze plaatsvinden in een soort 'wasteland'. Anderzijds wordt veranderingsgericht bouwen meer en meer een gangbare praktijk, waarbij heel expliciet wordt nagedacht over de transformatie van gebouwen op het einde van de economische en bouwtechnische levensduur van hun eerste invulling.

Studentenhuisvesting zou de rol kunnen opnemen van pioniersbewoning, gezien studenten geen eisen stellen aan een plek op de lange termijn, en basiscomfort aan een correcte prijs hun belangrijkste criterium is. Dergelijke projecten zouden bijgevolg moeten evolueren naar een flexibele en intelligente stadsstructuur, die latere functies zoals singleflats, ouderenflats, hotelkamers of kantoorflats toelaat.

5. Slim schakelen

De studentenkamer wordt tot op heden (te veel) gezien als een aparte unit waar én geslapen én geleefd én gestudeerd wordt. Nochtans leeft er onder de huidige generatie studenten een grote drang naar gemeenschappelijkheid, en is dé student niet meer eenduidig te definiëren. Daarom moet studentenhuysvesting veel flexibeler omspringen met het aantal kamers en de grootte van deze kamers. De eigen individuele ruimte kan kleiner, als hier goede gemeenschappelijke plekken tegenover staan.

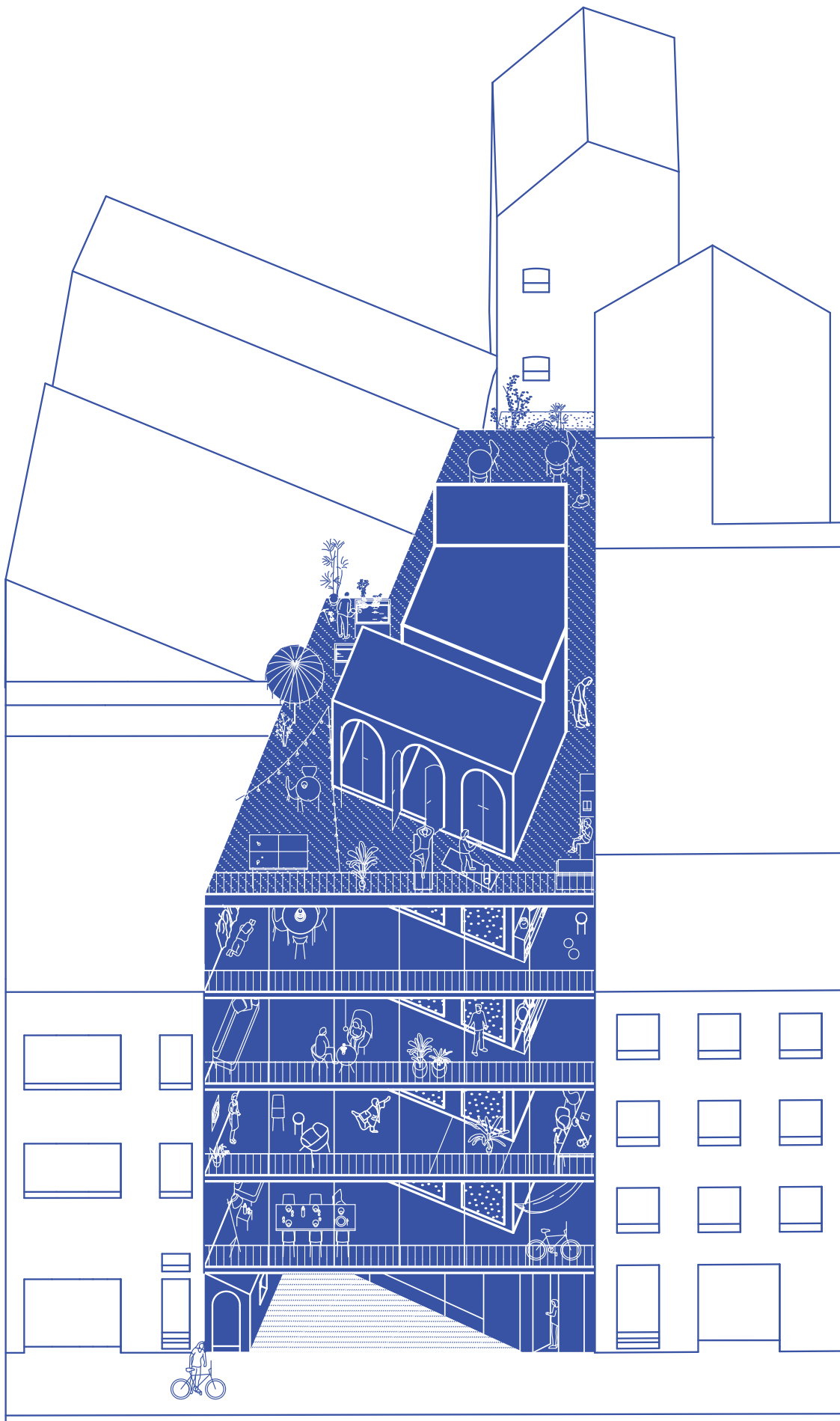
De nieuwe collectieve ruimtes worden gedeeld door de studenten die er wonen, maar kunnen ook worden opengesteld als studeer- en werkplek voor andere studenten of andere stadsbewoners.

... over twee pilootprojecten...

Op basis van dit verkennend onderzoek werd een oproep aan ambitieuze bouwheren gelanceerd om een innovatief project te realiseren voor studentenhuysvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Door gebruik te maken van het instrument Pilootprojecten kregen de geselecteerde bouwheren de kans drie ontwerpteams parallel en onafhankelijk van elkaar een ontwerpend onderzoek te laten



foto maquette KOTMET, URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck



axonometrie, OUEST Architecture / Czvek-Rigby

uitvoeren naar de mogelijkheden om een concreet project op hun site te realiseren dat aan de gestelde, vernieuwende ambities beantwoordt.

Bij het einde van het ontwerpend onderzoek werd voor elk project een ontwerpteam aangeduid dat in opdracht van de bouwheer het project verder zal uitwerken en concreet realiseren.

Eind 2016 selecteerde de stuurgroep voor de Pilotprojecten Studenten Maken Stad twee pilotprojecten: een studentenhuysvestingsproject op de site van Abattoir in Anderlecht ('KOTMET') en een in het centrum van Brussel (k-DRUUM').

KOTMET is een gemengd bouwproject met studentenhuysvesting, woningen en ruimte voor (buurt)voorzieningen en commerciële functies. Het is een initiatief van Abattoir nv, de beheerder en bezieler van de site Abattoir in Anderlecht. Het project is strategisch gelegen langs het kanaal aan de Bergensesteenweg, tegenover het metrostation Clemenceau en grenzend aan de nieuwe Foodmet.

De site zit volop in een dynamiek van gebiedsontwikkeling. Abattoir zal evolueren tot een gemengde wijk met voldoende aanbod om studenten te binden aan de stad: sociaal-culturele projecten (sociaal restaurant Cosmos, Kookmet Cultureghem ...) en economische activiteiten (Manufakture Abattoir, kelders van Kuregem, Urban Farming, de markten...). Rekening houdend met de toenemende internationalisering van de studentenpopulatie en met het zeer multiculturele karakter van de buurt, heeft Abattoir nv de ambitie om de site verder op een internationaal niveau te tillen en dus een internationaal publiek aan te trekken. Studenten zijn mobieler dan ooit en kunnen hier een belangrijke rol spelen.

Het ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd door:

- URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck
- WIT architecten
- LIST architecture - urbanisme

k-DRUUM is een privé-initiatief gekoppeld aan een bestaand project aan

de overkant van de straat met woningen, contemporary bed & breakfast en atelierruimtes, waar eigentijdse kunst en jong creatief ondernemerschap centraal staan.

Dit project kan verschillende onderwijsinstellingen uit de buurt bedienen, maar ook MAD Brussels en het bedrijventrum Dansaert zijn troeven. Het project is op maat van de wijk en kan mee 'stad maken'. De site is goed gelegen in het centrum van Brussel, met vele voorzieningen en vlot openbaar vervoer. Het project wil inzetten op 'micro-chirurgie' op een kleine site, waarbij kamers, gemeenschappelijke functies, coworking en gedeelde ruimtes slim geschakeld worden.

Het ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd door:

- OFFICE Kersten Geers David Van Severen
- TV V+ en Haha en Elseline Bazin architecte
- T.V. OUEST Maxime Czvek Thomas Rigby

naar aanbevelingen voor innovatieve studentenhuysvesting

Het ontwerpend onderzoek voor beide pilotprojecten werd sterk geconditioneerd door specifieke contextuele vereisten. Beide projecten zijn ingeplant op grillige binnenstedelijke bouwpercelen, in zeer dens bebouwde omgevingen met strenge randvoorwaarden. Het zoeken naar kwaliteitsvolle oplossingen met een correcte stedenbouwkundige inpassing in de ruimtelijke en reglementaire context, vormde een bijzondere en opslopende uitdaging.

Tegelijkertijd werd er ook intens ingezet op onderzoek naar studentenwoningen die inspelen op de ambities en kansen zoals die in het voortraject werden geformuleerd. Er werd gezocht naar innovatieve oplossingen die

op verschillende schaalniveaus tegelijk kwaliteitsvol kunnen functioneren:

- binnen de studentenwoning, verschalend van de individuele kamer naar de gemeenschap;
- door functievermenging binnen het gebouw;
- en in interactie met de straat en de buurt.

Op elk van de vermelde schaalniveaus worden er algemene aanbevelingen geformuleerd, enerzijds ter attentie van initiatiefnemers en ontwerpers, als voorstellen voor een 'goede praktijk', anderzijds ter attentie van het beleid. Bepaalde goede praktijken kunnen immers mogelijk gemaakt of gestimuleerd worden door passende regelgeving, dan wel bemoeilijkt worden of onmogelijk zijn binnen de huidige regelgeving.

Ruimer dan de concrete ontwerpogave en los van de specifieke Brusselse context van stedenbouwkundige regels en bijbehorende institutionele praktijken, noopt de ervaring met het ontwerpend onderzoek voor de concrete pilotprojecten ook tot algemene aanbevelingen rond operationele en financiële haalbaarheid, samenwerking tussen verschillende beleidsniveaus voor een overkoepelend beleid en specifieke regelgeving voor studentenwoningen.

2 piloot-
projecten
– 6 visies

K-DRUUM,
KOTMET

k-DRUUM

centrum Brussel

Opdracht

K-DRUUM is een privé-initiatief gekoppeld aan een bestaand project DRUUM aan de overkant van de straat met woningen, bed & breakfast en atelierruimtes, waar eigentijdse kunst en jong creatief ondernemerschap centraal staan. Er wordt dan ook gezocht naar verweving met de overkant door middel van een actief gelijkvloers, coworking voor kleine ondernemers en studeerplekken. Dit project kan verschillende onderwijsinstellingen uit de buurt bedienen, maar ook MAD Brussels en het bedrijven-centrum Dansaert zijn troeven. Ook potentiële partners uit de buurt wenst k-DRUUM aan te trekken. Het project is op maat van de wijk en kan mee

'stad maken'. De site is goed gelegen in het centrum van Brussel, met vele voorzieningen en vlot openbaar vervoer, waardoor je de studenten eenvoudig kan binden aan de stad. Het project wil inzetten op 'micro-chirurgie' op een kleine site, waarbij kamers, gemeenschappelijke functies en gedeelde ruimtes slim geschakeld worden. Gezien de eigenheid van DRUUM en zijn continue interactie met kunstenaars, wordt ook voor dit project een samenwerking met een of meerdere kunstenaars opgezet. Het project zet tevens in op een onderzoek naar een verkorte uitvoeringsperiode om hinder te beperken voor de stedelijke omgeving.



Site k-DRUUM

TV Vplus / Aurélie Hachez Architecte

in samenwerking met kunstenaar Antoine Espinasseau,
Ufil en Cenergie

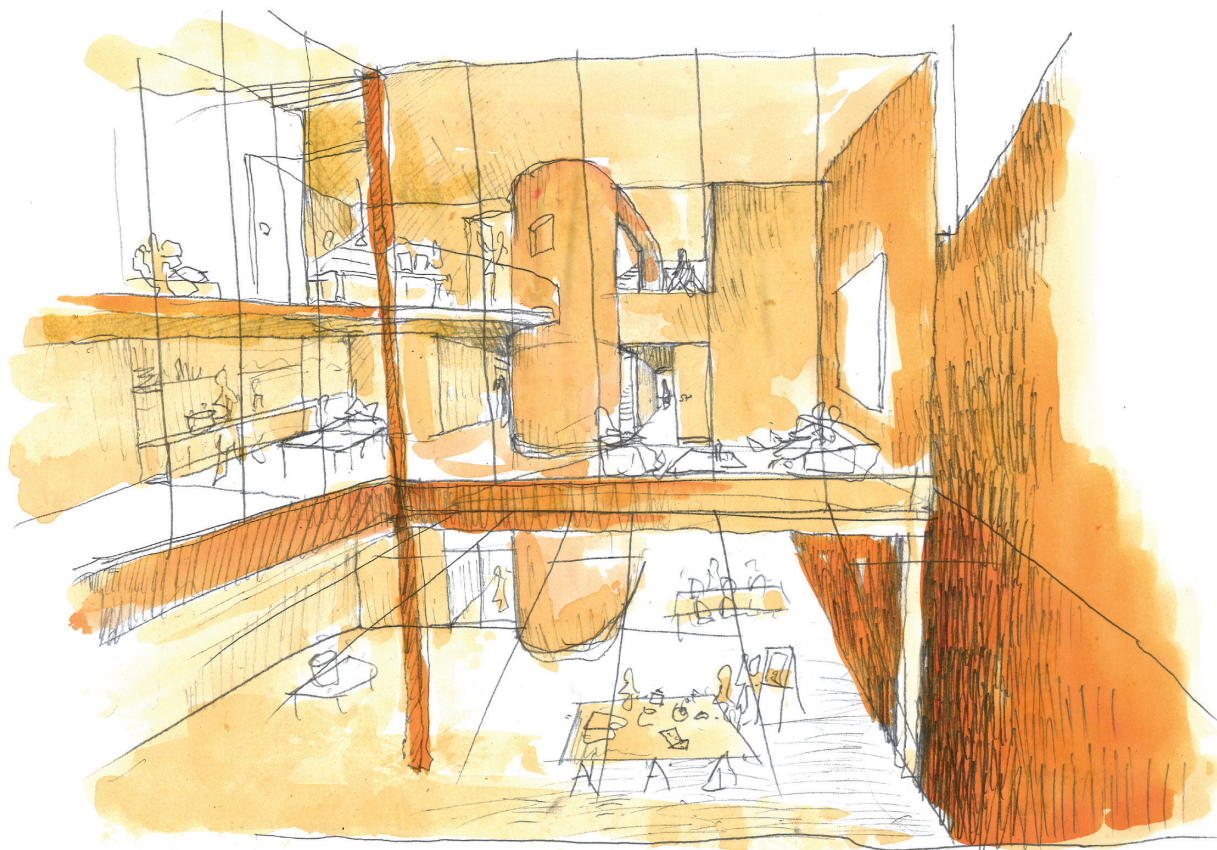
laureaat

Het ontwerpteam stelt een publiek gelijkvloers, coworking spaces en studentenhuisvesting voor die onderling sterk interageren, op verscheiden en subtiele wijze, zonder te leiden tot conflictueuze situaties. De trap als centraal element absorbeert twee hoofdassen van het perceel en laat zo een sterke figuur ontstaan die het geheel structureert en intern sterke verbindingen legt. De polyvalente ruimte, de daklichten en de trap achteraan zorgen voor een sterk ruimte-

