il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



In Olanda è una questione di comunità

In Olanda è una questione di comunità

Il ruolo decisivo del sistema delle woningcorporaties nella dotazione di alloggi sociali di qualità: tre casi studio

Published 09 luglio 2024 – © riproduzione riservata

Nei Paesi Bassi su tre milioni di case in affitto l'**edilizia sociale** costituisce il **29% del patrimonio immobiliare**. Circa il 75% di queste abitazioni sono di proprietà di una **rete decentralizzata di 284 associazioni di edilizia indipendente e senza scopo di lucro** (le woningcorporaties) che costruiscono, mantengono e provvedono a gestire l'edilizia sociale del paese. Queste associazioni sono responsabili, oltre a varie altre mansioni, della locazione di alloggi sociali secondo le regole stabilite dal governo: il tetto massimo di locazione per questi alloggi nel 2024 è di 879,66 euro. Ogni anno le cooperative edilizie devono affittare il 92,5% dei loro alloggi sociali sfitti a persone con un reddito fino a 47.699 euro (famiglie unipersonali) o 52.671 euro (famiglie composte da più persone) e non più del 7,5% a persone con redditi superiori ai limiti previsti. In alcune regioni la carenza di alloggi è in generale troppo elevata perché sia sufficiente un'assegnazione del 7,5% al mercato libero; in questo caso le cooperative possono concordare con il comune e le associazioni degli inquilini una percentuale di

assegnazione libera più elevata, fino a un massimo del 15%. Le cooperative non sono solo responsabili dell'edilizia, ma anche della gestione dell'intero quartiere.
Ciò significa che spetta loro la manutenzione e il decoro degli edifici e l'aiuto a prevenire comportamenti antisociali. Inoltre aiutano a mantenere i parchi gioco e gli impianti sportivi, le strade, i parcheggi. Può apparire singolare il fatto che in Olanda le cooperative edilizie – i cui portafogli vanno da 400 a oltre 80.000 unità – non ricevano alcun sussidio diretto dal governo per finanziare le loro attività, che sono invece sostenute da fonti di reddito da locazione. I ricavi derivanti dagli affitti in eccesso, insieme ai prestiti a lungo termine e al capitale derivante dalla vendita di alloggi sul mercato libero, finanziano la nuova costruzione di alloggi sociali. Questo particolare sistema rappresenta dunque un interessante caso di studio per tutti i paesi alla ricerca di nuovi modelli per affrontare la crisi degli alloggi.

Una lunga storia di sostegno all'abitare…

Le cooperative edilizie iniziarono come associazioni filantropiche alla fine del XIX secolo. I ricchi filantropi vendevano azioni che finanziavano la costruzione di alloggi per la classe operaia e utilizzavano i profitti in eccesso per finanziare ulteriori costruzioni.
L'**Housing Act** del **1901** (destinato alle persone con reddito basso, i disabili e gli anziani) riconosceva l'edilizia abitativa a prezzi accessibili come responsabilità nazionale condivisa. Esso formalizzò le singole iniziative sostituendo il capitale azionario con prestiti governativi a lungo termine e a basso interesse per le cooperative di edilizia abitativa. In cambio esse furono obbligate a diventare organizzazioni senza scopo di lucro.
Come **conseguenza della seconda guerra mondiale**, la grave carenza di alloggi incrementò l'edilizia su vasta scala. Il **governo ricorse** quindi **alle cooperative edilizie considerandole come un'estensione del settore pubblico**. Dopo questo periodo d'ingenti investimenti, negli anni settanta l'edilizia sociale rappresentava circa il 37% del patrimonio immobiliare totale.
A partire dagli anni '60 furono messi a punto nuovi strumenti finanziari che diminuirono la dipendenza delle cooperative edilizie dai sussidi e dai prestiti governativi, fino a raggiungere l'indipendenza definitiva nel **1995**. A partire da questo momento **le associazioni edilizie hanno costruito anche alloggi a prezzi di mercato** e aderito a programmi di sviluppo del settore privato, utilizzando i profitti per sovvenzionare lo sviluppo dell'edilizia sociale. Tuttavia non tutte queste iniziative hanno avuto successo e il **settore** è stato **nuovamente**

regolamentato dal 2010.

