

Uniek aan Vespa, zoals het bedrijf in de volksmond wordt genoemd, is dat het als enige in Vlaanderen met een 'rollend fonds' werkt. In dat systeem wordt de opbrengst van afgewerkte huizen weer aangewend voor nieuwe projecten. AG Vespa is een autonoom gemeentebedrijf, een dochteronderneming van de stad dus, dat heel snel kan inspelen op marktontwikkelingen. Begin maart bestond Vespa zeven jaar. In die tijd kocht en verbouwde het vastgoedbedrijf al meer dan 200 krotten in moeilijke wijken. 'Onze

doende om alle kosten te dekken. We werken met een verliesmarge van gemiddeld 12,5 procent. Zonder subsidies zou wat wij doen niet mogelijk zijn.

Het gaat ook om panden waar de privé-sector niet in geïnteresseerd is: echte krotten, elk met een eigen verhaal dat verklaart waarom het een krot is geworden: speculatie, problemen met de nalatenschap, faillissementen, dat soort zaken. Zo'n krot verwerven is soms een echte lijdensweg. Iedereen kan ons krotten komen melden en we doen uiteraard ook aan actieve prospectie. We kunnen echter maar een op de tien panden echt aankopen. We betalen de eigenaars ook een marktconforme prijs.

De verkrotting uit de stad verdringen

AG Vespa, het vastgoedbedrijf van de stad Antwerpen, koopt verkrotte panden op in aandachtswijken, maakt er architecturale parels van en verkoopt ze weer op de privémarkt. Het zijn kleine prikken in het stedelijke weefsel, maar ze verhogen de draagkracht van een buurt aanzienlijk. — Door Cathy Galle

projecten staan zelden langer dan twee maanden te koop', benadrukken gedelegeerd bestuurder Herman Boumans en directeur bouw Steven Decloedt. 'Het beste bewijs dat er nood is aan wat wij doen.'

AG Vespa werkt met subsidies. Is dat geen oneerlijke concurrentie tegenover andere promotoren?

HERMAN BOUMANS: Neen, we verkopen namelijk tegen marktprijzen. We krijgen subsidies om verkrotte en hinderlijke panden in achtergestelde en moeilijke buurten aan te kopen. We renoveren die of breken die af om een nieuw pand te bouwen. Maar de marktprijs voor het pand is ruim onvol-

Beloont u op die manier niet vooral degenen die laten verkrotten?

BOUMANS: We werken met beëdigde schatters en gaan nooit boven hun prijs. Anders zouden we inderdaad leegstand en verkrotting belonen. Het probleem met een krot is natuurlijk dat je ook de stenen die er nog staan meebetaalt, ook al is het de bedoeling om ze af te breken. Dat verklaart voor een stuk onze verliesmarges.

In andere steden kiest men voor een grootschalige aanpak, pakt men soms zelfs een hele wijk in één keer aan. Jullie doen het pandje per pandje.

STEVEN DECLOEDT: Wij hebben een paar



LANGE BEELDEKENSSTRAAT 38

Dit pand, vlak bij het De Coninckplein, was zodanig verkrot dat slopen de enige optie was. 'En het was een moeilijke locatie', legt architect Raf Snoekx van bureau De Gouden Linaal uit. 'Het ging om een perceel met beperkte diepte. De woning zat bovendien aan alle kanten volledig ingesloten.

Resultaat: donkere ruimtes, vensters die op muren uitkeken... Ons doel was om zoveel mogelijk daglicht in de woning te trekken en de woonfuncties zo te lokaliseren dat het toch een aangenaam gevoel gaf.'

De gelijkvloerse verdieping werd anderhalve meter verhoogd. Op de bel-etage kwamen de keuken en de eethoek. Daaronder kunnen fietsen en buggy's in een souterrain. Meer naar boven kwam een mezzanine met zithoek. Snoekx: 'De constructie zorgt ervoor dat je vanuit de zithoek over de tuinen kunt kijken, waardoor je niet alleen meer licht binnenkrijgt maar ook een zicht naar achteren hebt. Dat is erg belangrijk voor het ruimtelijk effect.'