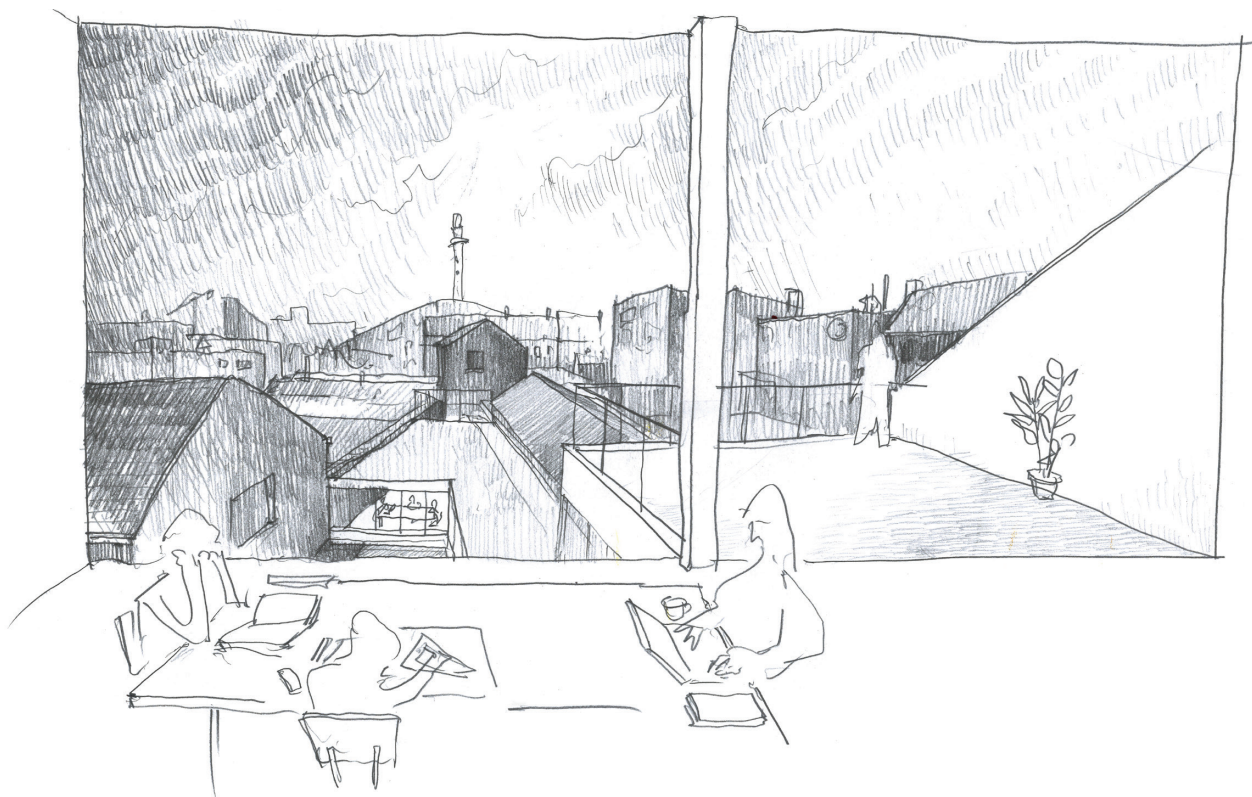
gevoel en een aantrekkelijke aanwezigheid in het publiek domein. De gemeenschappelijke ruimtes van de studenten zijn verbonden met andere functies via doorkijken, vides en alternatieve looproutes. Het voorgestelde kunstproject van Antoine Espinasseau speelt met de intimiteit van de ruimtes. De inzet van 'deuren' – met een uitgebreid vocabularium – laat effectief toe menselijke relaties binnen het gebouw 'te kleuren'.



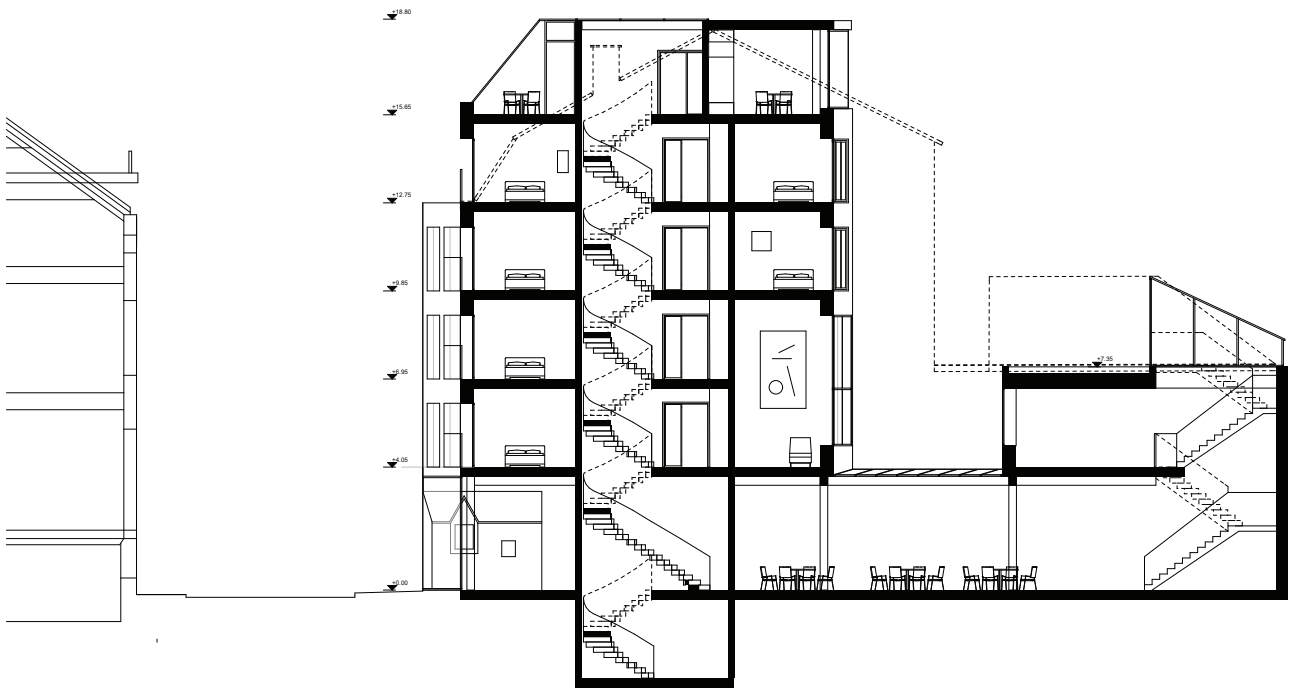
straatbeeld, Vplus / Aurélie Hachez Architecte en Elseline Bazin architecte



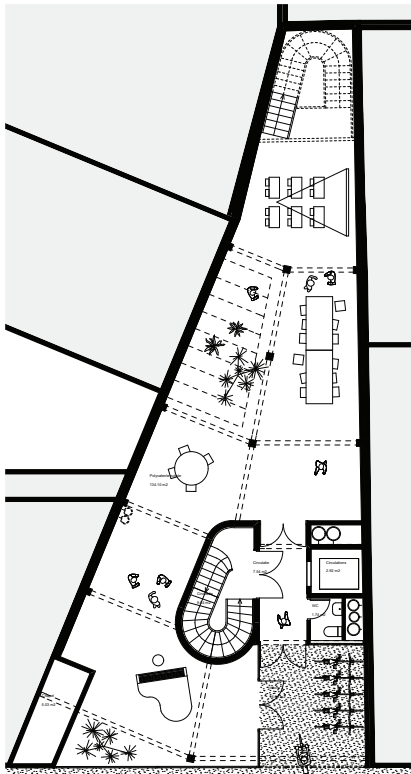
schets doorzichten gelijkvloers, Vplus / Aurélie Hachez Architecte en Elseline Bazin architecte



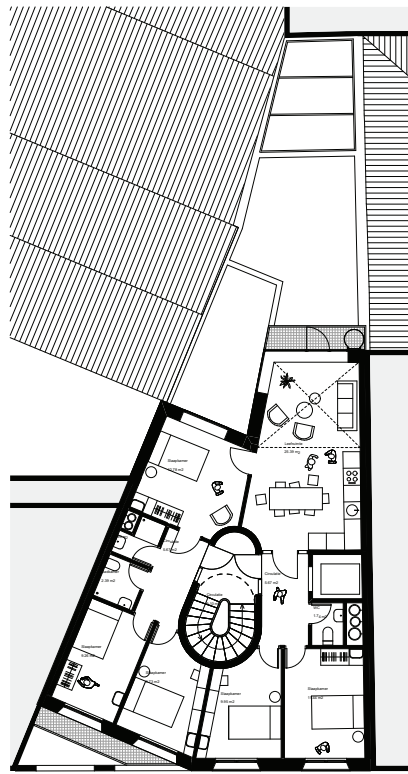
schets werkplek op het dak, Vplus / Aurélie Hachez Architecte en Elseline Bazin architecte



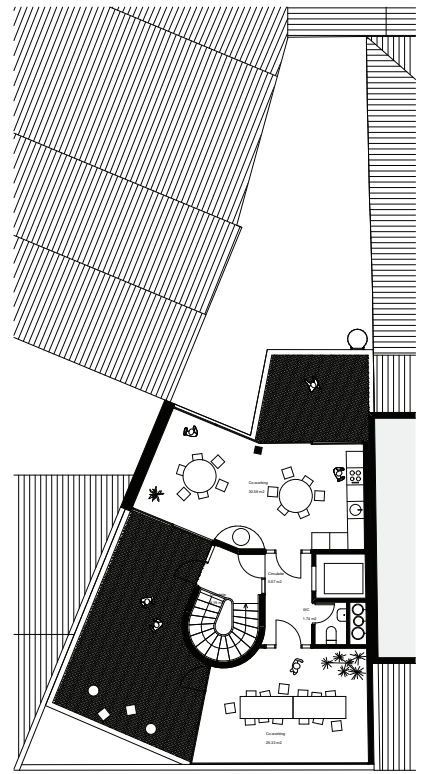
langsdoorsnede, Vplus / Aurélie Hachez Architecte en Elseline Bazin architecte



niveau gelijkvloers
Vplus / Aurélie Hachez Architecte en
Elseline Bazin architecte



niveau +3
Vplus / Aurélie Hachez Architecte en
Elseline Bazin architecte



niveau +5
Vplus / Aurélie Hachez Architecte en
Elseline Bazin architecte

OFFICE Kersten Geers David Van Severen

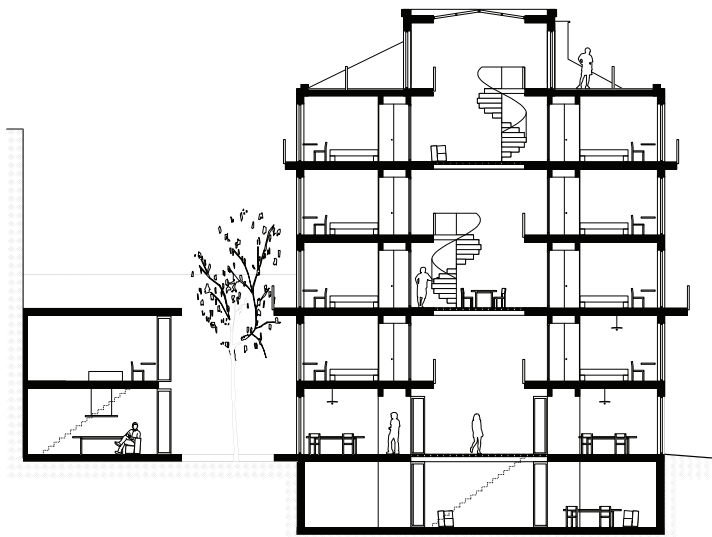
in samenwerking met kunstenaar Richard Venlet

Het project is opgevat als een stapeling van polyvalente kamers. De maat van de kamer geeft het ontwerp zijn structuur, zowel in plan als in snede en gevel, 'architectuur als kader'. Centraal tussen de kamermodules fungeren dubbelhoge ruimtes als gemeenschappelijke ruimte. Twee clusters van studentenkamers over twee verdiepingen zijn op die manier erg leesbaar. Een vaste woontypologie herhaalt zich doorheen het gebouw

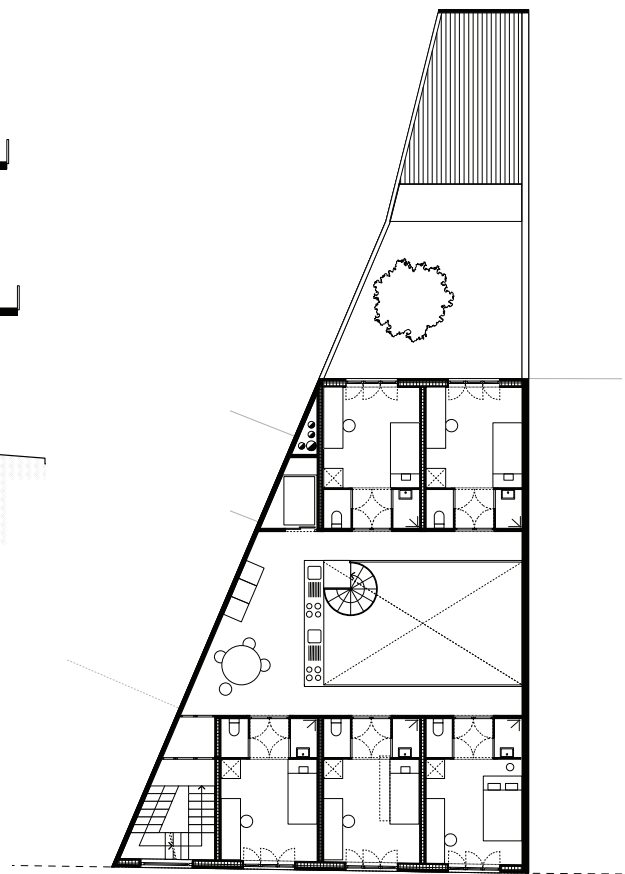
voor alle studentenkamers. Richard Venlets voorstel voor de integratie van verschillende artistieke elementen in het interieurontwerp door samenwerking met verschillende kunstenaars, is een subtiele en elegante manier om kunstobjecten in het DNA van het project te brengen, en mogelijk zelfs een volwaardig kunstproject dat vragen stelt rond het idee van een permanente collectie en het tentoonstellen van kunst.



simulatie straatgevel, OFFICE Kersten Geers David Van Severen



langsdoorsnede
OFFICE Kersten Geers David Van Severen



typeplan, OFFICE Kersten Geers David Van Severen



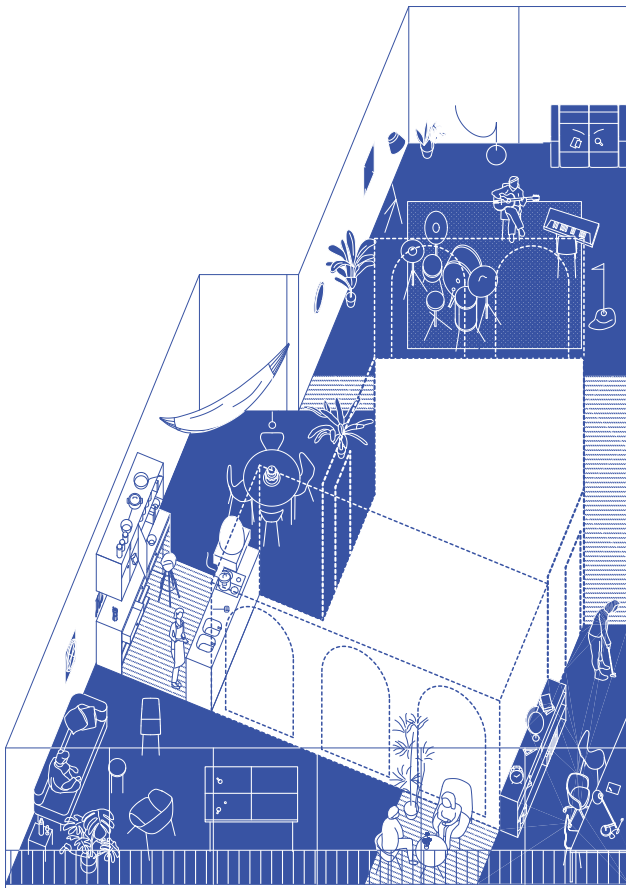
perspectieftekeningen planopbouw, OFFICE Kersten Geers David Van Severen

