

VAN KROT NAAR HOT



**JONGE
ARCHITECTEN
KNAPPEN
KROTTEN OP
IN VERLOEDERDE
ANTWERPSE
BUURTEN**



Wat de markt niet kan, moet de architect oplossen. In de strijd tegen verkrotting zet Antwerpen jonge architectenbureaus in. De stad koopt het verloederde pand, laat er een veelbelovende ontwerper op los en verkoopt het vervolgens aan jonge koppels en gezinnen. 'Ook in achterstandsbuurt is hedendaags wonen mogelijk.' Door Lieven Sioen, foto's Michiel Hendryckx

Afbladderende gevels, kapotte ruiten, onkruid in de goot... Het zijn niet de exotische winkels die de aanblik van de Antwerpse Seefhoek vervuilen, maar vooral de vele krotwoningen die soms al decennia staan te etteren. De projectontwikkelaar ziet er immers geen brood in om rotte rijhuisjes in een achterstandswijk te renoveren. De particulier ziet er dan weer geen beginnen aan om zo'n stadskanker bewoonbaar te maken. Zo ontstaat een vicieuze cirkel: de buurt is onaantrekkelijk door de vele bouwvallen, de bouwvallen liggen slecht in de markt wegens de buurt.

Om die band tussen verkrotting en verloedering te breken heeft Antwerpen sinds vijf jaar een unieke aanpak ontwikkeld. Het autonoom stadsbedrijf AG Vespa koopt zelf de krotten op, laat er een beginnend architectenbureau op los en verkoopt het pand daarna aan jonge stellen die bewust voor het stadsleven kiezen. In de hoop dat hun voorbeeld gevolgd wordt door andere tweeverdieners, die plots wel de charme en de mogelijkheden van de toch wel goedkope woonbuurt gaan inzien.

Wie vandaag door de Seefhoek loopt, zal her en der verast worden door een opvallend, modern pand. Geen grootschalige spektakelarchitectuur, maar kleine, in het oog springende ingrepen in het stadsweefsel. 'Een acupunctuureffect', zo omschrijft Steven Decloedt, directeur bouw van AG Vespa, de aanpak. 'Een krot wegwerken volstaat niet. We willen ook een architecturaal statement maken: hedendaags wonen is mogelijk in deze buurt. Dat doen we met puntsgewijze ingrepen, verspreid over de wijk. Bedoeling is de stadsvlucht te keren en jonge koppels te stimuleren om ook zelf huizen te kopen en te renoveren.'

VOOR DE DURVERS

Acupunctuur alleen is niet voldoende voor de Seefhoek. Er gebeuren ook grootschaliger ingrepen om de wijk aantrekkelijker te maken: Park Noord, de Permekebibliotheek, het zwembad van de Veldstraat, de heraanleg van straten en pleinen, socialewoningbouw, de strijd tegen de huisjesmelkers. 'Alles hangt samen', zegt Decloedt. 'Nieuwe socialewoningbouw moet er ook zijn, maar wij mikken op het segment daarboven. Onze doelgroep bestaat uit jonge koppels, vooraan in de dertig. De durvers ook, die meestal in de creatieve sector actief zijn en niet bang zijn om in een multiculturele buurt te komen wonen. Zij zijn het die de sociale mix in dit soort wijken herstellen.'

Daartoe gaat AG Vespa zelf op zoek naar krotwoningen. Vaak volgt dan een moeizame strijd met de eigenaar om het pand te kopen. 'Een huis is nooit zonder reden verkrot', zegt Decloedt. 'De eigenaar is een huisjesmelker, heeft geldproblemen of leeft vaak zelf in de marge van de maatschappij. Hij ziet het probleem niet.' Nochtans kan één zo'n onwillige eigenaar de aanblik van een heel plein vernakken. Op het De Coninckplein heeft na lange

onderhandelingen één enkele eigenaar maar liefst zeven verloederde panden aan AG Vespa verkocht.

Wanneer de koopakte eenmaal is getekend, geeft het stadsbedrijf aan een jonge, veelbelovende architect de kans om een nieuwe woning of verbouwing te ontwerpen. AG Vespa heeft daarvoor in samenspraak met onder meer de Vlaamse bouwmeester een pool van architecten samengesteld, die om de drie jaar na een open oproep wordt vernieuwd. 'We willen jonge architectenbureaus de kans geven zich te bewijzen. Voor velen van hen is dit een opstap naar grotere openbare opdrachten.' Voor die grotere projecten organiseert AG Vespa architectuurwedstrijden.

