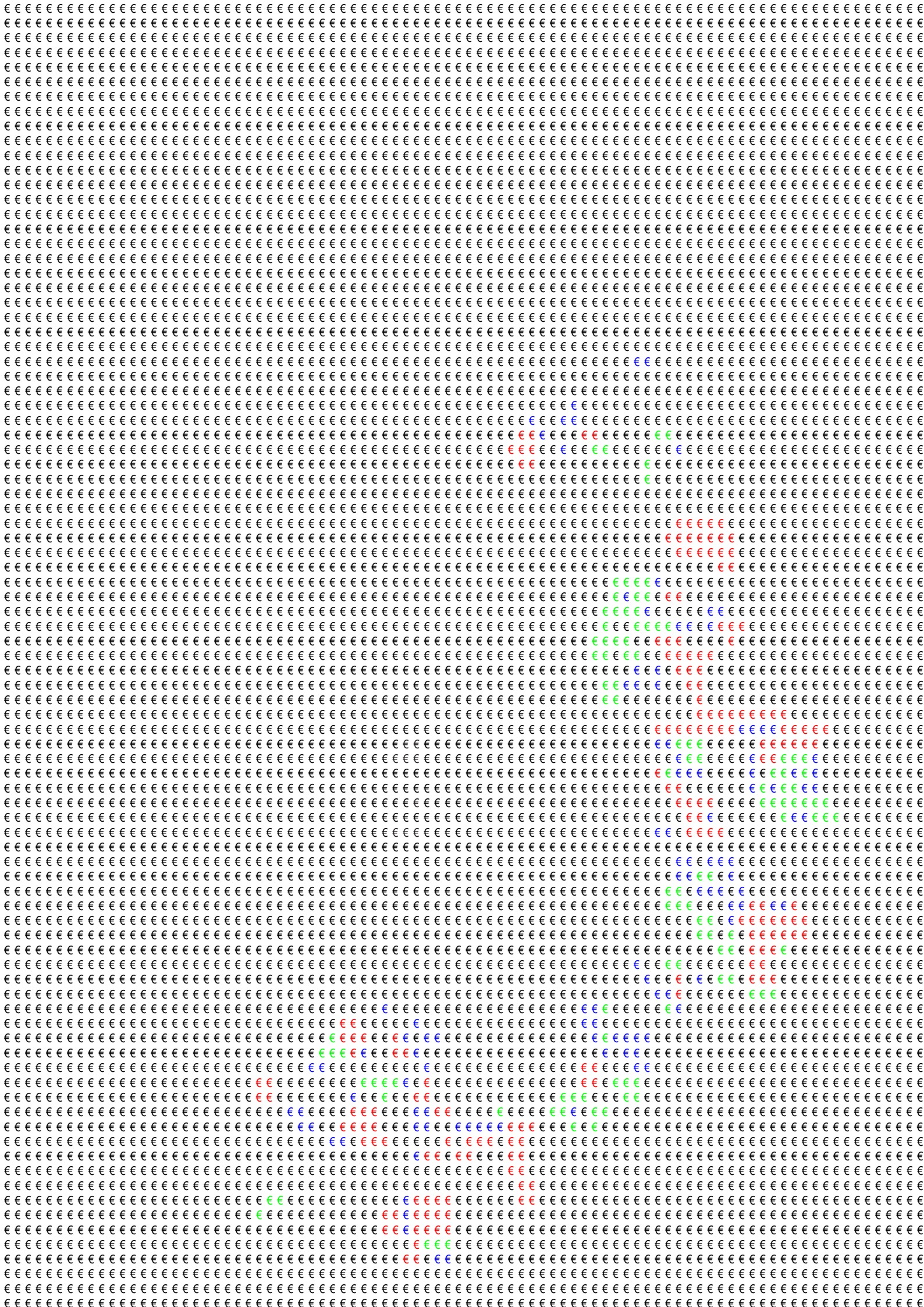


VIRAAL VERDICHTEN

13 adviezen voor een kwalitatieve vernieuwing en verdichting van de 20E gordel van Antwerpen

51N4E

Connect & Transform

Een studie in oprdacht van de Antwerpse Bouwmeester

INDEX

00.	**INTRO**	**17**
01.	**CONTEXT**	**33**
02.	**DYNAMIEKEN**	**49**
03	**CASES**	**75**
	03.1 HORIZONTAAL PROGRAMMA	77
	03.2 HYBRIDE BLOK	91
	03.3 BEL ETAGE WIJK	105
04	**AANBEVELINGEN**	**122**
05	**VERVOLG**	**143**


KETEN:
COMPLEXITEIT
UPGRADE
AS VESPA?