TV OUEST Architecture / Czvek-Rigby

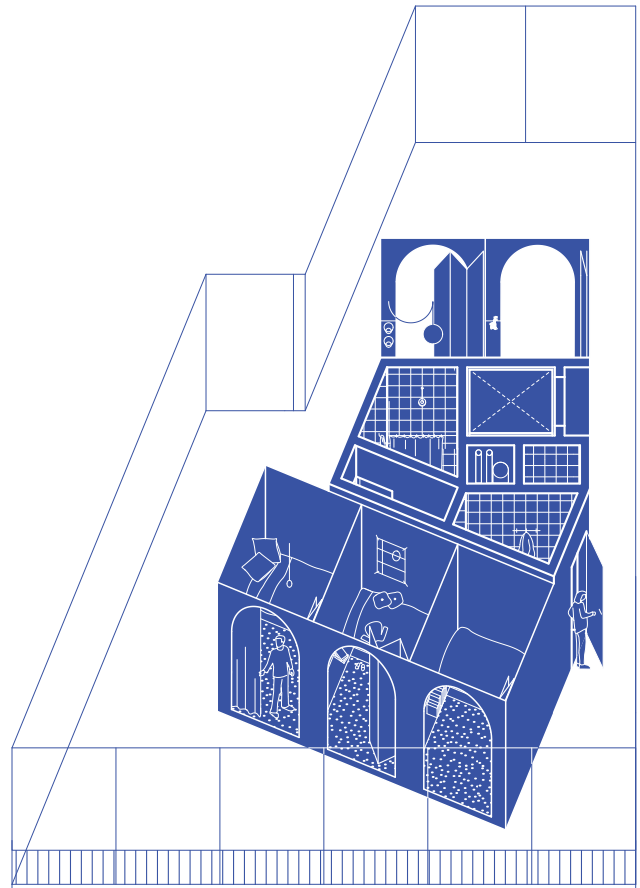
in samenwerking met kunstenaar Jozef Wouters

Dit ontwerpend onderzoek exploreert de mogelijkheden voor een nieuwe vorm van collectief wonen – tijdelijk samenwonen in een dense stedelijke context. Het onderzoek haakt daarbij in op actuele vormen van collectiviteit (samen studeren in study spaces, cohousing...) en experimenteert met de minimale kamer met maximale gemeenschappelijkheid. Het gevoerde

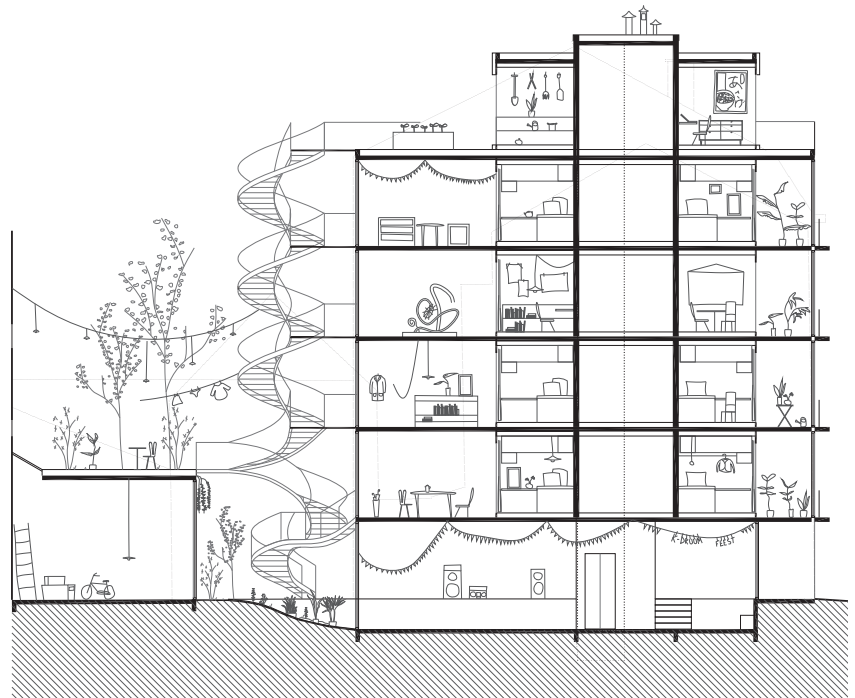
onderzoek naar de typologie van de studentenkamer en haar relatie met de gemeenschappelijke leefruimtes gaf aanleiding tot een concept waarbij een kern van minimale 'pods' als studentenkamers vorm geeft aan een variëteit van omliggende leefruimtes. De slimme schakeling biedt op elke verdieping rijke en genuanceerde mogelijkheden tot interactie.



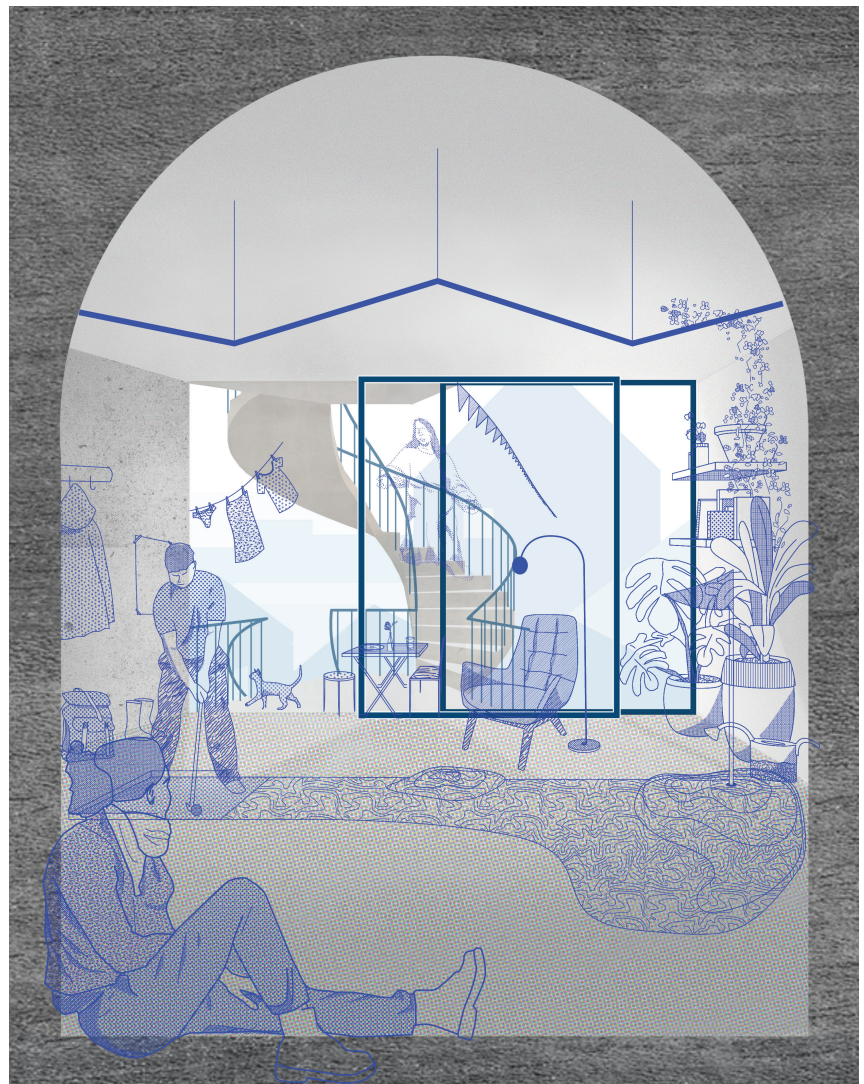
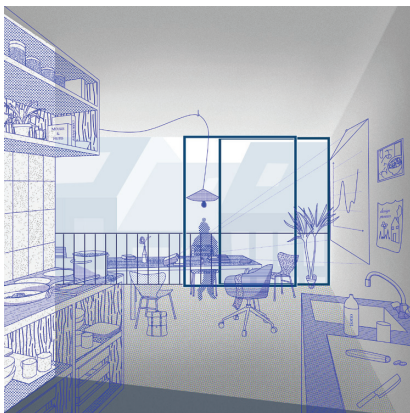
axonometrie collectieve ruimtes
OUEST Architecture / Czvek-Rigby



axonometrie private ruimtes
OUEST Architecture / Czvek-Rigby



langsdoorsnede
OUEST Architecture / Czvek-Rigby



Interieurzichten, OUEST Architecture / Czvek-Rigby

KOTMET, Anderlecht

Opdracht

Abattoir nv is de beheerder en de bezieler van de site abattoir in Anderlecht. Het project KOTMET is strategisch gelegen langs het kanaal aan de Bergensesteenweg, tegenover het metrostation Clemenceau en grenzend aan de nieuwe Foodmet. De site zit volop in een dynamiek van gebiedsontwikkeling. Abattoir zal evolueren tot een gemengde wijk met voldoende aanbod om studenten te binden aan de stad door de sociaal-culturele projecten (sociaal restaurant Cosmos, Kookmet, Cultureghem...) en economische activiteiten (Manufakture abattoir, Kelders van Kuregem, Urban farming, de markten...). Rekening houdend met de toenemende internationalisering van de studentenpopulatie en met het zeer multiculturele karakter van de buurt, heeft Abattoir nv de ambitie om

de site verder op een internationaal niveau te tillen en dus een internationaal publiek aan te trekken. Studenten zijn mobieler dan ooit en kunnen hier een belangrijke rol spelen. De buurt is naar Brusselse normen betaalbaar. Het project zet in op studentenhuisvesting gekoppeld aan voorzieningen en noodzakelijke functies voor de buurt. Er leeft dan ook de ambitie om een 'verzamelgebouw' te ontwikkelen met een gemengd residentieel programma van studentenhuisvesting, andere innovatieve woontypologieën (*shared studios*, atelierwoningen...), winkelruimtes en dienstenfuncties. KOTMET bevat twee bouwvolumes met een publieke 'parvis', die samen een nieuwe 'poort' voor de site vormen.



Site KOTMET

URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck

in samenwerking met Landinzicht, Util en HPe

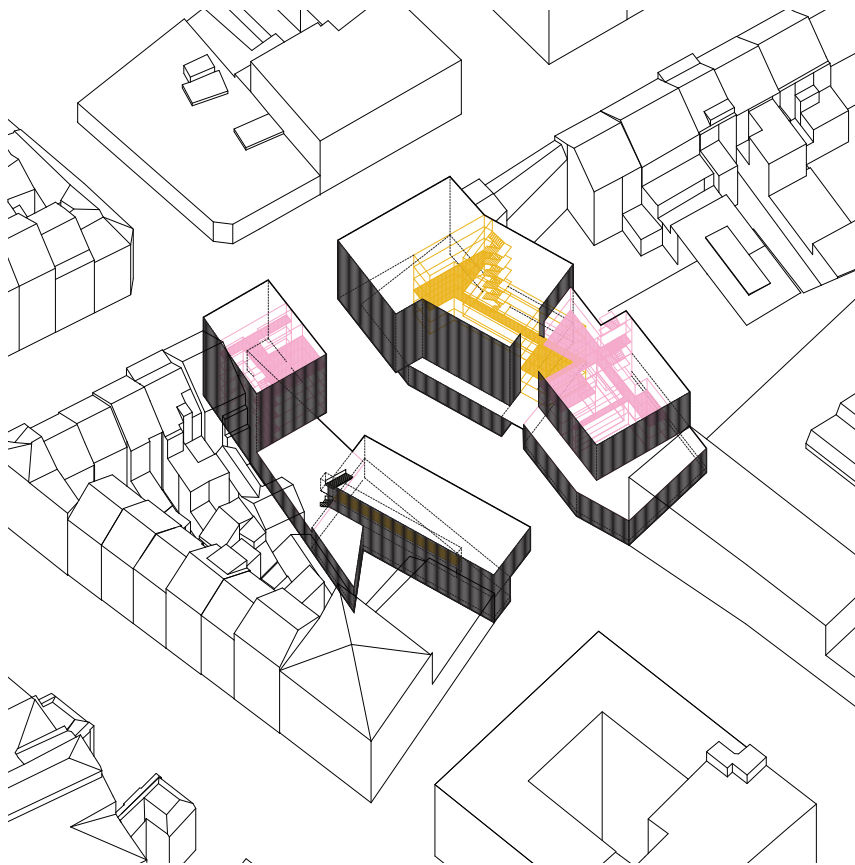
laureaat

De gebouvvolumes zijn uitgekiend en uniform vormgegeven om het project een boeiende 'poortfunctie' voor de site van Abattoir te laten vervullen: de vloeiend verspringende gevellijnen op het gelijkvloers, de 'dansende' woonvolumes erboven en de strategisch geplaatste uitkragingen. Bovendien wordt een interessant doorzicht op de Foodmet vanaf de Bergensesteenweg gevrijwaard. Het project zet op een

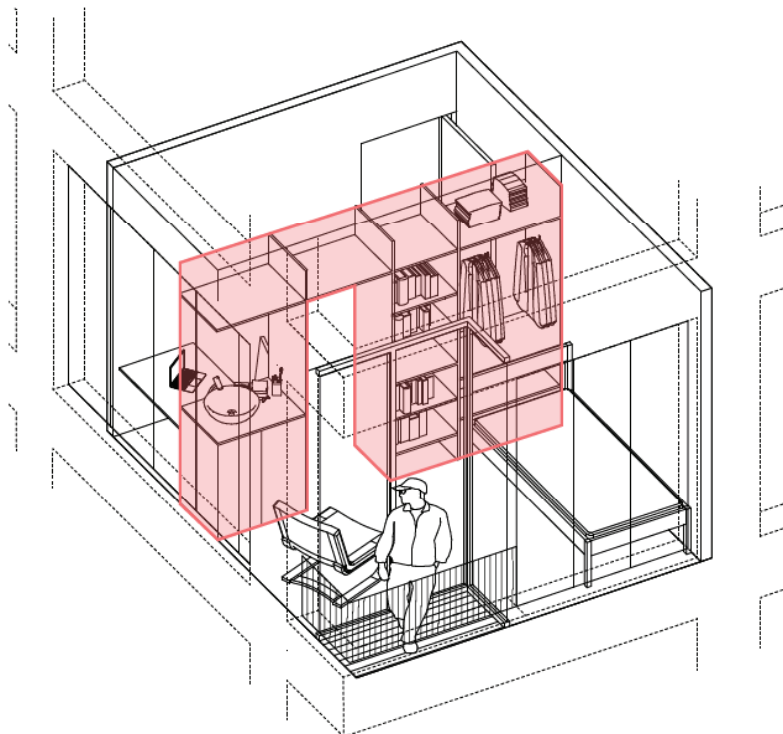
beheerste wijze in op vermenging tussen de woningen en de studentenkamers. De studentenwoningen worden gegroepeerd in twee volumes. Zo liggen ze enerzijds verspreid op de site en anderzijds wordt overlast vermeden voor de andere woningen. Het dakterras is een ontmoetingsplek voor studenten en de bewoners van de aanpalende studio's.



maquette, URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck



samenvattend schema, URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck



perspectiefekening studentenkamer
URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck



maquette plein, URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck



maquette plein, URA Yves Malysse & Kiki Verbeeck

LIST Architecture-Urbanisme

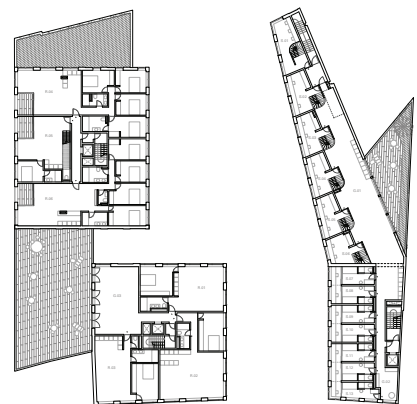
in samenwerking met Bollinger + Grohmann,
Energ-Ir en Bureau Bouwtechniek

List maakt een scherpe keuze door niet te streven naar vermenging van functies en doelgroepen binnen de gebouwen. Drie autonome volumes met elk een eigen programma hebben elk een andere verhouding met de stad: studentenwoningen, stadswoningen en gezinswoningen. Het plein moet de rol van gemeenschappelijke ruimte opnemen, aangevuld met gemeenschapsvormende functies in de commerciële sokkel. Door een aantal gelijkvloerse functies te suggereren die gekoppeld zijn aan het studentenleven (café, wassalon...) geeft het project aanleiding tot echt gebruik en toe-eigening van het plein. De precieze inplanting

van de volumes creëert doorzichten en voorziet het plein van licht en lucht. Door deze stedelijke ruimte te ontkoppelen van de drukke Bergensesteenweg krijgt ze verblijfskwaliteit en overstijgt ze haar passagefunctie. Voor de studentenkamers is intensief gezocht naar innovatieve typologieën, steeds in samenhang met de multiculturele omgeving van de slachthuizen en de wijk. De verschillende configuraties die worden ontwikkeld, verkennen de complementariteit tussen de openbare ruimte en de individuele kamer en zoeken naar evenwicht tussen autonomie en interactie.



