

# Hoe woont een samenleving in verandering?

## Stadsontwikkeling volgens AG VESPA en sogent



Roel De Ridder  
architect  
roel.deridder@gmail.com

**Qua stedenbeleid heeft Vlaanderen haar recente geschiedenis niet mee. De wet-De Taeye (1948) werkte verstedelijking zelfs actief tegen. De woondroom van de Vlaming bestond toen (en misschien nu nog?) uit een woning met een ruime tuin in het buitengebied. De traditionele De Taeye-woning is dan wel eerder bescheiden, in de jaren en decennia na het uitvaardigen van de wet volgden langs de Vlaamse linten en op de vele verkavelingen massa's kolossen met niet-geïsoleerde gevels en steevast twee wagens in de garage.**



Warandestraat, Gent, architecten de vylder, vinck, tailleu in opdracht van sogent – Foto: Filip Dujardin

Hoewel aan die niet-duurzame woningen zeker nog iets te doen is, wordt wonen in de stad voor veel Vlamingen weer aantrekkelijk. De jongste jaren werken meerdere steden immers actief aan een beleid waarin het woonklimaat een cruciale rol speelt. In Antwerpen en Gent levert dat voorlopig de meest zichtbare resultaten op. Het ontstaan van de autonome gemeentebedrijven, en vooral de wijze waarop die zijn uitgebouwd in de twee grootste Vlaamse steden, hebben daar sterk aan bijgedragen. Het gaat dan over AG VESPA, het autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten voor Antwerpen en sogent, voorheen AG SOB, het stadsontwikkelingsbedrijf Gent. Dit artikel tracht een overzicht te geven van de wijze waarop AG VESPA

en sogent via kwaliteitsarchitectuur een stadsbeleid met een duidelijk maatschappelijk profiel uitvoeren. Het lijkt erop dat Antwerpen en Gent de instrumenten in handen hebben om de huidige en zelfs de toekomstige uitdagingen van het wonen (en meer) in de stad doeltreffend aan te pakken.

De autonome gemeentebedrijven (AG's) zijn voor de lokale overheden handige hulpmiddelen om controle uit te oefenen over volledige processen, tot en met de oplevering van gebouwen. De stadsontwikkeling in de zin van ruimtelijke planning nemen de AG's niet op zich; die bevoegdheid blijft bij de diensten van de steden in kwestie. Het is de uitvoering van (delen van) de stadsontwikkeling die tot de bevoegdheden van Vespa en sogent behoort, maar ook het beheren van (delen van) de vastgoedportefeuilles van de steden. Bij beide instanties ligt de klemtoon op kwalitatief en betaalbaar wonen in de stad. De AG's bevinden zich ergens tussen de overheid en de privésector; in de praktijk hebben ze voortdurend te maken met zowel de ene als de andere kant. Die bijzondere positie laat Vespa en sogent (of Antwerpen en Gent in het algemeen) toe om een uitgesproken maatschappelijk stadsbeleid uit te voeren.



Project Tichel, Gent – architecten de vylder, vinck, tailleu in opdracht van sogent – Foto: Filip Dujardin



Project Ter Hoogte, Wilrijk (Antwerpen) – OFFICE Kersten Geers David Van Severen in opdracht van AG VESPA

## AG VESPA

Het grond- en pandenbeleid van AG VESPA verzet zich actief tegen huisjesmelkerij en andere mistoestanden op de private woningmarkt, maar vooral tegen het simpele feit dat heel wat woningen in de stad erg onderkomen zijn. Vespa koopt vervallen woningen, krotten en lege percelen die onbebouwd lijken op om ze te ontwikkelen tot kwalitatieve woningen voor gezinnen. Meestal wordt het bestaande afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw. De wijze waarop dat gebeurt – en dat is één van de domeinen waarop Vespa een bijzondere expertise heeft opgebouwd – is uitgesproken strategisch. De strategie van Vespa staat in het teken van het grotere geheel: via puntsgewijze ingrepen – stedelijke acupunctuur zoals zij en andere experts ter zake dat noemen – streeft Vespa voor zijn woningen een katalysatorfunctie na. Elke woning die Vespa oplevert, moet afstralen op de buurt, vervolgens omwonenden en toekomstige bewoners aanzetten om te investeren in de eigen woning en daarmee actief de verloedering van de buurt in kwestie tegengaan. Met voornamelijk eengezinswoningen van een eerder modale omvang en dito meergezinswoningen met een beperkt aantal units mikt Vespa niet op de hoge inkomens. Je kan ze dus niet verdenken van het meewerken aan een erg doorgedreven gentrificatie van Antwerpen zoals diegene die zich rond 1990 inzette rond 'het Zuid' en later rond 'het Eilandje' – al zijn verdringingseffecten, ten nadele van een arme bevolking, wellicht nooit helemaal uit te sluiten. Alle puntsgewijze ingrepen van Vespa samen hebben ondertussen, na goed tien jaar werking, een niet te ontkennen positieve impact op Antwerpen gehad. In feite gaat het om een beperkt aantal woningen (in 2014 waren het er een kleine vierhonderd), tenminste als je de schaal van Antwerpen indachtig houdt. Het AG wil Antwerpen niet volbouwen; het doel van Vespa is vooral om anderen, particulieren én ontwikkelaars, aan te zetten tot kwalitatieve initiatieven.