Papier

INTRO

INTRO

Antwerpen groeit opnieuw. Na een lange periode van bevolkingsafname sinds eind jaren 60, heeft er rond het jaar 2000 een trendbreuk plaatsgevonden. De aanhoudende daling werd plotsklap omgezet in een gestage bevolkingsaangroei. De stadsvlucht die in heel Vlaanderen speelde is alvast in Antwerpen tot stilstand gekomen.

Antwerpen is dan ook een stad die de laatste jaren op het vlak van stedelijke ontwikkeling een hoge vlucht heeft genomen, waarvoor ze recent nog werd bekroond met de ‘European City of the Year 2013’ award voor stadsontwikkeling. Het is in deze context dat de stad vandaag een studie uitschrijft voor de vernieuwing en verdichting van haar 20ste eeuwse gordel, een 20ste eeuwse gordel die zich in navolging van de binnenstad en de 19de eeuwse gordel tot een strategisch belangrijk gebied voor stadsontwikkeling opwerpt.

De vraag die zich hier stelt is dus niet om een stedelijk beleid van nul af aan mee op te bouwen, maar om, door een lezing van de 20ste eeuwse stadsgordel, te zoeken naar eventuele struikelblokken die de stad vandaag nog beletten om haar beleid naar een volgend niveau te tillen en de reeds lang ingezette trendbreuk nog een stap verder te nemen.