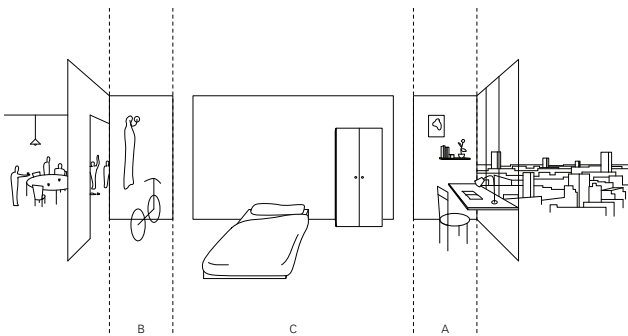
simulatie KOTMET met markt
LIST Architecture-Urbanisme



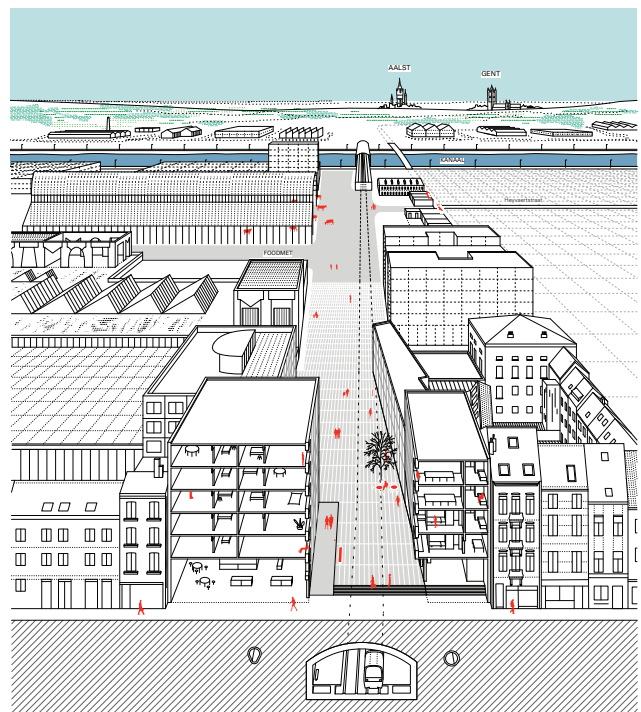
plan eerste verdieping
LIST Architecture-Urbanisme



diverse interfaces van de studentenkamer
LIST Architecture-Urbanisme



Interface van een studentenkamer
LIST Architecture-Urbanisme



KOTMET in zijn context
LIST Architecture-Urbanisme

WIT architecten

in samenwerking met RCR-studiebureau,
BAS – Dirk Jaspaert

WIT architecten stellen verwevenheid en interactie op verschillende schaalniveaus centraal. Twee bouwlagen vormen een interactief 'studentenlandschap' tussen het commerciële gelijkvloers en de hogere verdiepingen met andere woonvormen. Kleine leefgroepen met eigen leefruimte en buitenruimte worden geschakeld rond één grote collectieve ruimte waar vele verschillende activiteiten kunnen plaatsvinden. Deze dubbelhoge ruimte vormt het centrale 'hart' voor alle 49 studenten. Het geheel vormt een samenhangend netwerk van plekken

en verbindingen dat de studenten onderling verbindt en vanuit alle hoeken wisselende relaties legt met de stad rondom.

WIT architecten markeren de doorsteek door het binnengebied door de gevels uit te werken als wanden die bewust niet appelleren aan de klassieke straatgevels. Door verspringing en uitkraging worden plekken in de publieke ruimte anders gedefinieerd. Het plein vormt 'het tapijt' dat reageert op de wisselende intensiteit van het publiek domein en kan multifunctioneel ingezet worden.



simulatie totaalbeeld
WIT architecten

"Als student
maak je mee
de stad,
maar dat
beseef komt
(gelukkig) pas
achteraf."

“De studenten bepalen mee hoe een stad functioneert en de stad is op haar beurt een wezenlijk deel van wie de student wordt”

— Koen Van Ryckeghem,
Directeur Brik

Het is geen toeval dat de Vlaamse Bouwmeester en zijn team de bijdrage van studerende jongeren aan het stedelijke weefsel en hun impact op de stad tot voorwerp maakten van een reeks pilootprojecten, onder de noemer *Studenten maken stad*. Want ze zijn met velen in Brussel, een beetje anoniem weliswaar in de grootstad, maar niettemin drukken ze duidelijk hun stempel op de metropool, die daardoor tegelijk ook een studentenstad is. Niet dat de Brusselse studenten de kritische massa hebben die het weefsel en het functioneren van die stad soms dreigt te ontwrichten, zoals in sommige andere Belgische studentensteden (denk aan Leuven op donderdagavond). Maar ze wegen wel op de stad, op een positieve manier.

Dat heeft ook Sven Gatz, Vlaams minister van Cultuur, Jeugd, Media en Brussel, goed begrepen. Bij wijze van inleiding mag hij hier als eerste enkele bakens uitzetten en duidelijk maken waarom en hoe studenten voor het beleid belangrijk zijn. Welke accenten wil hij op vlak van studentenhuysvesting nog leggen voor de legislatuur afloopt? Waar moet het beleid inzake studentenhuysvesting volgens hem op focussen?

“Binnen de bevoegdheid voor Brussel beschik ik over een eigen budget om aanvullend beleid te voeren,” zegt Gatz. Volledig in lijn met mijn voorganger Pascal Smet werk ik hiervoor goed samen met Brik, de servicedesk voor stadstudenten in Brussel. Je kan bij hen terecht voor huysvesting, mobiliteit, stadsleven en evenementen. Brik werkt dus ook in mijn opdracht aan huysvesting. De dienst ondersteunt studenten die in Brussel een kwalitatief kot zoeken via onder meer MyKot, de digitale Brusselse kotzoeker. Maar Brik heeft ook een eigen aanbod aan koten.”

“Brik werkt op het vlak van huysvesting professioneel en in een goed continuüm. Zo maar even enkele maanden voor het einde van de legislatuur nog nieuwe accenten gaan leggen zou niet getuigen van goed beleid.”

De opdracht van Brik op het vlak van huysvesting is al sinds het begin van de legislatuur heel duidelijk. De organisatie kreeg de ruimte om het bestaande aanbod in eigen beheer te

vernieuwen. Lopende contracten dienen herbekeken en geoptimaliseerd te worden. Daarnaast werkte Brik ook samen met de teams van de Vlaamse en Brusselse bouwmeesters om eigen vernieuwende projecten voor studentenhuysvesting te ontwikkelen. Het gaat hier over flankerend beleid en niet over ‘het’ studentenhuysvestingsbeleid, want dat is de bevoegdheid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.”

De meeste deskundigen klagen over een gebrek aan middelen, zodat de haalbaarheid van echt vernieuwende projecten erg klein wordt. Staat de minister open voor projecten die buiten de lijnen kleuren, maar die wel bakens willen verzetten? En hoe wil hij die dan steunen? “Ik wil hier niet in discussie gaan over genoeg of te weinig middelen”, zegt Gatz.

“Ik herhaal dat ik ook maar één speler ben die probeert zijn steentje bij te dragen. Jaarlijks voorzie ik een subsidie van 1.850.000 € aan Brik. De organisatie is hiermee een van de grootste subsidievangers in mijn beleidsdomein Brussel. Brik zet deze middelen in voor haar opdrachten, zoals het ondersteunen van studenten, hen betrekken bij het stadsleven, de organisatie van evenementen en ook huysvestingsprojecten.

Met Brik werden deze legislatuur twee projecten geïdentificeerd en ontwikkeld. Een project voor studentenhuysvesting op de site van de Abattoir in Anderlecht en een kleinschaliger project in de Hopstraat in het centrum van Brussel. Beide projecten waren trajecten met veel overleg. Ze zullen dit voorjaar geconcretiseerd worden, onder meer door het indienen van de bouwaanvragen.”

Een deel van die bouwaanvragen komt van promotoren, die volgens specialisten ter zake de markt van de studentenhuysvesting een beetje verzieken, door massaal studio’s aan te bieden in grote gebouwen op de betere plaatsen in Brussel, en in een duurder marktsegment. Welke maatregelen zijn daarrond al genomen, met andere woorden hoe wil minister Gatz die wildgroei van koten binnen de perken houden?

“De bevoegdheden in Brussel liggen complex,” stelt Gatz voorzichtig. “Vanuit mijn coördinerend beleid zet ik bewust in op betaalbare studentenhuysvesting. Dat kan ook in een

gezond en transparant samenspel met privéactoren. De overheid kan hier een hefboomfunctie vervullen. Het bepalen van de spelregels op het vlak van huisvestingsbeleid en studenten-huisvesting is niet mijn bevoegdheid. Dat is gewestelijke materie die u best opneemt met collega Frémault.”

“Ik wil me hier trouwens collegiaal opstellen en niet voor mijn beurt spreken,” verduidelijkt Gatz. “De regierol op het vlak van studentenhuising komt het gewestelijk niveau toe. Ik zag op dat vlak deze legislatuur hoopgevende signalen. Studentenbeleid komt langzaam maar zeker op de gewestelijke beleidsagenda’s. Ook mijn collega Guy Vanhengel nam vanuit de Vlaamse Gemeenschapscommissie initiatieven op het vlak van studentenbeleid.”

“Ik kan vanuit mijn functie alleen maar hopen dat deze positieve initiatieven zich ook in de volgende legislatuur zullen doorzetten,” zegt Gatz. “Ik zal daarbij blijven aandringen op coördinatie en samenwerken. Brik is wat betreft het coördinerend gewestelijk studentenbeleid alvast een loyale actor en partner voor het beleid, ook voor de VGC en het gewestelijk niveau.”

Studenten blijken de kolonisten bij uitstek voor verloederde stadswijken: ze zijn minder veeleisend dan gezinnen, ze zijn zelfs bereid om met wat creativiteit hun omgeving mee te upgraden, kortom, het zijn de ideale pioniers. Kan en wil het beleid meer inzetten op die studenten, die in Brussel toch met heel veel zijn?

“Studenten bouwen mee aan de stad van morgen. Ik vind dit een slimme keuze en investering.”

“Absoluut”, stelt Gatz. “Ik sprak eerder over de twee projecten die Brik deze legislatuur ontwikkeld heeft. Eén daarvan bevindt zich aan de Abattoir in Kuregem (KOTMET, nvdr). Dat is geen evidente omgeving. Maar de aanwezigheid van een campus van de Erasmushogeschool én het feit dat we daar ook studentenhuising gaan ontwikkelen, zorgen voor een nieuwe dynamiek in de wijk. Studenten bou-

wen mee aan de stad van morgen. Ik vind dit een slimme keuze en investering. Meerdere vliegen in één klap.”

Ook de minister zelf heeft een kotverleden, weliswaar niet in Brussel, waar hij opgroeide, maar in Leuven, een stad die op een doordeweekse dag tijdens het academiejaar bijna geregeerd wordt door de studenten. Zijn ervaringen als student op kot zijn niet onbelangrijk voor de accenten die hij mee wil leggen in onder andere Brussel.

“Aangezien ik als Brusselaar Brussel ‘te dichtbij’ vond om te gaan studeren, ben ik naar Leuven getrokken,” aldus Gatz. “Daar ben ik vijf jaar gebleven en heb er mijn diploma Rechten behaald. Ik heb er op drie plaatsen op kot gezeten, met wisselend comfort. Daar valt verder niet zo veel over te zeggen. Behalve dat je op dat moment van je leven meer bezigt met studeren en plezier maken en niet zozeer met de wijk waarin je woont. Dat besef komt pas achteraf.”

Het besef, waar Sven Gatz het over heeft, is al langer doorgedrongen, al dan niet als voortschrijdend inzicht, bij de vier deskundigen en twee ervaringsdeskundigen die hieronder hun licht laten schijnen op de studenten in Brussel en hun sociale, culturele en economische rol. *Studenten maken stad* is voor Brik-directeur Koen Van Ryckeghem een baken van hoop. “Wat ik vooral hoop,” zegt Van Ryckeghem, “is dat de pilootprojecten zich nu concretiseren, dat we samen met de bouwheren aan tafel kunnen blijven zitten en er een toekomst aan geven, door ze te realiseren en uit te bouwen tot voorbeeldprojecten.”

Brik, de servicedesk voor stadstudenten in Brussel, en zeker Van Ryckeghem zelf, was één van de trekkers in het traject *Studenten maken stad*. Méér: de titel van het traject is zowat Van Ryckeghems credo. “Voor mij is het: student in de stad én de stad in de student.”

“De studenten bepalen mee hoe een stad functioneert en de stad is op haar beurt een wezenlijk deel van wie de student wordt,” oppert Van Ryckeghem. “De stad is een onmisbaar deel van zijn lesmateriaal.”

Met een studentenpopulatie van meer dan honderdduizend is Brussel een belangrijke studentenstad. De

aanwezigheid van studenten is een voelbare realiteit. Al die studenten, zowel universitaire als hogeschoolstudenten, studeren aan een van de 52 instellingen die verspreid zijn over het hele Brussels Hoofdstedelijk Gewest. “Die instellingen bieden een enorm palet aan opleidingen, eigen aan de grootstedelijke context die Brussel is. Zowel de spreiding als de diversiteit zijn een ongelofelijke troef voor onze stad.”

Van Ryckeghem is vanuit zijn positie als directeur van Brik goed geplaatst om de markt van studentenkoten in Brussel in vogelperspectief te overschouwen. Al houdt hij, zich wel bewust van de socio-economische toegevoegde waarde van de aanwezigheid van studenten in de Brusselse stedelijke context, niet zo van het begrip ‘markt’, als het over studentenhuising gaat.

Volgens onderzoek uit 2016 zit zowat zestig procent van de universiteits- en hogeschoolstudenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op kot. Van die zestig procent logeert ongeveer veertig procent in koten die worden aangeboden door de instellingen zelf, of die beheerd worden door onder andere Brik en zijn Franstalige tegenhanger PLE, terwijl bijna zestig procent huurt op de residentiële huurmarkt.

“Al die studenten vormen een aanzienlijk deel van de Nederlandstalige aanwezigheid in Brussel,” zegt Van Ryckeghem. “Er stromen dagelijks, pendelstudenten en kotstudenten samen, niet minder dan 25.000 Nederlandstalige jonge mensen de stad in. Als je bedenkt dat het totaal aantal Nederlandstalige kiesgerechtigden in de hoofdstad geschat wordt op 50.000, is dat een belangrijk surplus.”

Huurmarkt onder druk

De instroom van al die studenten, ook langs Franstalige zijde, zet de Brusselse huurmarkt onder druk. “Studenten kunnen soms wat een modaal Brussels gezin haast niet meer kan: een groot appartement of huis huren. Ze betalen dan met meerdere studenten elk een deel van de huur en komen meestal goedkoper uit, dan mochten ze ge-

woon elk een studentenkamer huren. Die manier van werken heeft een sterke invloed op de huurprijzen in de hoofdstad. Studenten die samenwonen komen meestal terecht in een buurt waar ze vaak ook de nodige faciliteiten vinden, een supermarkt, cultureel aanbod, horeca... De *places to be* worden schaars. En wie daarvan de opportuniteiten bijzonder goed heeft ingeschat, zijn de promotoren.”

“Veel van de studentenhuisvesting op de residentiële huurmarkt kan je klasseren onder de noemer ‘studio’ in het hoger prijzensegment,” zegt Van Ryckeghem. “Die studio’s worden gebouwd door promotoren. Probleematisch daarbij is dat die promotoren hun studio’s bouwen op de plekken in de hoofdstad die residentieel interessant zijn, omdat de meerwaarde en de rendabiliteit daar het grootst zijn. De populairste gemeenten zijn Elsene, Etterbeek en Oudergem. Het zal bovendien niet verbazen dat promotoren niet zelden een plan B hebben, voor het geval de kotenmarkt ooit zou inzakken. Ze willen met andere woorden hun studio’s ook aan een ander publiek verhuurd krijgen als de studenten zouden afhaken.”