Ten slotte volgt de verkoop. Die gebeurt onder gesloten bod. AG Vespa laat door een expert een minimumprijs vaststellen, waarna de geïnteresseerde klanten een bod doen. De hoogste bieder krijgt de sleutel. 'Onze prijzen zijn marktconform', zegt Steven Decloedt. 'Maar als de buurt na enkele jaren weer in de lift zit, heeft de eigenaar uiteraard wel een goede koop gedaan.'

In zes jaar tijd heeft AG Vespa op die manier 140 krotten omgebouwd tot 200 moderne gezinswoningen. Werkte het bedrijf aanvankelijk vooral in Antwerpen Noord, dan heeft het zijn actie nu ook uitgebreid naar de wijken Kiel en Merksem. De aanpak heeft succes, want alles raakt verkocht binnen gemiddeld acht weken.

'De verkoopprijs dekt wel de kosten niet', zegt Steven Decloedt. 'Zonder subsidie is dit project niet rendabel.' AG Vespa hoeft er zich wel voor niet in concurrentie komen met de private sector. 'Een verwaarloosd burgerhuis met tuin raakt altijd wel verkocht, ook in de Seefhoek. Maar voor de renovatie van een smal rijhuisje of een verkrot hoekpand werkt de markt hier niet.'

www.agvespa.be

EEN HOEK MET ALLURE

FAMILIESTRAAT 84

*Kris De Schepper en
Kirsten De Mulder:
'We zijn al bij ons
eerste bezoek voor
dit huis gevallen.'*

DE ARCHITECT

BART VIEILLEFONT

Hoekpanden zijn zeer gezichtsbepalend voor een wijk, maar liggen slecht in de markt. Het vroegere winkeltje op de gelijkvloerse verdieping is meestal dicht, en de ruimte daarboven lijkt veel kandidaat-kopers te klein en te donker. 'Een misverstand,' zegt Bart Vieillefont van Puls Architecten, 'want veel hoekpanden hebben een grotere oppervlakte dan het lijkt.'

Het hoekhuis aan de Sint-Eligiuskerk stond al jaren leeg en was rijp voor de sloop. AG Vespa wilde echter de 19de-eeuwse gevel, met zijn typische moulures, behouden. 'Achter dat charmante geveltje hebben we alles afgebroken, maar de grote hoogte van de ruimtes hebben we bewaard. Daarin hebben we een eerste woon-eenheid voorzien, met de grandeur van weleer. Het dak vervingen we door een opvallende dubbele mansarde in zink. Een hoekpand kan zo'n uitdrukkelijk accent wel gebruiken.'

Voor Puls Architecten was dit een van de eerste ontwerpen. 'Voor startende bureaus zijn dit absoluut interessante opdrachten, omdat je veel vrijheid krijgt om te tonen hoe je origineel kunt wonen in deze buurt. En blijkbaar werkt het voorbeeld inspirerend, want er worden nog meer huizen in de straat gerenoveerd.'

www.pulsarchitecten.be

DE BEWONERS

KRIS DE SCHEPPER (32) EN KIRSTEN DE MULDER (30)

Ze komen uit de provincie, maar bleven na hun studies in Antwerpen wonen. Nadat ze lange tijd op een appartement in het centrum hadden gewoond, zochten ze een rustiger huis in Antwerpen Noord, waar ze ook aanvaardbaarder prijzen hoopten te vinden.

'We zochten iets strak en licht, waar niet veel werk meer aan was,' zegt Kris. Nu is dat soort panden dun gezaaid in de Seefhoek, maar het gerenoveerde hoekhuis in de Familiestraat beantwoordde perfect aan de verwachtingen. 'Modern, heel open van opdeling, met uitzonderlijk veel lichten en een schitterend terras aan de zuidkant, we zijn al bij ons eerste bezoek voor dit huis gevallen.'

Het was wel even wennen aan de buurt, geeft Kris, die hier nu een jaar woont, toe. 'Maar eigenlijk valt de Seefhoek niet onder een noemer te vatten. Sommige straten bevestigen de slechte naam van de wijk. Maar in andere is het dan weer zeer aangenaam wonen. Bij ons, bijvoorbeeld, woont een goede mix van oud en jong, en van allochtoon en autochtoon. We zien geen enkele reden om hier weer weg te trekken.'



VOOR



NA

DAG VAN DE ARCHITECTUUR

Op de Dag van de Architectuur, die morgen (zondag 11 oktober) plaatsvindt, staan flink wat stadsvernieuwingsprojecten in Antwerpen op het programma. Ook in andere steden openen opmerkelijke gebouwen de deuren voor het grote publiek. Extra aandacht gaat naar groepswoningen, passiefbouw en zintuiglijke architectuur. Je kunt de gebouwen gewoon gaan bezoeken of inschrijven voor een thematische fiets- of wandeltocht.

www.dagvandearchitectuur.be