

Van een verouderd modernistisch naar een verticale

Conceptstudie Stedenbeleid Vlaanderen en Stad Gent

TOMAS OOMS [STUDIO TUIN EN WERELD, KU LEUVEN], **HAROLD FALLON** [AGWA, KU LEUVEN]
TIM VANHOOREN [DOMUS MUNDI], **BENOÎT VANDENBULCKE** [AGWA, U LIÈGE], **BENOÎT BURQUEL** [AGWA, ULB]

In de tweede helft van de 20e eeuw werden in België en Europa diverse grootschalige huisvestingsprojecten opgezet. Veelal ging het om hoogbouw, waarbij het collectieve aspect de bewoners toegang gaf tot centrale verwarming en warm water – terwijl dat voor vele individuele woningen nog ondenkbaar was. Deze projecten werden vaak gezien als verticaal alternatief voor de stedelijke ruimtes die ze vervingen. Vandaag de dag staat het jong architecturaal erfgoed dat uit deze experimenten voortkomt voor nieuwe uitdagingen, gelet op hun verouderende status, de vaak onvolledige implementatie van grote ensembles, diversiteit in de bewonerspopulatie, economische beperkingen, milieudoelstellingen en constructieve vraagstukken. Het stedelijke model dat ze vertegenwoordigen sluit niet direct aan bij de huidige wensen voor programmatische diversiteit, huisvestingstypologieën, contextuele integratie, en dergelijke. Maar tegelijk zouden ze een deel van het antwoord kunnen zijn op enkele actuele maatschappelijke vragen rond samenwonen. De Scandinaviëgebouwen in Gent bevinden zich exact op dat scharniermoment.

Scandinaviëgebouwen - een conceptstudie voor stedenbeleid Vlaanderen en Stad Gent

De 'Scandinaviëblokken' in Gent dateren uit de jaren 1960. In 2022 kregen Studio Tuin en Wereld, AgwA en Domus Mundi van de Stad Gent en haar Bouwmeester de opdracht voor een 'conceptuele studie' naar de uitdagingen en kansen van gebouwen in mede-eigendom zoals 'Zweden' met zijn 224 appartementen.

Deze conceptstudie richt zich op de woontorens aan de Afrikalaan, de zogenaamde 'Scandinaviëgebouwen' en hun nabije omgeving. 'Zweden' is het hoogste van de drie en de focus van de

conceptstudie. De toren heeft drie verticale kernen met telkens vier woningen per kern, die ofwel op het centrum van de stad uitzien, ofwel op het rangeerstation Gent-Dampoort. Het gebied rond de Scandinaviëgebouwen staat voor zowel ruimtelijke als sociale uitdagingen. Ruimtelijk gezien vormen deze woontorens een enclave in een industriële omgeving in transformatie. Een *Fremdkörper* eigenlijk, geprangd tussen de Afrikalaan, een grote invalsweg en het rangeerstation Dampoort. De bouw van de nieuwe Verapazbrug en de verplaatsing van de Ring dreigen dit enclavegevoel te versterken. Sociaal gezien wordt deze omgeving gekenmerkt door preciaire omstandigheden.

idee buurt



Een technische update

Het gebouw moet dringend worden gerenoveerd: problematische (brand)veiligheid, ongeïsoleerde ramen, slechte zonwering, inefficiënte verwarmingssystemen, defecte technische schachten, ongediertebestrijding, enz. De structuur echter is vrij gezond, de appartementen zijn goed gepland en het uitzicht is verbazingwekkend. Het gebouw wordt geflankeerd door een autohandelaar, een gevoelige industriële uitrusting, een openbare parkeerplaats, en een verouderde supermarkt. Aan de overkant wordt de industrie van de haven vervangen door een wijk met gemengd gebruik.

Het gebouw bevindt zich ook in de beginfase van gentrificatie. Dat baart de huidige bewoners zorgen. Ze zijn bang dat de gentrificatie zal leiden tot hogere kosten ten gevolge van (noodzakelijke) investeringen en dus ook tot een verandering in de sociale samenstelling van de bewonerspopulatie. Hoewel de appartementen op zich door de bewoners gewaardeerd worden, kent het gebouw toch een groot verloop. Er heerst ook frustratie onder sommige bewoners, omdat zij zich niet 'gezien' voelen. Dat gevoel wordt nog versterkt door de kwetsbare (sociaaleconomische) positie waarin ze zich bevinden. Mede hierdoor werden noodzakelijke onderhoudswerken en investeringen niet uitgevoerd.