Paradoxaal genoeg is er, onder andere door de wat chaotische aanpak – je kan, zonder de waarheid groot geweld aan te doen zelfs zeggen: door het ontbreken van een consistent beleid – ondanks de bouwwoede toch nog sprake van een tekort aan koten, zeker aan betaalbare. Een al wat gedateerde schatting heeft het over een nood aan negen- tot twaalfduizend koten. “De beleidsmensen worden stilaan wakker,” weet van Ryckeghem. “De Pilotprojecten en de steun die ze krijgen vanuit de overheid geven dat al aan. Maar door de toenemende internationalisering neemt het koten-tekort nog jaar na jaar toe. Internationale studenten zijn bijna per definitie kotstudenten. De vraag of er een tekort is of niet, is eigenlijk een valse vraag. De echte vraag is: hoeveel zijn er waar tekort en van welke typologie? Er blijkt in de eerste plaats een groeiende nood aan instapkoten tegen een haalbare prijs. Brussel heeft een dure immobielmarkt en dat geldt evengoed voor studentenhuisvesting.”

Symbiose

De bouwwoede en het verdienmodel van de promotoren zijn volgens Van Ryckeghem mede de oorzaken van het eerder matige succes van de oproep naar deelnemers aan de Pilotprojecten *Studenten maken stad*. Het Team Vlaams Bouwmeester, dat de pilotprojecten begeleidt, ging oorspronkelijk op zoek naar vijf projecten. Uiteindelijk stapten er maar twee bouwheren in het project, k-DRUUM in het centrum van Brussel en Abattoir in Anderlecht.

Dag Boutsen (KU Leuven), decaan van de Faculteit Architectuur op de campussen Brussel en Gent, is daarom ook kritisch over de pilotprojecten. “Ik vind ze fantastisch,” zegt hij met enige ironie. “Maar al bij al denk ik toch dat we wat kansen hebben laten liggen.”

“al bij al denk ik toch dat we wat kansen hebben laten liggen.”

Volgens Boutsen speelt het dictaat van de haalbaarheid nog altijd teveel een rol bij het ontwerpen en bij het realiseren van projecten, of het nu over studentenhuisvesting gaat of over andere vormen van collectief wonen. “We denken te oplossingsgericht,” zegt hij. “En dat past niet noodzakelijk bij de initiële doelstelling van de oproep voor de Pilotprojecten: hoe geven we initiatieven voor informeel samenwonen vorm? Projecten moeten financieel zelfbedruipend zijn, moeten binnen de regeltjes passen, ze dwingen bouwheren en initiatiefnemers tot ongewenste partnerschappen met kapitaalcrachtige groepen... Geloof me: promotoren zijn haaien en winst is hun enige drijfveer. Er is ook te weinig ambitie, zeker bij de overheid, en de financiële steun vanwege die overheid blijft achterwege. Slecht betaalde architecten moeten zich dan noodgedwongen plooiën naar de marktlogica, zodat ze eindigen met middelmatige projecten. Waarom ook niet, voor bijvoorbeeld het project k-DRUUM, beslissen om er vijf bouwlagen extra op te zetten? Het zou de haalbaarheid ten goede komen.”

“Boutsen heeft gelijk dat promotoren maar weinig brood zien in de bouw van studentenkoten, als hun verdienmodel in het gedrang komt,” beaamt Van Ryckeghem. “Ze kiezen voor een maximalisatie van hun winsten. Wij hanteren als Brik andere criteria. We willen studenten binden aan de stad, dat staat zo in onze missie. Studenten moeten een integraal deel kunnen uitmaken van het sociale en culturele leven. Vandaar ook de idee van *Studenten maken stad*. De vraag is dan natuurlijk: hoe krijgen we die stad *in de student*? Hoe doen we die studenten goesting krijgen in Brussel, hoe kunnen we ze mee betrekken in een Brussels avontuur, in die mate dat ze misschien ook goesting krijgen om hier te blijven wonen...? De andere vraag is: hoe krijgen we de student *in de stad*? Hoe kan je met studentenhuisvesting door het ontwerp, de inplanting, de visie,... zorgen voor een inbedding van studenten in de stad en van hen een motor maken voor stadsontwikkeling? In het geval van Abattoir is men de term *verzamelgebouwen* gaan gebruiken, gebouwen met een mix van functies waar studentenhuisvesting slechts één onderdeel van is, waar ook gezinnen wonen en diensten beschikbaar zijn. Zo is er het plan om in Abattoir de studenten die er wonen ook de kans te geven om hun stage ter plekke af te werken. De finaliteit is een symbiose tussen wonen, stadsontwikkeling en de eigen ontwikkeling.”

Back to the future

Ook voor k-DRUUM werd een eigen visie ontwikkeld, al is de insteek er anders. “Het project wil openheid creëren naar de straat en de stad binnentrekken, met een combinatie van studentenhuisvesting en coworkingruimte waar iedereen terecht kan,” zegt Van Ryckeghem. “Het wil ook kansen bieden voor cocreatie. Een project als Abattoir kan van zijn kant gelden als een project *par excellence* dat we zeker moeten doen. Het gaat over bereikbaarheid, over de aanwezigheid van nutsvoorzieningen en verschillende vormen van diversiteit, die het hele spectrum bestrijken van

de Brusselse context. Ik geloof daar heel sterk in.”

Volgens Dag Boutsen is er dan weer een grote nood aan meer onvoorspelbaarheid. Daarmee volgt hij de visie van stadsocioloog Richard Sennett. “In zijn essay “The Open City” pleit Sennett voor een stad waar ruimte is voor complexiteit, diversiteit en experiment. Helaas blijken zijn ideeën moeilijk waar te maken, vooral met het oog op betaalbaarheid en in functie van het beheer. De basisdoelstelling hebben we dus met onze pilootprojecten niet gehaald. Eigenlijk zijn we tegenwoordig helemaal los van de experimenten die in de jaren ‘70 van de vorige eeuw wél een plaats vonden. Ik denk aan de koten van Lucien Kroll, die met het la Mémé-gebouw op de campus van de UCL in Sint-Lambrechts-Woluwe een statement maakte, of die van Willy Van Der Meeren op de VUB-campus. Die ontwerpen dateren uit een periode die ik markeer als een *moment of change*. Kroll en Van Der Meeren ontwikkelden hun ideeën om de onvoorspelbaarheid vorm te geven, in een casco structuur waarmee ze tegelijk de complexiteit een kans gaven. Ze hadden goed nagedacht over hoe je gebouwen vorm kunt geven zonder ze te bevriezen voor de toekomst. En eigenlijk, als ik eerlijk ben, vind ik hun werk tien keer straffer dan de pilootprojecten die nu voorgesteld worden.”

Boutsen wil zeker niet gezegd hebben dat de Pilootprojecten niet een nobele poging zijn om het tij te keren. Maar een beetje meer de spirit van de jaren ‘70 zou geen kwaad kunnen. “We conformeren ons binnen de welomlijnde kaders. In de toekomst moet het beleidsmakers, liefst enkele politieke zwaargewichten, de moed hebben om zich met hun volle gewicht achter nieuwe pilootprojecten te scharen. De stad of het gewest moeten zeggen: alstublieft, hier is de grond, gratis en voor niks. Doe er iets mee. Daarmee zal de prijs al flink gedrukt worden. Verder moet er een kader komen waarbinnen innovatieve projecten steun kunnen krijgen, enkel en alleen al omdat ze innovatief zijn. Als er een vervolg komt op it trajectde pilootprojecten, moet men misschien ook meer uitkijken naar projecten waarbij bestaande gebouwen hergebruikt worden.”

Complexiteit van Brussel

Innovatief omspringen met studentenhuysvesting, daar draait het ook volgens Van Ryckeghem allemaal om. Het is de reden waarom Brik zo hard aan de kar trekt. “Want zo maken we mee een stukje van het beleid, samen met mensen die drager zijn van dezelfde inspiratie. Mijn stelling is: eerst bouwen wij onze huizen en dan bouwen zij ons. Het gewest moet zich op een hoger beleidsniveau realiseren dat studenten een waardevol element zijn in het stadsleven, een element dat sterk bijdraagt tot het stadsleven, zowel cultureel, sociaal als economisch.”

“Brussel is een complexe en atypische studentenstad.”

En daar knelt soms het schoentje. “Brussel is een complexe en atypische studentenstad, maar met een populatie van meer dan honderdduizend is het wél de belangrijkste studentenstad van het land. Studenten zijn een wezenlijk deel van Brussel, maar de politieke complexiteit maakt het soms moeilijk om een coherent beleid uit te stippelen. Onderwijs is gemeenschapsmaterie en in Brussel komen die gemeenschappen samen, met elk hun accenten. In een stad als Leuven ligt het veel simpeler: een Vlaamse stad met een Vlaamse universiteit. Wees gerust dat de Leuvense burgemeester geregeld overleg voert met de verantwoordelijken voor de materie op gemeenschapsniveau. Hier zijn er zowel Nederlandstalige als Franstalige universiteiten en hogescholen. Daarnaast is de internationalisering van de studentenpopulatie nergens zo groot als in Brussel. De Brusselse kunstopleidingen scheren hoge toppen, ook bij studenten uit het buitenland. Al die factoren samen creëren een nood aan een weldoordachte studentenhuysvesting, die zowel horizontaal is - met een directe instap van en naar de omgeving - als verticaal -: studenten moeten er samen kunnen leven, samen kunnen koken, samen kunnen ontspannen. Dat alles staat een beetje haaks op de financiële logica, want hedendaagse en goede studentenwoningen hebben

“Waarom ook niet, voor bijvoorbeeld het project k-DRUUM, beslissen om er vijf bouwlagen extra op te zetten? Het zou de haalbaarheid ten goede komen.”

— Dag Boutsen, Decaan Faculteit Architectuur KULeuven



© Wit architecten

grote gemeenschappelijke ruimten en een eerder beperkte privaatieve ruimte. Het is in de grote gemeenschappelijke ruimten dat het gebeurt. Daar worden de plannen gesmeed om dingen te gaan doen in de stad, daar trekt de ene student de andere mee om op verkenning te gaan, om zich enthousiast in het stadsleven te gooien.”

De grote droom

Als er iets is waar het Karine Van Doninck en Jo Huygh zeker niet aan ontbreekt, dan is het enthousiasme. Met hun project k-DRUUM – voluit kot-DRUUM: 19 studentenkamers in hartje Brussel –, hopen ze de stad bij de studenten naar binnen te trekken. De studentenkamers worden gebouwd op een atypisch, driehoekig stukje braakgrond tegenover hun eigen woning in de Hopstraat, waaraan hun B&B DRUUM gelinkt is. Zij, professor evolutionaire biologie aan de universiteit van Namen, hij ingenieur-architect. Samen zijn ze de motor achter een aantal culturele en kunstprojecten die zich afspelen binnen de muren van het complex waar ze zelf wonen. “Met k-DRUUM willen we ons kunstproject naar buiten leiden en bijna letterlijk de straat over krijgen naar de studentenkamers,” zegt Van Doninck. “Ons project kwam tot stand in nauwe samenwerking met Ištvan Išt Huzjan,

die samen met ons de architecten selecteerde maar dan vooral op het kunstaspect toekeek. De geselecteerde architecten, V+ en Aurélie Hachez Architecte (AHA), werkten tijdens de ontwerpfase samen met kunstenaar Antoine Espinasseau, die zijn duidelijke stempel heeft gedrukt op het uiteindelijke resultaat. “Espinasseau ging met de architecten de uitdaging aan om het kotleven boven zijn eigen grenzen uit te tillen. Het basisidee daarbij was dat studenten niet in een hokje thuishoren, dat het accent moest liggen op de verbindende elementen in het geheel, dat er voldoende gemeenschappelijke ruimte moest zijn, en dat soms ten koste van het formaat van de studentenkamers zelf, die tot een strikt minimum beperkt werden. De kunstenaar dacht vanuit zijn invalshoek na over diezelfde connectiviteit en kwam daarbij uit bij het verbindende element bij uitstek: de deuren. Hij ontwierp elke deur in het nieuwe project en varieerde op het thema *grootte van de opening en open en gesloten* al naargelang van de plek en de functionaliteit.

“Voor ons was het niet alleen belangrijk dat er heel veel open ruimte zou zijn, waar de studenten zouden kunnen samenzijn,” zegt Huygh. “Om het voor studerende mensen ook leefbaar te maken, is het concept zo opgebouwd dat leefruimtes en keukens een buffer vormen voor de dagelijkse activiteit die zich in het gebouw zal ontpinnen. Het wordt een onvervalst

kotgebouw. Er komen geen studio’s, alleen kamers. De ingrepen van Espinasseau moeten ook meer zijn dan een gimmick. We hopen dat we door het concept van de koten – koten met een artistieke insteek – ook kunst zullen binnenbrengen in het leven van de studenten. Doel is dat de ruimtes ingenomen worden door artistieke, of andere, cocreatieprojecten, dat de studenten hun eigen dynamiek matchen met het actieve van de stad. De polyvalente ruimte van onze B&B zal over de straat doorlopen tot in het studentenhuis. We willen zo weinig mogelijk beperkingen.”

De initiatiefnemers van k-DRUUM moesten daarvoor op zoek naar een haalbaar businessmodel, dat zowel hun dromen als de financiële realiteit haalbaar moest maken. “De verhuur van de kamers moet het project financieren, inclusief de gemeenschappelijke ruimtes, die voor een prikje gebruikt zullen kunnen worden,” zegt Huygh. “De samenwerking met Brik en de stabiliteit die daarvan het gevolg is, moet toelaten om voor een stuk ook in kunst te investeren. Kunst moet dus een wezenlijk deel worden van het gebouw. Er kan een boeiende cohabitatie ontstaan, waarbij ook kleine creatieve start-ups de kans krijgen om hier te starten. Studenten zullen bij k-DRUUM in aanraking komen met verschillende economische en culturele activiteiten.”



© OFFICE Kersten Geers David Van Severen

Gemengd wonen met een meerwaarde

Bij Abattoir – noem Abattoir gerust het levenswerk van CEO Joris Tiebout –, is de situatie enigszins anders. De slachthuissite in Anderlecht leeft elke week voor enkele dagen op, met de wekelijkse markt, om dan weer schijnbaar in te slapen achter gesloten deuren. Die slaap is slechts schijn, want achter de poorten van de Abattoir gaat de activiteit dag in dag uit onverminderd voort, met de traditionele bezigheden die aansluiten bij een slachthuis, maar tegenwoordig ook door de ambitieuze stadsboerderij op het dak van de Foodmet, de talrijke start-ups in de voedingsindustrie die er een stek hebben gevonden en een sociale en culturele poot (Cultureghem), die almaar belangrijker wordt. Er werken heel veel mensen op de site, maar er woont helaas zo goed als niemand.

Tiebout maakt er geen geheim van dat hij de site *altijd* wil zien bruisen. Een ambitieus masterplan voor de site in 2014 leidde tot vele grootse dromen, waarvan de Foodmet de eerste realisatie werd. Een tweede droom zal worden waargemaakt als pilootproject studentenhuysvesting in het kader van *Studenten maken stad*.

KotMet, de naam verwijst logisch naar de plek waar het gerealiseerd zal worden en naar de functie, moet plaats bieden aan 49 studentenkamers. Naast de kamers komen er ook 28 woningen en 1200 vierkante meter aan commerciële ruimte. Samen moeten ze de zuidoostelijke zijingang definiëren van de slachthuissite, tegenover het metrostation Clemenceau.

“Ik loop al lang met de ambitie rond om bewoning op de site te krijgen,” zegt Tiebout. “Studenten zorgen voor leven, ze zijn de ideale pioniers voor onze site. De pilootprojecten *Studenten maken stad* kwamen dus als een geschenk uit de hemel. Als je dat traject kan lopen met de steun van twee bouwmeesters en hun team (Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck en zijn Brusselse collega Kristiaan Borret, nvdr), dan zorgt dat voor een serieuze meerwaarde. Door met hen te overleggen zal het een beter

project worden dan mochten we het in ons eentje hebben geprobeerd. Het overleg was een verrijking voor ons. Wij zijn eigenlijk vooral doeners.”