… ma tempi di attesa troppo lunghi

Da un'inchiesta recente di NOS (la radiotelevisione olandese) è emerso che i tempi di attesa per un'abitazione sociale ammontano **in media** a **oltre 7 anni**, mentre in alcune regioni arrivano **fino a 19 anni**. L'analisi rivela però che ad Amsterdam (che ha un tempo di attesa di oltre 12 anni) lo scorso anno sono state assegnate solo 22 unità di edilizia sociale ad inquilini che non avevano alcuna forma di collocamento prioritario. Lo status di priorità, stabilito dai singoli Comuni, può essere concesso a genitori separati con bambini piccoli, ai residenti di alloggi sociali le cui case sono state demolite e ai pazienti ricoverati in strutture di salute mentale che stanno per essere dimessi. Alcune città concedono precedenza anche agli operatori sanitari e agli insegnanti. Sono inoltre incluse le persone che ricevono lo status di rifugiato e il diritto di residenza, con circa il 9% di tutti gli affitti di alloggi sociali destinati lo scorso anno per questa categoria.

Haasje Over Apartments, Eindhoven

Committente: Sint Trudo Housing Corporation | P**rogetto:** VMX Architects – Communicating Communities | **Costruzione:** 2017-2021 | **Superficie area:** 18.200 mq | **Numero alloggi:** 182 | **Immagini:** © Marcel van der Burg (dal sito https://vmxarchitects.nl/) | Web: https://vmxarchitects.nl/architecture-urbanism/haasje-over

Il complesso Strijp-S è nato agli inizi del secolo scorso come polo industriale dell'azienda Philips ed è costituito da un sistema urbano di strade e piazze. Oggi le architetture di Strijp-S rappresentano il legame culturale della città con il suo ricco passato. Il nuovo progetto di abitazioni sociali rappresenta un nuovo punto d'interesse nel quartiere. Il complesso, costituito da due corpi di fabbrica, stabilisce un rapporto fisico con l'ambiente circostante grazie alla presenza di due ponti di collegamento. Il primo sovrasta un capannone industriale preesistente che ora funge da skate-hall, sopra cui una piastra ospita 48 abitazioni che formano una comunità separata di volumi a due piani a cui si accede da un cortile comune sospeso. Ma il volume principale è una torre alta 70 metri composta da 134 loft di 50 mq ciascuno. Il colore arancio della struttura e il suo sviluppo verticale offrono un netto contrasto con gli edifici circostanti. Il secondo ponte s'innesta a metà della torre e la collega ad un giardino pensile esistente alla sommità di un ex edificio industriale oggi trasformato in abitazioni. Il ponte apre il giardino agli abitanti del nuovo

complesso, fungendo anche da luogo d'incontro.

Groenmarkt Housing, Amsterdam

Committente: Edwin Oostmeijer Projectontwikkeling con HBB Development | **Progetto:** Ronald Janssen Architecten + Bastiaan Jongerius Architecten + Buro Harro | **Costruzione:** 2015-2022 | **Superficie area:** 7.500 mq | **Immagini:** © Sebastian van Damme (dal sito https://www.ronaldjanssen.eu/) | **Web:** https://www.ronaldjanssen.eu/projects/groenmarktamsterdam