Een haalbaar meerjarenplan

Tijdens de participatieve workshops hebben wij de noodzakelijke werken en de architectonische mogelijkheden beoordeeld, met aandacht voor economische rationaliteit, openbare ruimten en programmering. Dat leidde tot een eerste opzet van een meerjarenplan om de woontoren zodanig te renoveren dat hij voldoet aan de huidige energienormen, veiligheidsvoorschriften en eisen van wooncomfort. Er werden twee scenario's ontwikkeld: een dat zich richt op basisaspecten, met nadruk op energietransitie en veiligheid, en een ander dat wat uitgebreider is en tevens rekening houdt met het vernieuwen van de inrichting van de appartementen en de realisatie van collectieve ruimtes.

De eerste fase van de studie toonde aan dat het gebouw een voldoende intrinsieke waarde heeft om het te behouden, en dat het technisch en bouwkundig mogelijk is om de nodige ingrepen uit te voeren. Tegelijkertijd werd er in de studie uitgegaan van het behoud van de huidige bewoners.

Deze architecturale landmarks wacht een belangrijke metamorfose, waarbij ze hun status als louter pejoratieve structuren kunnen overstijgen om levendige en betaalbare 'verticale buurten' te worden



De hoge kostprijs voor het renoveren van het gebouw is een grote uitdaging, die niet zomaar opgelost kan worden.

Gedeelde eigendom in een precare context

Gezien de bijzondere achtergrond van de ongeveer tweehonderd eigenaars, werden we voortdurend geconfronteerd met de triviale van onze positie als ontwerpende architecten: de meesten van de tweehonderd eigenaars wonen er zelf, en velen van hen hebben een relatief laag inkomen. De hoge kostprijs voor het renoveren van het gebouw is dus een grote uitdaging, die niet zomaar opgelost kan worden. De achtergrond van de bewoners in het gebouw is etnisch erg divers: naar verluidt wonen er 72 verschillende nationaliteiten. Daar komt bovenop dat sommige bewoners omwille van hun geloofsovertuiging geen rente mogen betalen en dus onmogelijk een lening kunnen aangaan. Tegelijkertijd hebben enkele meer kapitaalkrachtige eigenaars al op eigen houtje verbeteringswerken laten uitvoeren, waardoor ze dan weer niet geneigd zijn om te participeren in een collectief renovatietraject. Dat is het principe van de verschillende snelheden. Het is duidelijk dat een aanpak op maat nodig zal zijn. En die zal veel expertise, tijd en geduld vergen.

Aangezien het gebouw een plek van aankomst is voor mensen die hopen op sociale en economische mobiliteit, is het belangrijk om te onderzoeken wat dit kan betekenen voor het type werken dat wordt voorgesteld. De studie bracht aan het licht dat de bewoners zich voor de faciliteiten (winkels, diensten, openbaar vervoer) vooral richten op Muide, Dampoort en de Afrikalaan zelf. In ieder geval rekenen ze niet op het centrum van Gent, waar deze faciliteiten voor hen te duur zijn. Dat heeft een impact op beleidsbeslissingen die de ontwikkeling van de buurt drijven.

Laissez-faire?

Bij de huidige laissez-faire houding van de overheid zal een meerderheid van de eigenaars uiteindelijk stemmen voor de uitvoering van de noodzakelijke werken, waardoor de meest kwetsbare eigenaars geen andere keuze blijft dan te vertrekken. Maar de overheid zou het gebouw natuurlijk ook om veiligheidsredenen kunnen onteigenen om het daarna om te vormen tot sociale woningen. Wij vonden dat tussen deze twee uitersten een evenwicht mogelijk moest zijn om de uitdagingen van een inclusieve energietransitie in een diverse leefomgeving aan te gaan.