Bij Abattoir en voor KotMet, is het toch wat complexer om de nodige financiering bij elkaar te krijgen. Hier spelen enkele psychologische factoren een rol: de site is niet bepaald een klassieke woonomgeving, de aantrekkingskracht zal vooral liggen in de mix van beschikbare services en de kwaliteit van de winkelomgeving. Al is ook bij KotMet flink nagedacht over de woonkwaliteit. De volumes die architect Yves Malisse (URA) voorstelt, zijn tegelijk ruim, goed georiënteerd en er is nagedacht over een gezonde diversiteit in de verschillende functies, die het project levensvatbaar moet maken. Dat pure financiële winst daarbij niet de allereerste zorg was, moge duidelijk zijn. De winst zit vooral in het weer leefbaar maken van een interessant deel van de stad.

“We zijn géén projectontwikkelaars die ergens landen, realiseren en vertrekken,” benadrukt Tiebout. “Het is ons vooral te doen om de site zelf en de vele kwaliteiten die er terug te vinden zijn. De realiteit van de nodige budgetten zorgt dat we partnerships zullen moeten sluiten met mensen die er brood in zien, maar ook partners die zoals wij nadenken over de herkolonisering van een beloftevolle stadswijk en die Abattoir zelf verder willen bezielen.”

Verdichting

Projecten als k-DRUUM en zeker KotMet sporen perfect met de idealen van stadsverdichting die Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck al sedert zijn aantreden in september 2016 predikt. Die pilootprojecten zijn nog een erfenis van zijn voorganger. Maar dat betekent niet dat Van Broeck ze niet belangrijk vindt, integendeel. In zijn vele interviews heeft hij het steevast over hoe de stad denser moet worden, over hoe we op een intelligente manier moeten omspringen met de open ruimte, over hoe we eigenlijk met z'n allen kleiner en compacter moeten gaan wonen.

“Het voorzien in ‘kwaliteitsvolle en toereikende voorzieningen’ in de studentenhuysvesting in het Brussels

Hoofdstedelijk Gewest is als concrete doelstelling opgenomen in de Beleidsnota Brussel 2014-2019 van Vlaams Minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel Sven Gatz,” zegt Van Broeck. “Het beleid wil inzetten op studentenwoningen, gecombineerd met andere woonvormen en andere stedelijke functies. De nood aan meer en betere woningen voor een verder aangroeiende studentenpopulatie is hoog. De ontwikkeling van nieuwe studentenhuysvesting moet echter meer zijn dan het louter vervullen van een behoefte: het is een opportuniteit om wijken te activeren, om publieke ruimte te maken, om gemeenschappelijk wonen en verschillende programma's te promoten.”

“Studenten zijn geen kwetsbare bewoners.”

Ook Van Broeck wijst op de belangrijke pioniersfunctie van studenten in de stad. “Studenten zijn geen kwetsbare bewoners,” zegt hij. “Ze zorgen voor leven in de stad. Grote monofunctionele volumes, blokken waar enkel studenten wonen, zijn daarentegen minder interessant. De buurt waar studenten wonen moet diversiteit ademen. Het is interessant om daarom ook te kijken naar het verleden of naar steden waar studenten voor een groot deel het stadsleven mee bepalen, zoals Leuven. Daar zijn de studenten gewoon bewoners onder de andere stadsbewoners. In Leuven heb je zelfs een traditie van inwonende studenten, wat eigenlijk een verdichting *avant la lettre* was. In Brussel ligt dat anders. Maar ik geloof sterk in het idee om de stad mee te laten maken met en door de studenten. De grote concentraties van studentenhuysvesting op de Brusselse campussen beantwoordt ongetwijfeld aan een nood, maar toch is het nodig om die studenten ook in de stad te laten wonen en leven.”

De beleidsaanbevelingen van Van Broeck en het Team Vlaams Bouwmeester laten geen twijfel over welke weg we in moeten slaan: bij interessante projecten is er aandacht voor de balans tussen de individuele kamer en de gemeenschappelijke ruimte, er wordt gezorgd voor functiever-

menging binnen het gebouw en voor interactie met de straat en de buurt.

“Die programmatorische vermenigving werd in de pilootprojecten grondig onderzocht,” zegt Van Broeck, die zich daarbij inspireert op de bevindingen die Lieven Baro van PREO formuleerde. (Baro’s vennootschap is gespecialiseerd in huisvestingsadvies en projectregie, nvdr). “Beide pilootprojecten hebben de ambitie verzamelgebouwen voort te brengen. Hun sterk verschillende schaal en omgeving blijken echter andere uitgangspunten en dynamieken te hebben.”

In de aanloop naar de pilootprojecten werden vernieuwende typologieën voor het combineren van studentenwoningen en gezinswoningen onderzocht, veelal via gedeelde, gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes, die een spontane interactie mogelijk moeten maken tussen de verschillende bewoners.

“De studenten krijgen daarbij een sleutelrol toebedeeld in het activeren van de wijk en het maken van publieke ruimte,” aldus Van Broeck. Dat moet gebeuren door de ruimtelijke oplossingen en functies, samen met het leven van studenten, bewoners en passanten, op een boeiende wijze te verknopen. De vraag is volgens Van Broeck hoe de pilootprojecten mee de stad maken, op een plek waar de kosmopolitische grootstad intens en organisch leeft (KotMet op Abattoir), of binnen de vijfhoek van Brussel met de vele aanwezige voorzieningen (k-DRUUM).

Regelgeving is blind

“Hoe kan een residentieel project in de ruwe, weerbarstige omgeving van Abattoir – het ene moment hyperactief, het andere moment doodstil – het wonen op deze plek leefbaar en aantrekkelijk maken?”, vraagt Van Broeck zich af. “Het grootste obstakel voor dergelijke projecten is de nogal rigide regelgeving voor studentenhuisvesting, die bovendien niet overal op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest dezelfde accenten legt, laat staan dezelfde basisregels volgt. Soms is het echt Kafka. Maar ik ga ervan uit dat op elke regel een

uitzondering mogelijk moet zijn. We moeten af van de regels die zo gebetonneerd zijn, dat ze leiden tot een verlies van potentiële kwaliteit. Sommige dingen kan je niet op voorhand bedenken. Ik pleit veeleer voor een set van inzichtelijke doelstellingen die de regels begeleiden. Projecten die aan alle regels voldoen, moeten sowieso vergund worden. Maar die projecten die buiten de regels vallen, en toch dezelfde doelstellingen waarmaken, die moeten evengoed een kans krijgen. Regelgeving is blind. We moeten meer gebruik maken van de casuïstiek om projecten al dan niet goed te keuren. Om het met een boutade te zeggen: de regels moeten de mensen dienen en niet andersom.”

Volgens Van Broeck is de eerste aanzet tot zo’n vernieuwende en pragmatische aanpak al gegeven met de regelluwe zones waar de Vlaamse overheid mee bezig is. Studentenwoningen passen wonderwel in het streven naar verdichting van de stad, een nagel waar Van Broeck graag op hamert. “Tegen 2060 zal vijftien procent van de Vlaamse bevolking single zijn,” zegt de Vlaamse Bouwmeester. “Die wetenschap noopt ons tot het herdenken van de bestaande woonvormen, ook voor studenten. Want ook dat publiek wordt steeds diverser, met werkstudenten, parttime studenten, studentenkoppels, maar ook met gastprofessoren, vorsers, een groeiende internationale instroom... Veel van die meestal jonge mensen gaan op zoek naar kleine appartementjes, een kleinere schaal dus, maar wel met veel levenskwaliteit. Kleine woningen met een meerwaarde zijn de toekomst. En dat kan je perfect matchen met studentenbewoning. Brussel is, na de Emiraten, de meest diverse plek op aarde. Zestig procent van de bewoners zijn hier niet geboren of hebben ouders met een migratieachtergrond. Het Engels is nu feitelijk al de tweede taal in Brussel... Nieuwe gemengde woonvormen, of zelfs dubbel gebruik van bestaande woonvormen, kunnen aan die nog groeiende diversiteit een antwoord bieden. Kijk naar IJsland, waar de meeste studentenkamers tijdens de vakanties als hotelkamers worden verhuurd. Die kamers zijn zelfs ontworpen als hotelkamer, terwijl ze het grootste deel van het jaar door studenten worden bewoond.”

Collega - Brussels - Bouwmeester Kristiaan Borret plaatst toch enkele kanttekeningen bij Van Broecks idee over kleiner gaan wonen. Fundamenteel is hij het ermee eens dat verdichting nodig is. De idee is echter niet zonder gevaar. “We stellen vast dat de schaalverkleining al teveel wordt gedicteerd door het promoten van bepaalde beleggingsproducten,” vindt hij. “Studentenkamers zijn een ideaal formaat voor de kleinere belegger. Het is een illusie te denken dat promotoren bouwen voor de Brusselaar. Promotoren bouwen voor investeerders, niet voor de bewoners van de panden die ze neerzetten. Wie investeert in grote projecten van studentenkamers investeert eigenlijk in de ‘seniorie’ van het moment: enkele jaren geleden werd de markt overspoeld door beleggingsproducten in de ouderlingenhuisvesting. De studentenkamers zijn op dit ogenblik een min of meer vergelijkbare trend. Ze zijn in feite niet veel meer dan een financieel product, met een hoog rendement, zolang het duurt... Bovendien proberen die promotoren de ruimte optimaal te rentabiliseren. Dat wil zeggen: zoveel mogelijk kamers op een zo klein mogelijke oppervlakte.”

Versnipperde eigendommen

“Gemeenschappelijke ruimtes zijn dus verliesposten,” zegt Borret, “waar zo weinig mogelijk in wordt geïnvesteerd. We zien in Brussel een kwalijke ontwikkeling die surft op het discours over verdichting, om er enkel uit te pikken wat geld opbrengt. De kleine flat wordt geoptimaliseerd tot het meest rendabele product terwijl de gemeenschappelijke ruimte stiefmoederlijk wordt behandeld of zelfs geschrapt. Die is nochtans nodig om de mindere leefkwaliteit van kleinere flats opnieuw in balans te brengen... Dat heeft dus allemaal niks te maken met nieuwe woonvormen. Niet alles wat verdichting is, heeft ook meerwaarde.”

Volgens Borret ontbreekt in vele gevallen de visie op de stad. “De visie op de collectiviteit, én een langetermijnvisie. Bovendien leidt de methodiek van de promotoren op den duur tot een realiteit van versnipperde

eigendommen, waarvan het beheer moeilijk, zo niet onmogelijk wordt. Een gebouw met zestig of tachtig eigenaars: hoe beheer je zo iets? Veeleer moeten we streven naar bouwheren die hun gebouwen zelf in portefeuille houden, naar een opschaling van het eigenaarschap, met voor de studenten-huisvesting solide partners, met een langetermijnmissie zoals Brik. Ook ideeën rond coöperatieve vormen van eigendom, met erfpacht, verdienen betere kansen. In Nederland of in Zwitserland ligt men daar al lang niet meer van wakker. Maar bij ons begint die coöperatieve aanpak nu pas, en zeer langzaam, ingang te vinden. De Belg zit vast in het klassieke systeem van naakte eigendom. Nochtans bieden die coöperaties tal van voordelen, zeker als de overheid mee in de structuur zit. Dan zit dus die overheid altijd mee aan tafel en kan de vraag over hoe je de collectieve schaal van het project kan behouden, telkens weer naar voren worden geschoven. Grote studentenhuizen, met vele eigenaars, zetten de deur open voor misbruiken. Elke eigenaar doet min of meer wat hij of zij wil met de kamers. Wonen er dan wel studenten? Wat met huisjesmelkers en de kwalijke gevolgen daarvan? Van op het terrein gezien, kan ik de aarzeling van de gemeentebesturen wel begrijpen.”

“De stad is een mengeling van functies, met als basis wonen.”

Ook Borret benadrukt de rol van studenten als kolonistoren in de stad, jonge mensen met een pioniersmentaliteit die soms ook minder strenge eisen stellen aan de omgeving waar ze terecht komen, of die minstens mee bouwen aan die omgeving. “Jongeren nemen genoeg met een plek die nog niet voor de volle honderd procent ontwikkeld is en waar de gemengde stedelijkheid soms nog wat op zich zal laten wachten,” zegt Borret daarover. “De stad is een mengeling van functies, met als basis wonen. Eerst komen de studenten als pioniers, de volgende stap zijn dan betaalbare starterswoningen. Zo trek je de stadsvernieuwing op gang.”

Een andere reden waarom studentenwoningen volgens Borret interessant zijn, is omdat ze de proefbuizen zijn voor het collectieve wonen. “Jongeren zijn op die leeftijd dat ze ten volle emanciperen en proeven van de stad. Als Brussels Bouwmeester hoop ik dat de smaak van de stad de jongeren zal bevalen, dat ze willen blijven, dat ze voor de stad kiezen. Het is daarom nodig dat ze niet alleen op de veilige campussen blijven, maar een hechte band met hun studentenstad ontwikkelen.”

Ruimte delen is de nieuwe verdichting

Studenten zorgen voor de ideale menging in een stad. Ook Borret ziet de overreglementering als een serieus obstakel voor interessante projecten voor studentenhuysvesting. “Die zorgt voor een professionalisering van de markt. Vroeger bricoleerden mensen met teveel plek een kamer in hun huis, waar dan een student onderdak vond. Dat waren eigenlijk de eerste kangeroewoningen. Nu worden gebouwen neergezet speciaal voor studenten. Je kan die professionalisering betreuren, maar ze is een feit. Ik geloof sterker in het delen van ruimte als toekomstige verdichting. Als we zien hoe studenten soms huizen huren om er samen in te gaan wonen, dan moeten we daar lessen uit trekken. Kunnen we dat soort woningen niet aanbieden? Zonder dat studenten de gewone huurmarkt ontwrichten? Want nu nemen die studenten een woontypologie in, die ideaal is voor gezinnen, waardoor er schaarste ontstaat op die markt.”

Borrets toekomstvisie ligt dus in het waarmaken van de collectiviteit. Zonder afbreuk te doen aan de noden van de studentenbevolking. “De meeste projecten beginnen met veel blabla over gemeenschappelijke ruimtes, over samenwonen... Maar als puntje bij paaltje komt blijft er van al die mooie intenties meestal niet veel meer over. Daarom zijn projecten als KotMet en k-DRUUM belangrijk. Het moet gaan over diversiteit in de publieke ruimte en over creativiteit in de collectiviteit. Dáár moeten we het thema van ma-

ken. Ik ben daarbij minder bezig met de menging in de gebouwen zelf - niet ieder gebouw zal of kan gemengd zijn - maar wel met de stad die gemengd moet zijn, een menging op een hoger niveau. Studentenwoningen zijn het ideale middel om buurten een eerste impuls te geven. Zo zie ik KotMet als een eerste stap: studenten tonen aan de rest van de stad dat op de slachthuisite gewoond kan worden.”

“Kijk, we claimen met deze pilootprojecten zeker niet dat we een vlekkeloos parcours hebben gelopen,” blikt Brik-directeur Koen Van Ryckeghem terug op de voorbije jaren. “Het was eerder een proces van *trial and error*. En het is ook allemaal nieuw, in die mate dat het voor ons ook een zoektocht is naar wat werkt en wat niet werkt. We kunnen in ieder geval stellen dat studentenhuysvesting een hefboom is voor interessante vormen van stadsontwikkeling. En dat deze stad zeer omzichtig moet omspringen met haar potentieel aan ruimte en gebouwen. Dat men niet mag toelaten dat er leegstand komt door een te grote concentratie aan monofunctionele gebouwen in sommige stadsdelen. Studentenhuysvesting moet zich daarom inschrijven in een bredere visie binnen dat grotere geheel dat stadsontwikkeling is. Aan het beleid om die visie te ontwikkelen. En aan ons om die, samen met enthousiaste bouwheren, mee uit te dragen.”

Tekst Frans Steenhoudt

5

aanbevelingen voor beleid en praktijk

1. Gebruik geen standaarden, maar creëer een gevarieerde studentenwoning voor gemeenschap én individu, en bied via de regelgeving ruimte voor deze kwaliteit

De kamer als kleine individuele kern

In het streven naar maximalisering van de collectieve ruimtes werd in de ontwerpende onderzoeken sterk ingezet op het vinden van 'de minimale maat' voor een individuele kamer. In de verst doorgedreven voorstellen werden deze kamers herleid tot minimale 'pods', met omliggend een variëteit aan leefruimtes. De resulterende studentenwoning heeft daardoor bijzondere ruimtelijke en belevingskwaliteiten. De bewoonbaarheidsnormen worden sterk uitgedaagd, maar de extreem kleine afmetingen van de kamers ($2,10 \times 2,50 = 5,25 \text{ m}^2$) zijn in principe correct gecompenseerd door grotere leefruimtes.