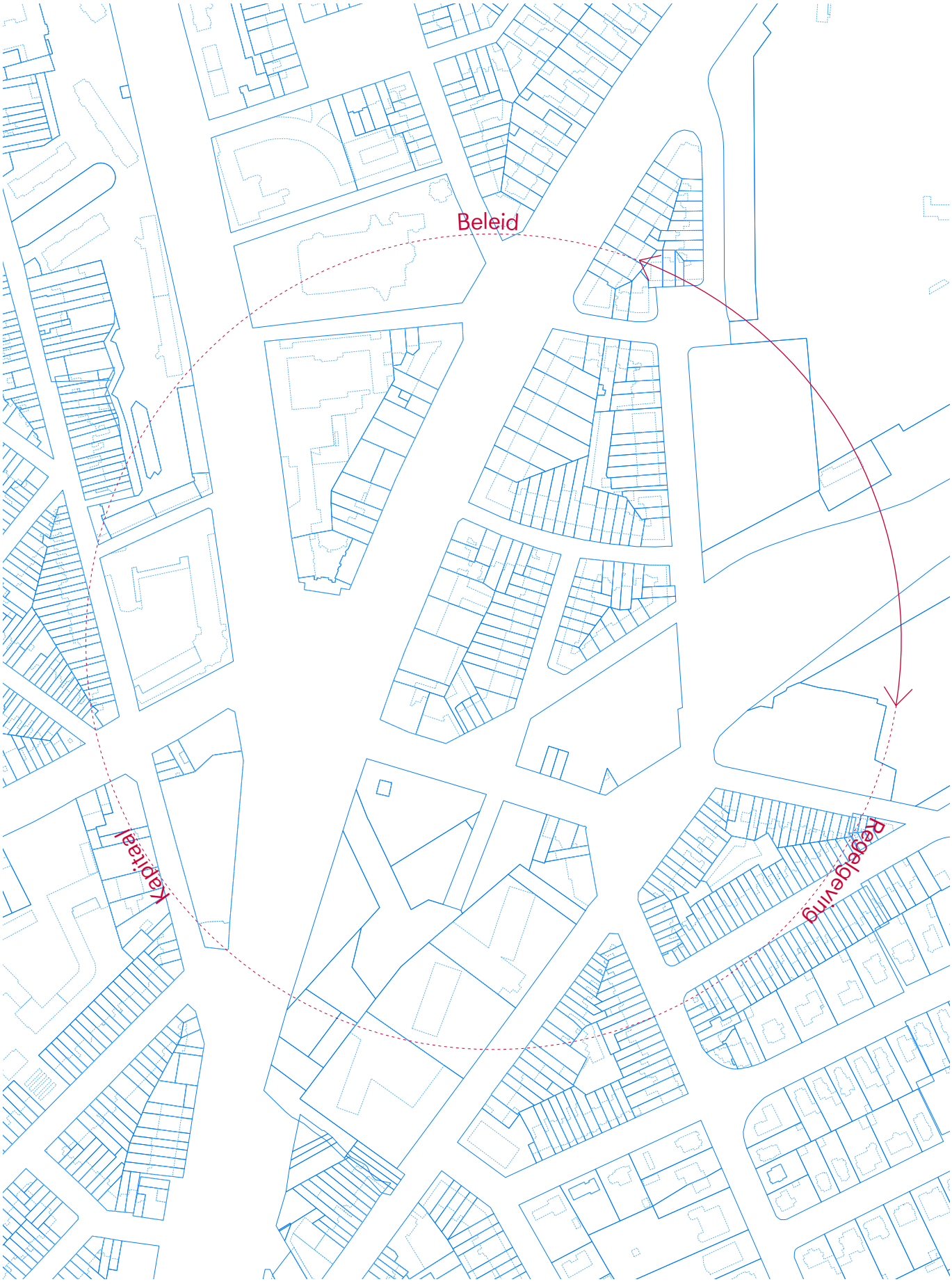
Om de verwachte bevolkingsgroei te kunnen opvangen is er onvermijdelijk nood aan meer woningen. Volgens de gegevens die de stad verstrekt heeft zijn er tegen 2030 30.000 tot 50.000 bijkomende woningen nodig. Eenzelfde kwantiteitssprong dient gemaakt voor diverse voorzieningen en infrastructuren.

De eenvoudigste manier om deze aangroei te verwezenlijken is door middel van stadsuitbreiding. Het aansnijden van nieuwe gebieden maakt het mogelijk om snel en via beproefde methodes de noodzakelijke groei te verwezenlijken. Zoals door de stad Antwerpen in de opdrachtformulering aangegeven, is dit niet de weg die zij wensen in te slaan. Er zullen, in elk geval in eerste instantie, geen nieuwe gebieden worden aangesneden. Teneinde de voorspelde bevolkingstoename op te vangen wordt er voluit ingezet op een verdere verdichting van het bestaande weefsel.

De argumentatie hiertoe is velerlei. Er is het vrijwaren van de open ruimte als ruimtelijk structurerend principe, als ‘natuurlijke drager van de omgevingskwaliteit’ . Er is de efficiëntiewinst die geboekt kan worden op de bestaande infrastructuren, eerder dan alles opnieuw van nul te moeten opbouwen. En er is de rijkdom en gelaagdheid die zich vertoont wanneer men verder bouwt op wat reeds bestaat.

Naast de nood aan nieuwe gebouwen, is er ook nood om het bestaande te conformeren aan veranderende condities. De redenen voor het vernieuwen van het bestaande kunnen technisch van aard zijn, zoals bouwkundige evoluties, vermindering van CO2 uitstoot of integratie van nieuwe stedelijke infrastructuren. Anderzijds kan men zo ook inspelen op zachtere, eerder sociale noden, zoals het inpassen van nieuwe functies en voorzieningen of het herdefiniëren van afgeleefde publieke ruimtes en achtergestelde wijken.