De woning heeft drie slaapkamers. Tussen de twee kinderkamers op de bovenste verdieping is een grote overloop die als speelkamer dienst kan doen. 'En alles is klaar om later eventueel een tussenwand te plaatsen, zodat je van de speelkamer een vierde slaapkamer kunt maken.'

De voorgevel is vrij opvallend. 'Bedoeling was om met een hedendaagse architectuur in de buurt een dynamiek op gang te brengen. Daarom hebben we gekozen voor een donkere steen die tegelijk niet te somber is. De gevel straalt robuustheid uit, stevigheid. Tegelijk zorgt het mozaïekeffect voor speelsheid. De kleur van het schrijnwerk geeft dan weer warmte.'

En last but not least, de woning heeft een zuidelijk georiënteerd buitenterras van 25 vierkante meter. Ze staat nu te koop.



SINT-PAULUSPLAATS 2-3

Moelijke plekken moeten niet altijd krotten zijn. Soms gaat het om een open plek die heel wat ergernis oproept in de buurt, zoals op de Sint-Paulusplaats. 'Hier stonden altijd auto's geparkeerd, kriskras door elkaar', vertelt Pieter Eeckeloo, die er twee jaar geleden een Vespa-woning kocht. 'Ook op het plein zelf stonden altijd auto's, wat een heel lelijk zicht was. De hele wijk was nogal verloederd. We zitten vlak bij het Schipperskwartier. De prostitutiebuurt bepaalde eigenlijk het uitzicht van de hele wijk.'

Op de lege plek werd een 'binnenhoekspand' gebouwd, een omgekeerd hoekpand dus. Met op de begane grond een winkelruimte en op de verdiepingen twee woningen. De doorsteek naar de achterliggende straat bleef behouden. Tijdens de bouw werd ook de Sint-Paulusplaats zelf heraanlegd. Nu is het een gezellig pleintje met enkele terrasjes.

Een binnenhoekspand heeft zo zijn voordelen, weet eigenaar Eeckeloo. 'Ik kan vanuit mijn living door het raam in mijn keuken kijken. Dat zorgt soms voor grappige situaties. Het concept zit trouwens ingenieus in elkaar. De verschillende eigenaars hebben geen inzicht in elkaars woongedeelte of terras. Wel heb ik aan twee zijden zicht op het plein. Het is alsof ik op het plein woon. Ook aan de achterkant heb ik grote ramen. Dat geeft een erg luxueus gevoel, een gevoel dat je normaal enkel in een vrijstaande woning hebt.'

Eeckeloo is zelf architect en was al geruime tijd op zoek naar een geschikte woning. 'Ik ken de buurt vanuit mijn studentenperiode en hoorde via via dat AG Vespa hier een project had. Ondertussen is de prostitutiebuurt zelf ook aangepakt, al heb je hier uiteraard nog enkele dubieuze cafeetjes.'

Van de 230.000 euro die hij voor zijn appartement betaalde, heeft hij nog geen spijt gehad. 'Ik heb licht en ruimte en bovendien nog een groot terras, van 6 op 6 meter. Doordat de winkel op de gelijkvloerse verdieping een stukje dieper zit dan de appartementen kwam er boven op het laatste stuk van de winkelruimte plaats vrij voor een terras.'

► grotere projecten, maar in hoofdzaak gaat het bij ons om hier en daar een woning. Bewust, want zo behoud je de eigenheid van de stad. Een stad is opgebouwd uit straten, met woning naast woning naast woning. Grote, nieuwe bouwblokken, zoals je soms in andere steden ziet, zijn eigenlijk tegennatuurlijk voor een stad. Wij willen vooral de kwaliteit van de buurt behouden.