Toch rijzen er bij analyse belangrijke vragen rond de leefbaarheid van dergelijke 'pods': ondanks (of net ten gevolge van) de zeer gedetailleerde en uitgekende uitwerking, ontbreekt iedere marge voor een gevarieerde invulling en toe-eigening door stu-

denten met diverse persoonlijkheden en levensstijlen. Het veelbelovende concept lijkt dus te stranden op de al te beperkte afmetingen. De extreme reductie van de oppervlakte van de eigen kamer tot een kleine private cel lijkt in dit ontwerpexperiment te ver doorgedreven.

Een variëteit aan kamers voor een rijk geschakeerde groep

Dé student is niet meer eenduidig te definiëren. Een groot deel van de studenten verblijven negen of tien maanden per jaar in de stad, terwijl anderen hun kot gebruiken als was het een eigen woning. Daarnaast is door de internationalisering in het onderwijs een kort verblijf van buitenlandse studenten meer en meer de standaard. Dit betekent dat studentenhuisvesting veel flexibeler moet gaan omspringen

met het aantal kamers en de grootte en inrichting van deze kamers.

Daarom is het nuttig en verrijkend een variatie aan kamertypes binnen één woning te voorzien, die kunnen beantwoorden aan de verschillende noden en levensstijlen binnen een studentengroep. Daarbij dient ervoor gezorgd dat de gestimuleerde verschillen niet conflictueus worden: het aan te spreken doelpubliek moet zich kunnen vinden in een gelijkaardig streven naar gemeenschappelijkheid, en de voorgestelde kamertypes moeten haalbaar zijn binnen een relatief beperkte budgettaire vork.

In een ontwerpend onderzoek voor KOTMET werd sterk ingezet op een variatie aan kamers gekoppeld aan vernieuwende typologieën, in samenhang met de lokale problematiek van het 'samenleven met de markt'. Op de schaal tussen het individu en de hele studentengroep, worden kleinere collectiviteiten voor twee of drie studenten voorgesteld, die onder elkaar bepaalde functies delen, zoals een gezamenlijke werkruimte. De theoretische onderbouw is boeiend en

intrigerend, mits een verdere kritische benadering voor de uitwerking. De voorgestelde typologieën blijken in de praktijk immers niet allemaal even overtuigend, door het dwingend karakter van de geïntroduceerde samenlevingsvormen en de ongebruikelijke afbakeningen tussen het private en het gemeenschappelijke. Zo bijvoorbeeld lijkt het delen van ruimtes die enkel bereikbaar zijn via de private kern van de kamer, als ongekende woonvorm mogelijk niet haalbaar.

Collectieve ruimtes voor een echte studenten-gemeenschap

Bij de huidige generatie studenten is er een toenemende drang naar gemeenschappelijkheid. In een strijd tegen individualisering, en als bescherming tegen de digitalisering en de constante stroom van informatie en uitwisseling via sociale media, zoeken studenten elkaar op. Zien studeren doet studeren, is het principe van deze zelf gezochte sociale controle. Studeren gebeurt collectief, de individuele werkruimte op de kamer kan dus minimaal zijn voor zover ze gecompenseerd wordt door kwaliteitsvolle collectieve werkruimte. De plek waar samen wordt gekookt en gegeten vormt de kern van de kleine studentengemeenschap in de woning.

Aanbevelingen voor een goede praktijk

Met het oog op een grotere collectieve ruimte is het aangewezen de oppervlakte van de kamers te minimaliseren. De bewoonbaarheidsnormen worden daarbij geïnterpreteerd in de richting van kleinere kamerafmetingen, gecompenseerd door grotere leefruimtes. De juiste balans moet bij uitwerking bewaakt worden: de leefbaarheid van de individuele kamer moet gegarandeerd blijven, rekening houdend met mogelijkheden tot individuele toe-eigening.

Een aantal richtlijnen kunnen daarbij houvast bieden:

- Een goede rechtstreekse toetreding van licht en lucht is vereist in de individuele kamer.
- Innovatieve typologieën, waar zeer kleine groepen studenten (twee of drie personen) voorzieningen delen, kunnen interessant zijn, maar moeten terdege rekening houden met minimale privacy en samenlevingsproblemen.
- Studeren gebeurt meer en meer collectief, de individuele werkruimte op de kamer kan minimaal zijn voor zover ze gecompenseerd wordt door collectieve werkruimte die kwaliteitsvol is.
- Een individuele buitenruimte kan een meerwaarde bieden, maar wordt bij voorkeur collectief georganiseerd.
- De overgang tussen individuele kamers en collectieve ruimtes vraagt bijzondere zorg. Een ongepaste interactie kan de bruikbaarheid voor beide functies sterk verstoren.

Repetitie en stapeling van identieke kamers is te vermijden, een variatie aan kamertypes binnen één studentenwoning geniet de voorkeur. Verschillen in oriëntatie, vorm, lichttoetreding en indeling zijn elementen die kunnen appelleren aan individuele voorkeuren en levensstijlen. Alternatieve opstelling en schakeling van sanitaire voorzieningen (douche en toilet, binnen hedendaagse comfortnormen), en een verschillende relatie tot en afstand van de gemeenschappelijke ruimtes kunnen het gebruik en de beleving van de studentenkamer verder differentiëren. Binnen deze variatie blijft het gewenst dat de kamers zich wel richten naar eenzelfde doelpubliek wat betreft:

- wensen rond gemeenschappelijkheid;
- budgettaire mogelijkheden.

Grote collectieve ruimtes kunnen worden gesplitst, zodat ze aparte, in de tijd variërende functies kunnen krijgen, zoals bijvoorbeeld een eetruimte gekoppeld aan de keuken en een grote studieruimte, die ook ingezet kan worden voor activiteiten allerhande. Circulatieruimtes als trappen en gangen bieden mogelijkheden voor interactie en ontmoeting; door ze te verruimen of plaatselijk uit te breiden



© Wit architecten

minimale oppervlakte voor:	gewestelijke stedenbouwkundige verordening (Brussels Hoofdstedelijk Gewest)		Reglement 14/11/2013 voor collectieve studentenwoningen (Stad Brussel)	
	leefruimte	20 m ²		20 à 28 m ²
keuken	8 m ²		inbegrepen in leefruimte	
grootste slaapkamer	14 m ²		12 m ²	
andere slaapkamers	9 m ²		12 m ²	
concrete minimale oppervlakte per studentenwoning voor:	totale opp. (m ²)	totale opp. (m ²) per student	totale opp. (m ²)	totale opp. (m ²) per student
2 studenten	60	30,0	44	22,0
3 studenten	69	23,0	56	18,7
4 studenten	78	19,5	68	17,0
5 studenten	87	17,4	82	16,4
6 studenten	96	16,0	94	15,7
7 studenten	105	15,0	108	15,4
8 studenten	114	14,3	120	15,0
9 studenten	123	13,7	134	14,9
10 studenten	132	13,2	146	14,6
11 studenten	141	12,8	160	14,5
12 studenten	150	12,5	172	14,3

kunnen interessante plekken ontstaan. Toch dient steeds gewaakt te worden over de werkelijke meerwaarde van dergelijke oplossingen, en hun ruimtelijke en functionele kwaliteiten.

De overgang tussen individuele kamers en collectieve ruimtes vraagt bijzondere zorg. Een ongepaste interactie kan de bruikbaarheid voor beide functies sterk verstoren. Een goede buitenruimte aan een studentenwoning is zeker waardevol, en is dan bij voorkeur collectief.

Aanbevelingen voor de regelgeving

De bestaande regelgeving rond oppervlakenormen houdt geen rekening met de mogelijkheden die een kwaliteitsvol ontwerp kan bieden. De gewestelijke norm (GSV, 1 kamer van min. 14 m², de andere kamers min. 9 m²) of specifieke gemeentelijke normen (bijv. Stad Brussel, kamer minstens 12 m²) zijn te streng voor studentenwoningen waar gekozen wordt

voor een hoge mate van collectiviteit en zijn terzelfdertijd te eenduidig kwantitatief om kwaliteitsvolle kamers te garanderen. Beter wordt gebruik gemaakt van een globale norm die de totale bruikbare oppervlakte vastlegt per student in de woning, waarbij vrijheid wordt gelaten in de verdeling van oppervlaktes tussen privatieve en collectieve lokalen. De bewoonbaarheid van de individuele kamer wordt dan bij voorkeur kwalitatief beoordeeld (leefbaarheid, bemeubelbaarheid, voldoende lichten en zichten...). Eventueel kan een absolute ondergrens voor de oppervlakte opgelegd worden, maar dan voldoende laag.

Deze globale oppervlakenorm kan refereren aan de som van de oppervlakte van de kamers en gemeenschappelijke ruimtes uit bestaande normen. In bovenstaande tabel is dit uitgewerkt voor de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV) en het reglement voor collectieve studentenwoningen van de Stad Brussel.

Concreet lijken de totale oppervlaktes bekomen via het reglement van de Stad Brussel best aan te sluiten bij de oppervlakenoden voor kwaliteitsvolle maar toch economisch haalbare studentenwoningen met veel aandacht voor de gemeenschappelijke ruimtes.

In samenhang met het minder dwingend bepalen van de oppervlakte van kamers, zou de regelgeving ook meer variatie dienen toe te laten en zelfs te stimuleren voor de kamers binnen een woning. Bewoonbaarheidsnormen bepalen een aantal minimale voorzieningen per kamer en/of per student, maar laten voldoende vrijheid in het formuleren van specifieke oplossingen, die beoordeeld worden vanuit een kwalitatief perspectief.

Voor collectieve ruimtes ontstaan er ook meer functionele en ontwerp mogelijkheden door de interpretatie van de oppervlakenorm 'per student'.

2. Mik op partnerschappen en aanvullende functies die een verrijkende interactie aangaan met het studentenleven

Studentenwoningen mogen geen eiland vormen in een wijk. Daarom is het goed in aanvullende functies te voorzien, afgestemd op de noden van de wijk, gericht op ontmoeting en interactie, zoals kleinschalige horeca, crèches, wasbars, fietswerkplaatsen, repair-café's... Studenten vormen een bevolkingsgroep met een groot stedelijk potentieel. Hun hang naar gemeenschappelijkheid en intensief levensritme laten toe om specifieke, 'parochiale' plekken te integreren in studentenprojecten: ruimtes die toebehoren aan de studenten, maar ingezet worden om de stad te verrijken. In samenspraak met het beheer kunnen studenten verantwoordelijk gemaakt worden voor de ruimte die ze gebruiken. Een goed beheer en een uitgekende programmatie zijn hierbij cruciaal.

Beide pilootprojecten hebben de ambitie verzamelgebouwen te genereren, maar hun sterk verschillende schaal en omgeving blijken andere uitgangspunten en dynamieken te hebben, en dus andere oplossingen te vragen.

Het kleinschalige k-DRUUM blijkt vruchtbare grond om interactie te organiseren tussen studenten en jonge creatievelingen, door een doorgedreven vermenging van coworking-plekken en artistiek wonen. Een polyvalente gemeenschappelijke verdieping biedt ruimte voor invullingen allerhande en zorgt voor verbinding tussen straat en studentenwoningen.

Op de grotere schaal van KOT-MET blijkt het thema 'op zoek naar partnerschappen' niet zomaar een kans, maar eerder een dwingende noodzaak om tot realisatie te kunnen komen. De complexiteit van de site en het pionierskarakter van het wonen op die plek vraagt een evenwichtige afstemming van woonfuncties, samen met handelsfuncties en voorzieningen die aansluiting zoeken met de grote aantallen bezoekers van de markt. Dergelijke uitdaging vraagt partnerschap tussen verschillende eigenaars, investeerders en beheerders die zich engageren om het project – en het rendement – op lange termijn te bekijken. Een werkend en duurzaam 'business-model' blijkt niet vanzelf vanuit het ontwerp onderzoek tot stand te komen, en blijft een noodzakelijke voorwaarde voor realisatie.

Aanbevelingen voor een goede praktijk

Functionele vermenging binnen het studentenwoning kan een bijzondere meerwaarde opleveren voor alle gebruikers, en kan voorkomen dat de studentenresidentie een afgesloten eiland vormt in de wijk. Goed geschakeld zijn studentenwoningen zeker combineerbaar met andere woningen. Bij voorkeur wordt de sokkel geactiveerd met kleinschalige functies die zich zowel op de buurt als op de student richten, met (commerciële) voorzieningen waarbij interactie en dienstverlening centraal staan.

“Functionele vermenging binnen het studentenwoning kan voorkomen dat de residentie een afgesloten eiland vormt in de wijk.”

Deze principiële meerwaarde vraagt echter een doordachte uitwerking, waarbij financiële haalbaarheid en duurzaam beheer hand in hand gaan. Een aantal sleutelfactoren voor succesvolle vermenging:

- streven naar openheid en interactie wil niet zeggen dat alles toegankelijk is. Door aandacht te schenken aan de juiste afbakening van perimeters en functies wordt de juiste mix gezocht tussen toegankelijke en interactieve verzamelfuncties en private, geborgen zones voor de huisvesting van de studenten;
- de vermenging mag dus niet te ver gaan, en moet voldoende reke-

ning houden met de praktische en beheersmatige nadelen en complexiteit, de mogelijke overlast die de studentenwoningen kunnen veroorzaken voor de andere functies en vice versa;

- functies moeten met gelijkwaardige kwaliteit ingevuld worden en op elkaar afgestemd worden. Studentenkamers en starterswoningen kunnen bijvoorbeeld een goede combinatie vormen, waarbij verschillen in levenswijze minimaal zijn;
- wanneer het de bedoeling is grotere gemeenschappelijke ruimtes binnen de studentenwoning open

te stellen, moeten in deze ruimtes bijbehorende faciliteiten worden voorzien (toiletten,...), onafhankelijk van de private delen van de studentenwoning, en wordt de privacy van de studenten in hun persoonlijke lokalen gewaarborgd; eerder onbestemde of vrij in te vullen zones kunnen effectieve mogelijkheden tot interactie en ontmoeting bieden (gemeenschappelijke gangen, trappen, dakterrassen en buitenruimtes), voor zover ze voldoende ruimtelijke kwaliteiten bezitten en er voldoende sociale controle is.

3. Veranker de studenten in de buurt door hun wonen en de publieke ruimte programmatisch en ruimtelijk te verbinden

Wijkontwikkeling kent in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een sterke traditie. Hierbij wordt steeds naar geïntegreerde projecten met een eenvoudige doelstelling gestreefd. Voor sommige wijken kunnen studentenwoningen een interessante invulling zijn, omdat ze typologisch makkelijk inpasbaar zijn en ervoor kunnen zorgen dat er meer socio-economische diversiteit ontstaat in de wijk.

Uit het ontwerp onderzoek voor beide pilotprojecten blijken de vormgeving en invulling van de gebouwenplint, en een goede, zinvolle ruimtelijke en functionele relatie met de aansluitende publieke ruimte, cruciaal voor de verankering van het project in de buurt. Afhankelijk van de schaal en de inplanting van het project moet dus worden gezocht naar specifieke, gepaste functies voor het

gelijkvloers of andere delen van het gebouw. Door deze functies te koppelen aan het studentenleven, en dus al een minimale activiteit te garanderen, ontstaan maximale kansen om ook buurtbewoners en passanten aan te trekken.

Ook de aansluiting op het openbaar domein van de studentenwoning zelf kan student en buurt verknopen. De toegangen en trappenpartij kunnen worden ontworpen als boeiende en sterk verweven plekken met ruimtelijke kwaliteit, waar ruimte wordt gecreëerd voor samenzijn en ontmoeten.

De vormgeving van het open gebied voor de studentenwoningen – weze ze publiek dan wel privé – kan ingezet worden om verblijfsruimte te maken die aansluit op de activiteiten in het openbaar domein. Zelfs voor het extreme geval van KOTMET op

Abattoir – drie dagen per week een intense stroom van 100.000 marktbezoekers, de rest van de tijd een rustige binnenstraat – blijkt dat een doordachte, specifieke vormgeving de potentie heeft een kwaliteitsvolle verblijfsruimte te scheppen waar ontmoeting inderdaad kan plaatsvinden, in afwisseling met een functionele ruimte voor de organisatie van de markten.