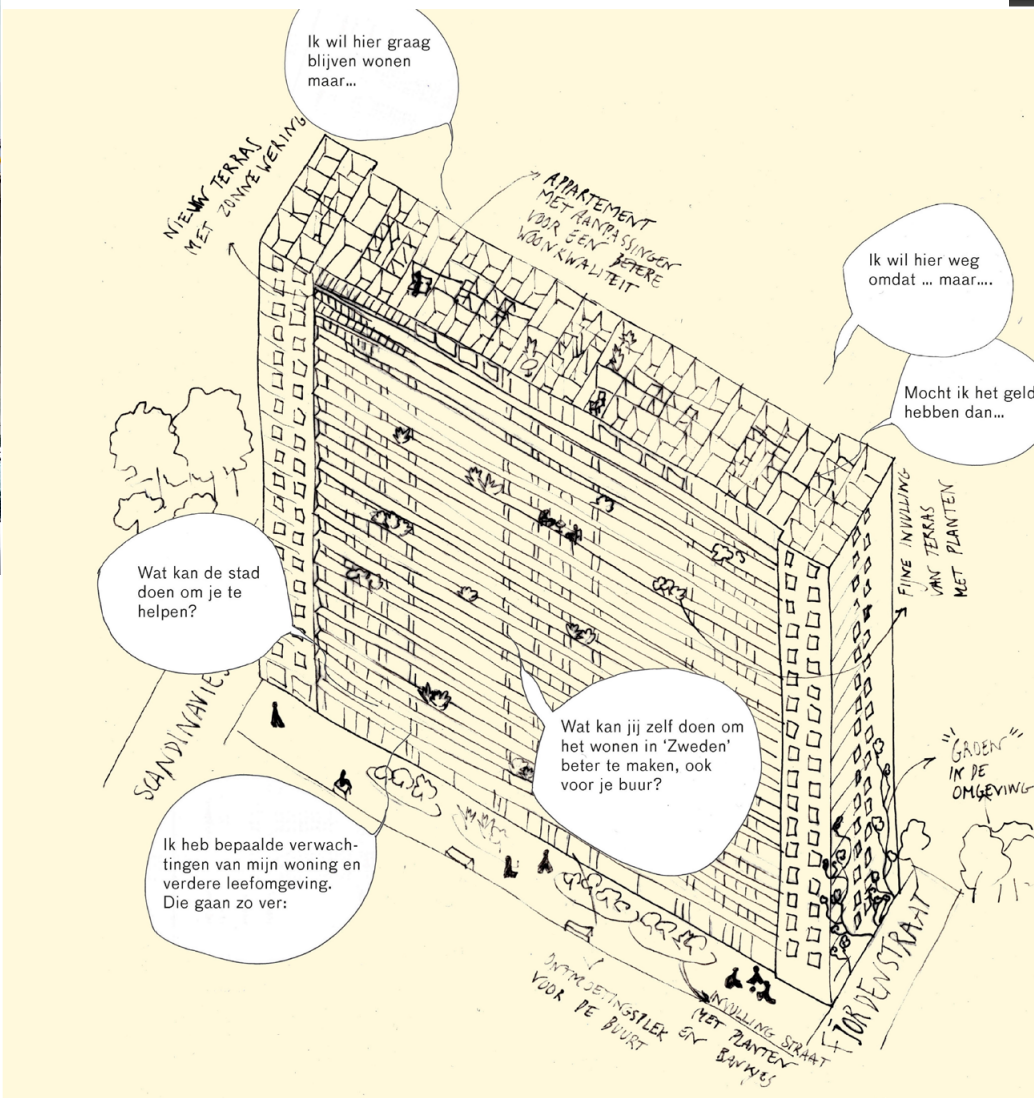
Stapsgewijs onderzochten we welke tools en systemen geïmplementeerd, gecombineerd en samengevoegd kunnen worden om een inclusieve transformatie te waarborgen en bewoners in staat te stellen in hun appartementen te blijven. Eigendomsruil tussen eigenaren van aangrenzende panden zou kunnen zorgen voor een evenwichtige ontwikkeling die alle betrokken partijen ten goede komt. Een huisvestingscoöperatie zou geleidelijk aan eenheden in het gebouw kunnen overnemen. Een sociale huisvestingsmaatschappij zou percelen kunnen kopen of huren van de coöperatie. Mechanismen van *Community Land Trusts* (CLT), microkredieten en herziene subsidieregelingen voor collectieve huisvesting kunnen ook een rol spelen. Je zou het gebouw kunnen beschouwen als een verticale buurt, waarvan de gemeenschappelijke structuren openbaar domein worden, vergelijkbaar met straten.

Sommige van deze strategieën en instrumenten hebben ook invloed op het besluitvormingsproces, wat kan bijdragen tot het verlichten van de eigendomslasten en het vergemakkelijken van transformaties, mits natuurlijk een passende begeleiding.