BOUMANS: Wat wij doen, is arbeids- en

deren. Het woningaanbod in de stad is niet altijd geschikt voor hen. Dan hebben we het over ruimte om fietsjes en buggy's te zetten, een buitenruimte waar de kinderen kunnen spelen of waar je met het hele gezin kunt eten. Ons sterke punt is dat wij enkel de regie als bouwheer op ons nemen. Al de rest besteden we uit. We werken met een netwerk van architecten, vooral met de betere en jonge bureaus, die ons als een goe-

diezelfde woning in een van de betere wijken en de prijs ervan verdubbelt. Wij verkopen woningen van 130 tot 140 vierkante meter tussen de 220.000 en de 250.000 euro. Onze prijs-kwaliteitsverhouding zit heel goed. Dat weten de mensen ook, want onze panden staan gemiddeld twee maanden te koop. Dat is een termijn waar elke make-laar van droomt. En het bewijst meteen dat er echt nood is aan wat wij doen. **KB**

'Wij snijden krotten in een buurt weg en zetten er betere woningen in de plaats. Dat draagt bij tot een mooiere woonomgeving en trekt weer nieuwe bewoners aan.'

tijsintensief. Eenmaal het pand verworven, mag je drie jaar rekenen vooraleer de woning klaar is.

Grootschalig werken heeft het voordeel dat je alle 'kankerplekken' in één keer wegwerkt. Wie een huis bij u koopt, woont nog altijd in een moeilijke buurt.

BOUMANS: Het is niet omdat er een aantal verkrotte panden zijn dat je het hele bouw-blok moet aanpakken. Wij merken dat onze aanwezigheid een dynamiek teweeg-brengt. Wij snijden storende elementen in een buurt weg en zetten betere woningen in de plaats. Dat draagt bij tot een mooiere omgeving, wat nieuwe bewoners aantrekt, veelal jonge gezinnen. Onze werkwijze heeft vooral een katalysatorfunctie: buurt-bewoners worden aangemoedigd om ook zelf hun woning te verbeteren.

DECLOEDT: We werken ook op strategische plekken. Heel vaak zijn dat straathoeken. Dat zijn de plekken die het snelst verkrotten. Vaak had je daar vroeger een winkeltje. Dat ging failliet en het pand bleef leegstaan of werd verwaarloosd. Hoekpanden hebben meestal ook geen buitenruimte, waardoor ze niet populair zijn. Voor ons is dat ideaal: je kunt met die hoeken ontzettend straffe dingen doen want je hebt twee gevels die een effect hebben op de buurt. De impact is veel groter.

Een van de hoofddoelstellingen van AG Vespa is de stadsvlucht tegengaan. Hoe doet u dat?

DECLOEDT: Door ons vooral te richten op de groep die wegtrekt, de gezinnen met kin-

de springplank zien. Wij geven hen carte blanche, maar leggen hen wel enkele technische richtlijnen op, zoals plaats voor die buggy of fiets en een buitenruimte.

Hebben de kopers nog inspraak?

DECLOEDT: De indeling ligt wel vast. Soms leggen we alle voorzieningen al, maar plaatsen we een tussenwand nog niet. Dan kunnen de kopers zelf beslissen of ze die ene grote kamer behouden of er twee kleinere van maken. Ook de vloerafwerking, het plaatsen van de keuken en de schilderwerken laten we aan hen over. Dat zijn dingen die ze relatief snel zelf kunnen regelen. Een badkamer installeren we dan weer wel. We gaan ervan uit dat het publiek dat een nieuw product koopt het doorgaans niet ziet zitten om veel te verbouwen. Plaats je geen badkamer, dan moet de koper nog een loodgieter, architect en tegellegger zoeken.

Mensen vluchten de stad ook uit omdat een de-gelijke woning onbetaalbaar is voor hen. Komt u ook hen tegemoet?

BOUMANS: We werken met een systeem van biedingen onder gesloten omslag, waardoor iedereen kans maakt. Onze schatters bepalen een minimumprijs, iedereen mag een bod doen en wie het hoogst biedt, kan de woning kopen. De subsidiërende overheid verplicht ons wel om een voorwaarde op te leggen: de koper moet er minstens vijf jaar zelf wonen.