In de ontwerpen voor k-DRUUM bleek de aanwezigheid van een oude kapel op het bouwterrein, met een lange geschiedenis en een rol in wijkrituelen, een sterke potentie te hebben om de overgangszone tussen straat en gelijkvloers op te laden.

Aanbevelingen voor een goede praktijk

Studentenwoningen kunnen in vele buurten een interessante invulling zijn

die interactie aangaat met de omgeving. Daartoe is het aangewezen sterk in te zetten op een invulling van de gebouwenplint met actieve functies:

- de ingang tot de studentenwoning kan worden vormgegeven als een plek voor interactie en ontmoeting, zowel tussen studenten onderling als met buurtbewoners en passanten;
- kleinschalige gelijkvloerse functies kunnen een meerwaarde betekenen, zeker als ze activiteiten genereren die gekoppeld zijn aan

het studentenleven, zonder een gebruik door anderen uit te sluiten;

- activiteiten in de sokkel, gaande van collectieve ruimtes in de woningen over voorzieningen tot ontmoetingsplekken, gaan bij voorkeur een actieve relatie aan met de aanpalende publieke ruimte, zodat het project aanleiding kan geven tot echte toe-eigening van het openbaar domein;
- bestaande elementen die een rol spelen in het gebruik van de plek of het collectieve geheugen,

worden best optimaal benut om de publieke ambities van het project te realiseren.

Bij de uitwerking van de gebouwenplint dient echter tegelijk voldoende aandacht te gaan naar de beheersbaarheid van het (semi)publiek domein en de toegangen tot het gebouw. Voldoende sociale controle en het vermijden van afgelegen, verborgen hoeken tegen het openbaar domein zijn daarbij cruciaal.

4. Reken eerst, en zorg voor een stevige financiële en operationele basis via genuanceerde en duurzame ontwikkelingsmodellen

In beide pilootprojecten blijken ambitieuze ontwerpexercities rond kwaliteitsvolle studentenwoningen met nadruk op het collectieve, functievermenging en sterke interactie met de buurt moeilijk in balans te brengen met vereisten rond operationele en financiële haalbaarheid. De 'waardering' (lees: opbrengst) van studentenkamers met een hoge graad van collectiviteit is onbekend terrein en kan in alle geval niet gevangen worden in klassieke indicatoren als de 'bruto/netto-factor'. Ook het koppelen aan en het delen van ruimten met andere functies, zoals coworking of gezinswoningen, heeft moeilijk in te schatten effecten op het verdienmodel.

Het maakt ontwerpend onderzoek voor innovatieve studentenhuisvesting moeilijk, bij gebrek aan duidelijke ontwerpparameters gestuurd door een reële haalbaarheid.

Bij een relatief klein project als k-DRUUM, met een bijzonder gunstige ligging in de Brusselse vijfhoek, dat zich richt op een geëngageerde groep van creatieve studenten en jonge ondernemers, lijkt deze problematiek verre van onoverkomelijk. Voor een grootschaliger project als KOTMET, dat zich bovendien als pionier wenst te nestelen in een kwetsbare buurt, dreigt de moeilijk aantoonbare operationele en financiële haalbaarheid

een zware hinderpaal te worden voor daadwerkelijke realisatie.

Daarom lijkt het noodzakelijk voor dergelijke innovatieve projecten met functievermenging en op kwetsbare locaties, even vernieuwende financiële modellen te ontwikkelen die voor de start van het ontwerpproces aan alle partijen parameters aanreiken om tot een uitvoerbaar project te komen. In deze modellen kan dan de verwachte meerwaarderealisatie op voorhand worden afgetoetst om het ontwerp van bij het begin te sturen, waarbij gewenste of vereiste rendementen worden omgezet in hanteerbare ontwerpparameters.

Een dergelijk doordacht financieel model voor innovatieve studentenhuisvesting dient gebaseerd te zijn op een aantal vernieuwende benaderingen:

- courante vereenvoudigde kengedaten als bruto/netto-factoren zijn ontoereikend, en dienen verfijnd te worden naar aangepaste parameters, die bij voorkeur dynamisch

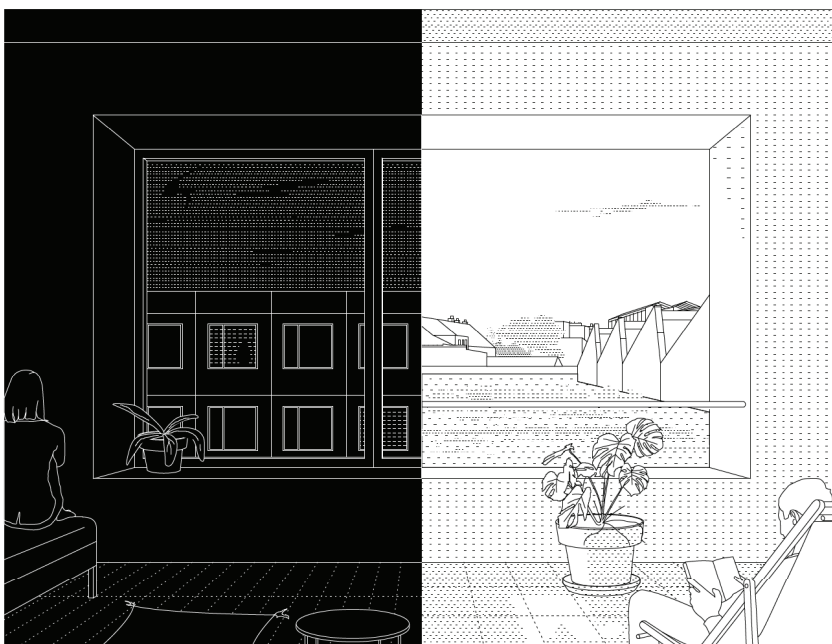
zijn om mee te evolueren met de ontwerpvoorstellen en de ruimtelijke haalbaarheid;

- de financiering van een project dient ruim bekeken te worden, met inbegrip van de exploitatie- en beheerskosten, met het oog op een duurzaam beheer en een stabiele opbrengst;
- alternatieve financieringsbronnen, met lagere verwachtingen rond rendement en lagere risicomarges, zijn allicht noodzakelijk; denk bijvoorbeeld aan een samenspel met kleine investeerders en modellen als cohousing en Community Land Trust.
- haalbare combinaties van functies moeten worden nagestreefd. Studentenhuisvesting in innovatieve vorm is geen beleggingsproduct met hoog rendement, maar dient ingepast te worden in een uitgekende verhouding van 'sterke' functies (hoog rendement – groter risico) en/of 'zwakke' functies (laag rendement – kleiner risico).

Aanbevelingen voor een goede praktijk

Een grondige budgettaire aftoetsing bij aanvang van het project is cruciaal, zeker voor studentenhuisvestingsprojecten met functievermenging en/of op kwetsbare locaties. Dergelijke aftoetsing zal niet kunnen uitgaan van courante financiële modellen en financieringsbronnen, maar zal moeten vertrekken van rekenmodellen die op een genuanceerde wijze uitgangspunten en economische wetmatigheden omzetten in hanteerbare ontwerpparameters. Daarnaast zullen alternatieve financieringsbronnen noodzakelijk zijn om het studentenkot buiten het keurslijf van hoogrenderend beleggingsproduct te brengen.

Deze 'haalbaarheidsgedachte' moet met andere woorden van bij aanvang ingebakken zijn in het denk- en ontwerpproces van studentenwoningen, om grote ambities rond vernieuwing en kwaliteit realiseerbaar te maken.



zicht vanuit de kamer – zicht vanuit de loggia
LIST Architecture-Urbanisme

5. Ontwikkel een gecoördineerd beleid rond wonen voor studenten, met een blik op hun toekomst in Brussel

‘Stad maken’ betekent in het geval van studentenhuisvesting voor de overheid ook investeren in de creatie van een stedelijke populatie. Door studenten goed te integreren in het stedelijk leven, zullen sommigen graag in deze omgeving blijven wonen. Het creëren van extra studentenhuisvesting is dus niet enkel een doel op zich maar moet als versterkende factor fungeren in het creëren van stedelijke leefkwaliteit voor jongeren en jongvolwassenen die kiezen voor de stad.

Helaas stellen we vast dat de verschillende overheden het potentieel van studenten – een dagelijkse instroom van 100.000 jongeren – onvoldoende begrijpen en benutten, onder meer als motor voor stadsontwikkeling. Vooral de Brusselse gemeenten lijken erg afwezig in het debat, en zien studentenhuisvesting al te dikwijls vooral als een te beheersen probleem van mogelijke huisjesmelkerij.

Het aantrekken van de studenten en hun integratie in het stadswefsel via goed opgevatte huisvestingsprojecten, biedt mogelijkheden om een nieuwe, jonge middenklasse aan de stad te binden. Een doordacht huisvestingsbe-

leid, bijvoorbeeld rond studentenwoningen en daaraan gekoppeld betaalbare starterswoningen, kan een bijdrage leveren aan een integrale aanpak van belangrijke Brusselse problemen, zoals het groeiend tekort aan leerkrachten om de stijgende onderwijsnoden op te vangen.

Tegenover de nood aan een globale visie zien we in de praktijk nog steeds een verdere versnippering van normen en regelgeving, zoals rond de woonbaarheidsnormen van studentenwoningen. Wie momenteel een concreet project wil opzetten, dient zijn weg te zoeken in een kluwen van regelgeving en voorschriften vanuit alle bestuurlijke niveaus, waarvan bovendien niet steeds duidelijk is of ze werkelijk van toepassing of toepasbaar zijn op het specifieke geval van studentenkoten.

Er is met andere woorden dringend nood aan een ambitieus totaalplan en een coördinerende bevoegdheid om Brussel ook ruimtelijk te profileren als kennis- en studentenstad. Dergelijk masterplan moet ontstaan uit samenwerking tussen alle betrokken overheden, gecoördineerd door organisaties

als Brik vzw en haar Franstalige tegenhanger PLE. Naast het ontwikkelen van een globale visie moet daarbij ook gewerkt worden aan instrumenten voor monitoring van de actuele situatie op de kotenmarkt, en aan minstens een afstemming, maar bij voorkeur een integratie van alle reglementaire bepalingen rond studentenwoningen.

Aanbevelingen voor het beleid

De verschillende betrokken overheden dienen samen te werken aan een geordineerd beleid rond studentenhuisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, en een visie te ontwikkelen in samenhang met gekoppelde grootstedelijke uitdagingen. De samenwerking wordt best getrokken en gecoördineerd vanuit een of enkele deskundige organisaties zoals Brik vzw. De concrete regelgeving rond (bouwen voor) studentenwoningen dient daarbij geïntegreerd tot één regelgevend kader, bijvoorbeeld in de vorm van een ‘kotenordonnantie’.

Tekst: Lieven Baro

Colofon

Deze brochure verschijnt in het kader van het traject Pilotprojecten 'Studenten maken stad', dat in 2013 werd geïnitieerd door het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaamse ministerie van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel.

Partners

- *Vlaams Minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel* Sven Gatz
- *Team Vlaams Bouwmeester*
- *Brik - student in Brussel*
- *Team Bouwmeester Brussels Hoofdstedelijk Gewest*

Kwaliteitskamer

- *Sigurd Vangermeersch | Adjunct kabinetschef Brussel, Vlaams Minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel* Sven Gatz
- *Michaël Goris | Stafmedewerker Brussel, Vlaams Minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel* Sven Gatz
- *Leo Van Broeck | Vlaams Bouwmeester*
- *Annelies Augustyns | procescoördinator Team Vlaams Bouwmeester*
- *Kristiaan Borret | Bouwmeester Brussels Hoofdstedelijk Gewest*
- *Tine Vandepaer | Team Bouwmeester Brussels Hoofdstedelijk Gewest*
- *Koen Van Ryckeghem | directeur Brik - student in Brussel*
- *Ann Steenwinckel | teamhoofd Coördinatie Brussel*
- *Kassandra Bulckaert | beleidsondersteuner Coördinatie Brussel*
- *Dag Boutsen | extern deskundige, decaan Faculteit Architectuur KU Leuven*

Met dank aan:

- *Pascal Smet | Vlaams Minister van Onderwijs, Jeugd, Gelijke Kansen en Brussel 2009-2014*
- *Peter Swinnen | Vlaams Bouwmeester 2010-2015*
- *Stefan Devoldere | waarnemend Vlaams Bouwmeester 2015-2016*

Projectregisseur

- *Lieven Baro | PREO bvba*

Projectbegeleiding

- *Annelies Augustyns | procescoördinator Team Vlaams Bouwmeester*
- *Tania Hertveld | Team Vlaams Bouwmeester*

Opdrachtgevers pilootprojecten

KOTMET

- Abattoir NV, Joris Tiebout

k-DRUUM

- Jo Huygh en Karine Van Doninck

Teams ontwerpend onderzoek

KOTMET

- URA Yves Malysse Kiki Verbeeck, Landinzicht, Util, HPe laureaat
- LIST Architecture-Urbanisme, Bollinger + Grohmann, Bureau Bouwtechniek, Energ-Ir
- WIT architecten, RCR-studiebureau, BAS Dirk Jaspaert

k-DRUUM

- Vplus, Aurélie Hachez Architecte, Elseline Bazin Architecte, Antoine Espinasseau, Util, Cenergie laureaat
- Ouest Architecture, Czvek Rigby, Jozef Wouters
- OFFICE Kersten Geers David Van Severen, Richard Venlet

Teksten

- Annelies Augustyns
- Lieven Baro
- Frans Steenhoudt

Eindredactie

- Catherine Robberechts | *Team Vlaams Bouwmeester*

Coverbeeld

- LIST Architecture-Urbanisme

Vormgeving

- Kpot

Verantwoordelijke uitgever

- Leo Van Broeck, Vlaams Bouwmeester | Havenlaan 88 bus 10 | 1000 Brussel
Januari 2019

ISBN-nummer

- 9789040304026

depoŧnummer

- D/2019/3241/005

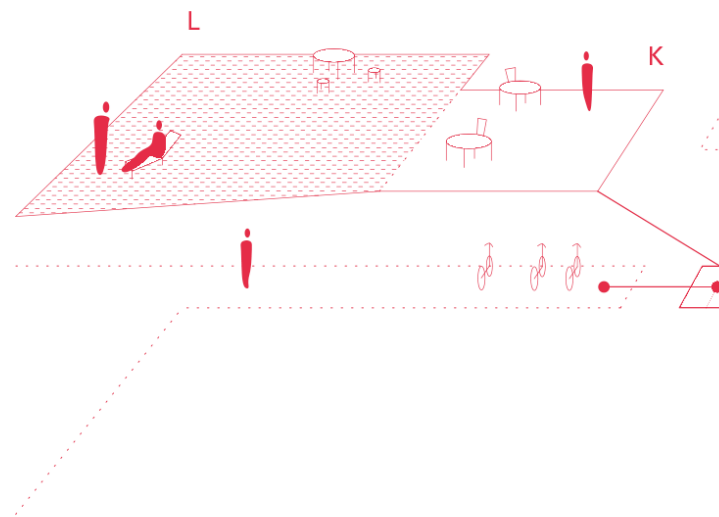
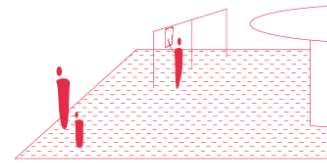
www.studentenmakenstad.be

**br
ik**



BWMSTR
Team
Vlaams
Bouwmeester





Met de Pilootprojecten koppelt het Team Vlaams Bouwmeester ontwerpend onderzoek met een beleidsvoorbereidende inslag aan de realisatie van grensverleggende projecten. Voor elk van de Pilootprojecten worden specifieke allianties aangegaan met betrokken partners. Het traject Pilootprojecten 'Studenten maken stad' is een gezamenlijk initiatief van Vlaams minister van Cultuur, Media, Jeugd en Brussel Sven Gatz; Brik – student in Brussel; het Team Vlaams Bouwmeester en het Team Bouwmeester Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Doel is om via de ontwikkeling van innovatieve studentenhuysvesting stedelijke en maatschappelijke meerwaarde te genereren: hoe kan nieuwe studentenhuysvesting ingezet worden om wijken te activeren, publieke ruimte te maken, gemeenschappelijk wonen en programmatorische vermenging te promoten.