AG VESPA kan uiteraard maar doen wat het doet met behulp van subsidies (van de stad, het Vlaams stedenfonds, en tot voor kort ook van het federale grootstedenbeleid) en door andere, winstgevende activiteiten. Vespa

beheert namelijk (een deel van) de vastgoedportefeuille van de stad en bouwt daarenboven publieke gebouwen zoals politiekantoren, scholen en musea voor de stad. Hoewel Vespa een bedrijfsmatige structuur heeft, hoeft het AG geen winst te maken. De subsidies komen in een rollend fonds terecht. De woningen die Vespa ontwikkelt en aanbiedt gaan van de hand via een 'gesloten omslagformule'. Dat werkt als volgt: een expert schat de waarde van de woning, en op basis daarvan legt Vespa de minimale verkoopwaarde vast. Kandidaat-kopers bieden vervolgens op de woning met een bod in een gesloten omslag. Vespa opent de omslagen gelijktijdig en het eigendom gaat naar de hoogste bidder. De koopsom komt weer terecht in het rollend fonds en wordt gebruikt om nieuwe woningen te ontwikkelen. Zelfs als gesubsidieerde instantie is AG VESPA geen valse concurrent van de traditionele ontwikkelaars die het zonder subsidie moeten stellen. De strategie van Vespa zorgt er immers voor dat de plekken die voor de vrije markt niet aantrekkelijk (lees: potentieel winstgevend) zijn alsnog aangepakt worden, heel kleine percelen bijvoorbeeld, of moeilijke stedelijke hoekpercelen. Na de 'Vespa-behandeling' zijn het precies die hoekpanden die eruit springen in het straatbeeld, ook al is de nieuwe architectuur ervan doorgaans heel eenvoudig. Zo krikt Vespa het imago van de buurt op en hoopt het op private initiatieven die verder werken op dat elan.

## Architectuur

In de visie van AG VESPA speelt kwaliteitsarchitectuur een grote rol. De katalysatorfunctie valt of staat ermee. En door middel van de subsidies is het mogelijk om extra te investeren in architectuur en architecturaal talent. Relatief jonge toparchitecten werken of hebben gewerkt voor AG VESPA: Puls Architecten, Bovenbouw, import.export Architecture, hub, De Smet Vermeulen architecten, URA, Architecten Broekx-Schiepers, De Gouden Linaal Architecten, noem maar op. Vespa stelt telkens voor een periode van drie jaar een pool van architecten samen. Tot voor kort gebeurde dat in samenspraak met het Team Vlaams Bouwmeester en de Antwerpse stadsbouwmeester. De architecten uit de pool krijgen de opdrachten binnen



Project Ter Hoogte, Wilrijk (Antwerpen) – OFFICE Kersten Geers David Van Severen in opdracht van AG VESPA

het grond- en pandenbeleid toegewezen. Voor grotere projecten hanteert Vespa een wedstrijdformule.