We houden bij het bepalen van onze prijs ook rekening met de ligging. Plaats

VISÉSTRAAT 30

Het huis in de Viséstraat, nummer 30 is een typisch Vespapand. De eengezinswoning in Antwerpen-Noord stond jarenlang te verkrotten, tot grote ergernis van de burens. 'Het was een ronduit gevaarlijke situatie', stelt architect Kris Buyse van het bureau 360 Architecten. 'Het pand was zo verloederd dat het al gedeeltelijk was ingestort. De burens hadden ook last van vochtinsijpeling.' De eigenaar van de woning woonde er zelf tot zijn overlijden, enkele jaren geleden. Vespa kon ze aankopen.

'Het huis deed de laatste jaren vooral dienst als opslagplaats voor vuilnis', vertelt Buyse. 'In sommige ruimtes lag het afval tot drie meter hoog. De woning werd eerst volledig ontruimd en daarna onderzocht. Omwille van de veiligheid is beslist dat ze moest worden afgebroken.'

Het pand had één grote troef: het keek uit op een oud en afgeleefd spoorwegterrein waar de stad grootse plannen mee had. Uit een bewonersenquête bleek namelijk dat de buurt vooral nood had aan groen, licht en ruimte. De wijk is extreem dicht bebouwd en slechts een op de acht woningen beschikt over buitenruimte. De oude site onderging een metamorfose: vorig jaar ging het nieuwe Park Spoor Noord open, 11 hectare met speeltuinen, een waterpartij en ruime grasvlaktes. 'Toen we van de plannen hoorden, hebben we besloten ons project daarop te laten aansluiten', stelt Buyse. 'We hebben het huis omgebouwd tot een moderne woning met een stadstuin van 5 op 7 meter. Op de gelijkvloerse verdieping hebben we de keuken, met daarnaast een poortje dat toegang geeft tot een overdekte doorgang naar de tuin. De bewoners kunnen vanuit het park doorlopen naar de tuin.'

Op de eerste verdieping is een grote leefruimte, op de tweede en derde verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een bureau-ruimte en een badkamer. Op het dak is een ruim terras aangelegd. De woning is zo goed als klaar en staat binnenkort te koop.



TIRSTRAAT 1-2-31

Dit project sluit aan bij een groter stadsontwikkelingsproject, waarbij op het Kiel een commercieel centrum is ontwikkeld, een nieuw plein, een nieuwe straat – de Tir-straat – en een nieuwe school. Om het nieuwe plein ook toegankelijk te maken vanuit de Van Peenestraat kocht AG Vespa een oud beluik in de Schijfstraat. De zeven woningen daar werden afgebroken om een toegangsweg te trekken. Vespa gaf Puls Architecten de opdracht om op de hoeken van de nieuwe steeg kopwoningen te bouwen. 'Het gaat hier om een buurt waar de voorbije honderd jaar allerhande stedenbouwkundige ingrepen zijn gebeurd', vertelt architect Bart Viellefont. 'Het resultaat is een mikmak aan stijlen. Wij wilden onze kopwoningen vooral kracht laten uitstralen. Ze moesten overal bovenuit steken.' De architecten zorgden ervoor dat er vanaf het nieuwe plein een doorkijk is naar alle kopwoningen. Het hoekontwerp in één materiaal maakt een visueel geheel van de verschillende woningen. De woningen vallen bovendien op door hun hoogte en knalrode kleur. Viellefont: 'Het zijn drie merktekens, we noemen ze 'de drie heren'. Door de stedenbouwkundige voorschriften voor deze buurt waren we verplicht om zo hoog te bouwen. Onze 'heren' hebben ook een tuin met grasveld. Ze zijn ruim, modern en hebben alle wooncomfort.' De kopwoningen zijn verkocht, maar voorlopig nog niet bewoond.