Door als stad in te zetten op verdichting eerder dan uitbreiding, creëert men eensklaps ook de opportuniteit om door middel van verdichtingsoperaties te komen tot een vernieuwing van het bestaande weefsel. Door verdichting en vernieuwing zo goed mogelijk aan elkaar te koppelen wordt een buitengewone efficiëntie van middelen haalbaar - 2 voor de prijs van 1 - en maakt men de weg naar meerwaardecreatie vrij.


Beleid
Kapitaal
Regelgeving

De stad van het slot
Het MAS, het Eilandje, Park spoor Noord, ‘t Groen Kwartier, het grond- en pandenbeleid. Antwerpen vernieuwt en verdicht geleidelijk aan en bewijst tegelijkertijd dat architectuur en stedenbouw ons land op de kaart zetten. Achter al dit moois zit zowel een politiek beleid dat sterk inzet op stedelijke ontwikkeling, een overkoepelende visie die duidelijke prioriteiten vastlegt en een organisatiestructuur die hiermee voluit aan de slag kan. Geleidelijk aan is men er in Antwerpen in geslaagd om op een open en visionaire manier aan stadsontwikkeling te doen.

Wat echter een recurrent struikelblok blijkt te zijn in veel programma’s die vandaag reeds lopen, zoals bv het grond- en pandenbeleid van AG Vespa, is de financiele haalbaarheid van de projecten. De wijze waarop het grond- en pandenbeleid vandaag een kwaliteitsslag binnen het bestaande weefsel tracht te maken, is louter om financiele redenen op termijn niet houdbaar. Dezelfde problematiek speelt evengoed in private verdichtingsprojecten. Bijkomend is het niet moeilijk om te voorspellen dat bij een beleid dat volop inzet op de verdichting van het bestaande weefsel dit financiele onevenwicht enkel maar problematischer zal worden.
Teneinde een volgende stap te kunnen nemen met het succesvolle Antwerpse beleid, is het vandaag nodig om de financiele logica naar de voorgrond te tillen, opdat beleid en regelgeving hierop met kennis van zaken kunnen afgestemd worden.

De wijze waarop het grond- en pandenbeleid vandaag een kwaliteitsslag binnen het bestaande weefsel tracht te maken, is louter om financiele redenen op termijn niet houdbaar.

Activeren van kapitaal
Onze studie neemt daarom het activeren van kapitaal als uitgangspunt. Welke inzichten ontstaan er wanneer we een stadsvernieuwingsoperatie trachten door te denken vanuit financieel oogpunt. En hoe kunnen inzichten gebruikt worden als instrumenten voor het uitbouwen van een strategisch en toekomstgericht beleid.

Om hier een zicht op te krijgen is het nodig om de stad ook daadwerkelijk als kapitaal te kunnen lezen en visualiseren, om aansluitend te overwegen welke dynamieken hierbinnen mogelijk zouden kunnen zijn. In een eerste fase van de studie hebben we daarom een eerder analytische scan van de 20ste eeuwse gordel van Antwerpen uitgevoerd, op basis van bestaande gegevens en door bevraging van diverse stakeholders. Waar bevinden zich grote concentraties 60-plussers? Welke eigen-domsstructuren komen waar terug ? Welke situaties lijken moeilijk te ontwikkelen en welke gemakkelijk. De op deze manier bekomen informatie diende als basismateriaal voor het uitwerken van de verdere studie.

Om een dergelijke lezing mogelijk te maken, hebben we, in aanvulling op de verscheidene stadsdiensten, ook een aantal banken actief bij het onderzoek betrokken. Vermits de banken de uiteindelijke kredietver-strekkers zijn voor 90% van de stedelijke ontwikkelingen, zijn zij zeer goed in staat om op een nuchtere, analytische manier naar de stad te kijken. Na een eerste verkenningsronde bij een aantal van hen bleek dat er bij hen een meer dan normale interesse bestaat om in deze studie mee te stappen. Er zijn



grosso modo drie redenen voor deze interesse: een zoektocht naar vernieuwende financiele producten, het opnieuw zoeken naar maatschappelijke verant-woordelijkheid en de mogelijkheid tot toepasbaarheid op grote schaal. Door meerdere banken in de studie te betrekken wilden we vermijden dat de studie te veel gekleurd wordt door één bepaalde bank, en zo het onafhankelijke, publieke belang van de studie vrijwaren.