In Vlaanderen is Vespa uitgegroeid tot een kwaliteitslabel voor hedendaagse architectuur, net zoals het team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Architectuurinstituut (VAI). Meerdere door Vespa ontwikkelde nieuwbouwprojecten haalden het Jaarboek Architectuur in Vlaanderen (tegenwoordig het Architectuurboek Vlaanderen), en er zullen er zeker nog volgen. Het is niet verwonderlijk dat heel wat Vespa-woningen opduiken in de VAI-publicaties: ze zijn doorgaans ruimtelijk gezien erg intelligent, toch relatief eenvoudig en betaalbaar, duurzaam en ze hebben de juiste schaal om mooi in het straatbeeld te passen. Het Antwerpse autonoom gemeentebedrijf is vooral gekend vanwege de slimme oplossingen voor de hoekpanden: vaak worden het meergezinswoningen die inventief in elkaar gepast zijn, als driedimensionale puzzels, en die elk beschikken over een royale private buitenruimte en – dat is overigens zowat standaard in elke Vespa-woning – een overdekte fietsstalling, al dan niet collectief beheerd. De woningen worden casco opgeleverd (Vespa kent de toekomstige eigenaar immers niet), waardoor de architecten niet hoeven te focussen op elk detail van het interieur. Zo kunnen ze zich ten volle concentreren op de basiskwaliteiten van de woning: ruimtelijkheid, licht, zichten, duurzame basismaterialen, een zo ruimte-efficiënt mogelijke circulatie en een afgeschermd private buitenruimte. Het Antwerpse bureau Bovenbouw test, samen met Barbara Van der Wee, de driedimensionale Vespa-logica momenteel uit op drie beeldbepalende eclectische panden aan de Leystraat, vlakbij de Meir. Per bouwlaag laag komen er gemiddeld twee ruime appartementen, met behoud van bestaande interieurelementen, waarbij elk appartement fungeert als een driedimensionaal puzzelstuk binnen het grotere geheel. De nieuwbouwarchitectuur van Vespa dreigt misschien te verworden tot een formule – Vespa-architectuur is voor sommigen te weinig gedurfd en te voorspelbaar-Vlaams – maar omdat de architectenpool regelmatig wordt vernieuwd, zal het wellicht niet zover komen. Bovendien gaat voor Vespa het effect van het gebouw op de buurt voor op de culturele bijval van de architectuur an sich.

## Nieuwe uitdagingen

AG VESPA wordt al langer een labo voor wonen (en andere activiteiten) genoemd, een labo dat overigens volledig losstaat van een louter commercieel discours over de 'creatieve stad' en over iconische architectuur in functie van citymarketing. Vespa breidt het actieterrain steeds uit. De afgelopen jaren worden er in Vlaanderen en Brussel vragen gesteld over

nieuwe vormen van samenwonen; (toekomstige) bewonersgroepen, met de steun van bepaalde parlementariërs, vragen om een versoepeling van de wetgeving op dat vlak. In principe is cohousing mogelijk in Vlaanderen. Vespa speelt daar op in en ontwikkelt momenteel meerdere projecten die aan dergelijke vragen tegemoetkomen. In Antwerpen worden de nieuwe woonconcepten in bepaalde gevallen samen onderzocht met de kwestie van de beperkte ruimte in de binnenstad. Meer en meer wordt er gekeken naar de twintigste-eeuwse gordel rond Antwerpen, bijvoorbeeld voor projecten zoals Ter Hoogte: een groot PPS-project dat wonen, kwalitatieve buitenruimte en zorg aan elkaar koppelt. Ter Hoogte is bovendien een 'pilotproject wonen', een van de vijf vernieuwende woonprojecten in Vlaanderen die actief ondersteund worden door het Team Vlaams Bouwmeester. Gezien de kwaliteit die AG VESPA doorgaans biedt, is dit geen toeval.

Ook in Gent wordt er gewerkt aan een pilotproject wonen. Het gaat om het eerste voorbeeld van een zogenaamde Community Land Trust (CLT) in Vlaanderen, en sogent is betrokken partij. Eenvoudig gesteld bestaat het CLT-principe erin dat er betaalbare en toch kwalitatieve woningen kunnen worden aangeboden aan bewoners met lage inkomens door de woning en de grond juridisch van elkaar te scheiden. Dat kan omdat de eigenaar in principe enkel eigenaar is van de woning, en niet van de grond. De grond blijft eigendom van de Trust (waarin de stad zelf



Project Kattenberg, Borgerhout (Antwerpen) – Architecten Broekx-Schiepers in opdracht van AG VESPA



Project Meulestede, Gent. architecten de vylder vinck taillieu in opdracht van sogent — Foto: Filip Dujardin

vertegenwoordigd is). CLT betekent vooral: speculatie tegengaan en zo een vorm van betaalbaar wonen aanbieden, minder gesubsidieerd en minder top-down georganiseerd dan de sociale huisvesting. Ook het project aan de Gentse Tolhuislaan, momenteel in aanbouw, is een pioniersproject waarbij sogent betrokken is, zij het op een andere manier. Het is een van de eerste voorbeelden van cohousing in Vlaanderen — sogent coördineert daarnaast nog twee cohousingprojecten die nu in voorbereiding zijn. Het verleden heeft al uitgewezen dat bewonersgroepen die enkel vanuit eigen initiatief handelen hun cohousingproject slechts zelden echt gerealiseerd krijgen — Vinderhoutte bij Lovendegem is in Vlaanderen het bekendste voorbeeld van een uitzondering op die regel. sogent ontwikkelt zijn cohousings telkens samen met de bewonersgroep, die overigens moet ingaan op een soort vacature om te mogen optreden als ‘klant’ van sogent. Interessant is dat zowel de toekomstige CLT (Meulestede) als de cohousingprojecten een plaats krijgen in een uitgesproken stedelijke context.