Il progetto Groenmarkt è il risultato di un concorso indetto dalla città di Amsterdam con la partecipazione dei residenti. I due edifici di nuova costruzione sono indipendenti e definiscono una piazza chiusa al traffico. Quello su Marnixstraat corrisponde allo schema urbano chiuso del XIX secolo sia nei materiali che nei dettagli edilizi. Ospita quattro appartamenti e dispone di un piccolo spazio commerciale al piano terra. A tutti gli appartamenti si accede dal piano terra, con ingresso indipendente posizionato su Marnixstraat. Il volume affacciato sul Singelgracht è invece un edificio contemporaneo e trasparente. Qui l'idea del tipico blocco edilizio della città del XIX secolo viene ribaltata con un progetto verde e innovativo. L'edificio, sostenibile, si concentra sulla convivenza fra persone, piante e fauna locale. L'ingresso principale è posizionato sul lato di una piazza. Spazi commerciali su piccola scala animano entrambi gli angoli dell'edificio. Gli appartamenti al piano terra hanno un ingresso indipendente e spazi esterni situati su due lati. Al primo piano si trova un gruppo di alloggi sociali per anziani con un soggiorno collettivo e una cucina comune. Nei piani superiori ci sono appartamenti di varie tipologie. Le finestre a tutt'altezza garantiscono un contatto ottimale con il paesaggio urbano. La grande varietà di spazi aperti e vetrate movimenta le facciate, in parte ricoperte di rampicanti che offrono riparo a uccelli, insetti e farfalle. Il tetto è stato concepito come un giardino pensile caratterizzato da un paesaggio a dune ricco di erbe e piante autoctone. Qui, in un percorso disseminato di conchiglie, si trovano un bacino d'acqua, una terrazza e un gazebo per il soggiorno dei residenti.

Elzenhof Courtyard for Elderly, Veenord

Committente: Woonservice | **Progetto:** Specht architects & planners + LAOS Landscape Architecture | **Costruzione:** 2022-2023 | **Superficie area:** 2.400 mq | **Numero alloggi:** 21 | **Immagini:** © Marieke Kijk in de Vegte | **Link a video**

Nel villaggio di Veenord, a nord-est di Amsterdam, l'associazione per l'edilizia sociale Woonservice ha realizzato alloggi per anziani secondo una forma abitativa collettiva pensata per ridurre il senso di solitudine dei residenti. Le case sono costruite sul sito dell'antica scuola elementare, ben inserita nel paesaggio e tra gli alberi. La posizione ha dato luogo a una diversa tipologia edilizia – e ad una differente

forma di abitare – rispetto al profilo urbano del villaggio. Il complesso è costituito da due volumi che si ripiegano attorno ad una corte centrale. Il complesso è composto da 21 case per anziani, un deposito per biciclette e uno spazio ricreativo collettivo. I volumi sono stati modellati in modo tale da preservare gli alberi esistenti. I residenti hanno la possibilità di riunirsi nella piazza centrale in modo informale e di organizzare attività insieme negli spazi comuni. Lo spazio esterno dentro e intorno alla piazza è stato sviluppato con LAOS Landscape Architecture. Il progetto valorizza due elementi naturali tipici della regione: la brughiera e un torrente per la raccolta dell'acqua piovana. Il paesaggio diversificato, con piante autoctone ed erba, esalta la biodiversità.

In copertina: Groenmarkt Housing ad Amsterdam (© Sebastian van Damme)

Autore

Monica Zerboni

Nata a Torino e laureata presso l'Università Statale di Milano, è giornalista pubblicista, svolge attività giornalistica per testate multimediali e cartacee di settore. È stata corrispondente dalla Germania per le riviste "Abitare" e "Costruire". Ha maturato esperienze professionali nell'ambito della comunicazione ed in particolare ha lavorato come addetta stampa presso importanti studi di architettura. Ha svolto attività di redazione, traduzione e coordinamento per varie case editrici. Scrive articoli e approfondimenti in italiano, inglese e tedesco per diverse testate specializzate e non, italiane e estere (Abitare, Costruire, Il Sole 24 Ore, In Town Magazine, Frame, Mark, Architektur&Wohnen, HOME, Home Journal, Perspective, Azure, Interiors, Urbis, Urbis Landscape, Vogue Australia ecc.)