Investeren in een verticale wijk

Zal de studie de aanzet geven tot een evolutie van de eigendomsmodellen uit het verleden? De studie stelt onder andere een reeks strategieën voor om de uitdagingen aan te gaan die worden veroorzaakt door de verouderende constructies van de Scandinaviëblokken en hun inclusieve integratie in de veranderende context.

Allereerst worden eigendomsmodellen voorgesteld die een evenwicht vinden tussen particuliere, collectieve en publieke belangen, met als doel gemeenschapsbetrokkenheid te bevorderen en de levensvatbaarheid van de projecten te waarborgen. Dit omvat coöperatieve modellen en het onderzoeken van combinaties van particulier en publiek eigendom. Binnen deze benadering creëert de verschuiving naar het beschouwen van collectieve huisvesting als verticale buurten een conceptueel kader, dat overheden ook de mogelijkheid biedt te investeren in de gemeenschappelijke aspecten van deze particuliere eigendommen. Door gebouwen in



Het gebouw *Zweden* moet dringend worden gerenoveerd en kampt met problematische (brand)veiligheid, ongeïsoleerde ramen, slechte zonwering, inefficiënte verwarmingssystemen, defecte technische schachten, ongediertebestrijding, enz.

gedeelde eigendom te definiëren als verticale buurten verandert de perceptie van louter privé-entiteiten naar bredere erkenning van hun rol als integrale onderdelen van het stedelijk wonen. Deze conceptuele verschuiving rechtvaardigt en bevordert dan in theorie de mogelijkheid om (naast subsidies) overheidsinvesteringen te doen in de gedeelde ruimtes, gemeenschappelijke faciliteiten en gedeelde infrastructuur van deze verticale buurten. Het markeert een breuk met de conventionele kijk op privébezit.

Wanneer we gebouwen in gedeelde eigendom vanuit een totaal andere invalshoek bekijken, en ze behandelen als gestapelde buurten, worden ze een bijzondere vorm van openbaar domein. Daarom is de verkenning van verticale buurten niet slechts een architectonische overweging, maar een strategische reactie op de evoluerende dynamiek van stedelijk leven en een katalysator voor het hervormen van de stedelijke structuur op een manier die aansluit bij hedendaagse maatschappelijke behoeften en aspiraties.

Een holistische aanpak

Bovenop de technische complexiteit die de ingrijpende update van een bestaand gebouw, dat tijdens de werkzaamheden in



gebruik blijft, met zich meebrengt, komt er in de gevallen van een gedeelde eigendom, en zeker als het gaat om kwetsbare personen en een grote etnische diversiteit, ook nog een humane laag. Dit kan alleen opgevangen worden door een holistische en participatieve benadering. De studie pleit voor een aanpak die geleid wordt door project-specifieke transdisciplinaire teams met architectonische, technische en sociaaleconomische expertise, in nauwe samenwerking met publieke en private belanghebbenden. De inzichten uit deze conceptstudie benadrukken ook het belang van een holistische benadering, waarbij verschillende expertises op sociaaleconomisch, technisch, stedenbouwkundig en energiegebied betrokken moeten zijn. Een dergelijke benadering is essentieel voor grondige renovatieprojecten

van hoogbouw in gedeelde eigendom. Dit vereist aangepaste procesbegeleiding, inclusief extra middelen en expertise.

Een humanistisch perspectief

Door deze reeks strategieën te omarmen, wacht deze architecturale landmarks een belangrijke metamorfose, waarbij ze hun status als louter pejoratieve structuren kunnen overstijgen om levendige en betaalbare 'verticale buurten' te worden. Door te streven naar inclusiviteit en toegankelijkheid tot basiswooncomfort (ook al voldoet het niet aan alle normen), blijven deze verticale buurten niet langer slechts fysieke ruimtes, maar kunnen ze transformeren tot gastvrije knooppunten in humanistisch perspectief. Deze evolutie markeert een breuk met hun vroegere identiteit als 'Fremdkörper' - vreemde elementen in het stedelijke landschap - en leidt hen naar een nieuw tijdperk als een ingebedde leefomgeving, die aangepast is aan de hedendaagse milieu-uitdagingen. In het evoluerende weefsel van stedelijke landschappen houden ze op scheef bekeken overblijfselen uit het verleden te zijn en worden ze in plaats daarvan integrale actoren in een op mensen gerichte toekomst.