## sogent

Het project ‘stedelijke woonkavels’ van sogent leunt dicht aan bij het grond- en pandenbeleid van AG VESPA. In het geval van de stedelijke woonkavels kennen de architect en de bewoners elkaar en is hun onderlinge relatie zoals bij een traditionele architectenopdracht. Een gevolg daarvan is dat een geslotenomslagprocedure zinloos is — sogent hanteert over het algemeen meer vaste prijzen, het laat mensen niet opbieden tegen elkaar. De stadswoningen van sogent zijn meer op maat van de bewoner ontworpen en daardoor onderling diverser dan de Vespa-woningen: sommige resultaten zijn beduidend groter dan die in Antwerpen, andere kleiner. De stedelijke woonkavels maken kwalitatief wonen in de stad haalbaar voor gemiddelde inkomens, en de woningen zelf stralen — net zoals die van Vespa — af op buurt en stad. En ook aan de stedelijke woonkavels werken gerenommeerde bureaus mee zoals architecten de vylder vinck taillieu en De Smet Vermeulen architecten.

Het lijkt erop dat de projecten van sogent minder strak geregisseerd zijn dan die van Vespa. sogent laat meer over aan de toekomstige bewoners, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de private ontwikkelaars waarmee het samenwerkt. Tijdens een proces kan er nog veel wijzigen, en sogent staat hier voldoende voor open. Volgens die eerder pragmatische samenwerkingslogica coördineert sogent ook grote projecten, tot en met hele stadsdelen. Het gaat dan niet enkel om wonen, maar om allerhande voorzieningen. De resultaten zijn erg divers, want telkens op maat van de specifieke opdracht.

sogent richt zich — meer nog dan Vespa — op de dialoog met de bevolking van de stad. Het dialoogcafé over de ontwikkeling van de Oude Dokken (een ontwikkeling gebaseerd op een masterplan van OMA) is daar een voorbeeld van. Drie ontwerpteams stelden hun visie op de Oude Dokken voor aan de geïnteresseerden en de beoordelingscommissie hield uiteindelijk effectief rekening met de reacties van de aanwezigen. Het is niet het enige voorbeeld van een participatiesessie georganiseerd door sogent: het AG maakt er een gewoonte van om de bevolking te bevragen bij grotere projecten. Met het programma ‘tijdelijke bewoning’ geeft sogent, in afwachting van de daadwerkelijke renovatie van bestaande panden, onder andere socio-culturele vzw’s onderdak. Ook op die manier draagt het AG bij aan de levendigheid van het stedelijk weefsel, en tegelijkertijd wordt het patrimonium in kwestie deugdelijk beheerd. sogent tracht in alles wat het doet zijn sociaal profiel — en daarmee dat van de stad Gent — te benadrukken.

## De impact van AG VESPA en sogent

Andere Vlaamse steden treden in de voetsporen van AG VESPA en sogent. Er zijn namelijk nog plaatsen in Vlaanderen waar de AG’s meer doen dan het patrimonium van de stad beheren en nieuwbouwprojecten voor de stad uitvoeren. In Leuven bijvoorbeeld ontwikkelt AGSL starterswoningen en stedelijke woonkavels, in Kortrijk beheert SOK eveneens een stadskavelproject en in Oostende werkt AGSO onder de noemer ‘Oostende Werf’ samen met private partners, onder andere aan grote mixed-use-stadsprojecten.

Zelden komen kwaliteitsarchitectuur en een uitgesproken maatschappelijke agenda zo dicht bij elkaar als in de resultaten die AG VESPA en sogent kunnen voorleggen. De productie van beide autonome gemeentebedrijven heeft ondertussen een kritische massa bereikt die afstraalt op de gehele Vlaamse kwaliteitsarchitectuur. Dat weerhoudt AG VESPA en sogent er niet van om te blijven vernieuwen. De uitdagingen in nevelstad Vlaanderen op het vlak van wonen voor de verdunnende gezinnen, duurzaamheid, het afnemende voorzieningenniveau buiten de kernen, zorg, enzovoort vragen immers om een innovatieve aanpak. De wisselwerking tussen het beleid van de steden in kwestie en de uitvoering (van een deel) ervan via Vespa en sogent zorgt er daarenboven voor dat het architectuurculturele ambitieniveau in Vlaanderen blijft stijgen. Het daadkrachtig, efficiënt en zorgvuldig opereren, tussen stad en vrije markt en tegelijkertijd dicht op de reële uitdagingen, werpt vruchten af. Vlaanderen schudt zo het antistedelijke elan van weleer van zich af en werkt actief aan gemengde (zowel functionele als qua publiek), leefbare, duurzame steden, op maat van de buurten en hun bewoners.