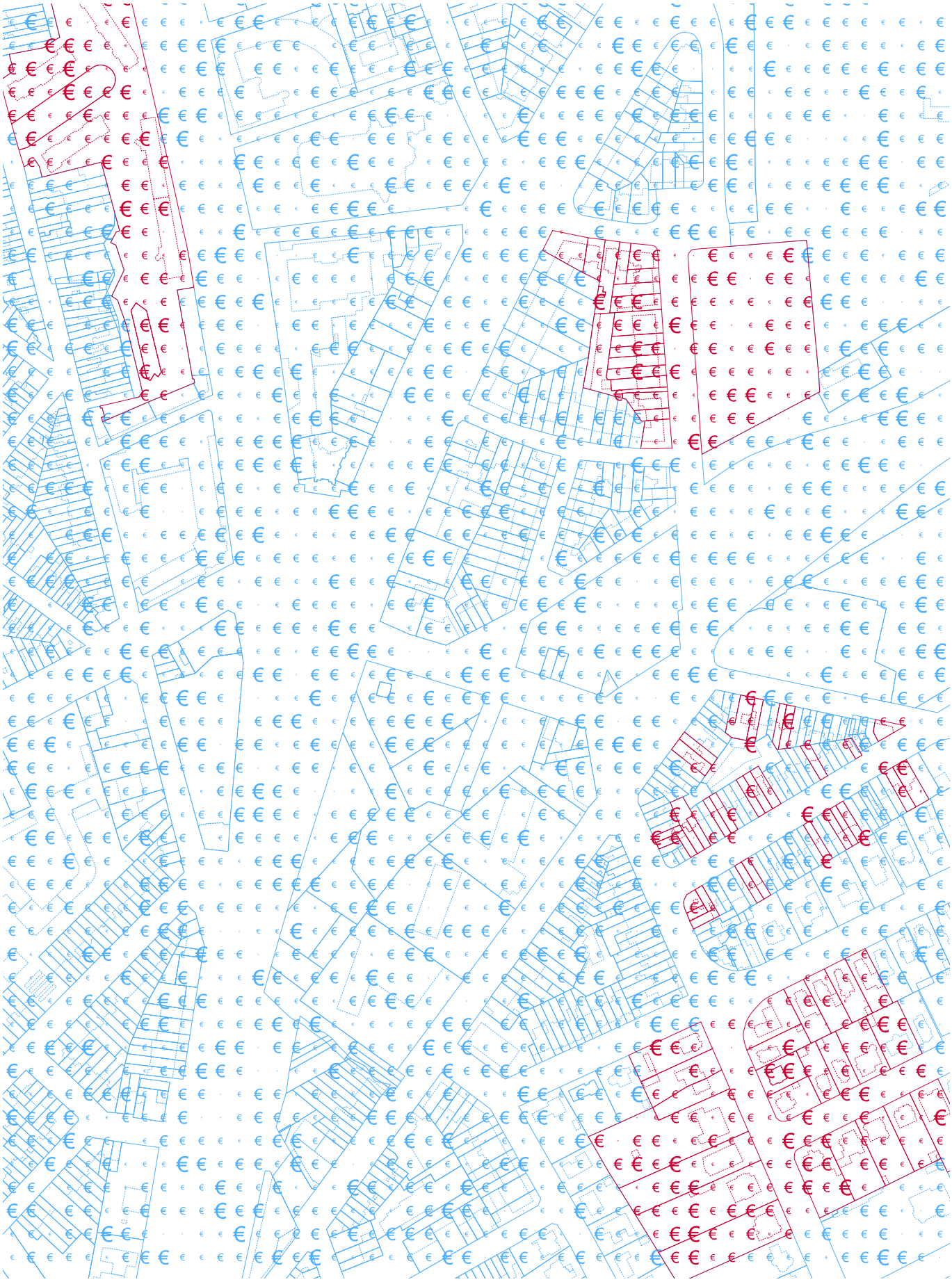
We stellen ons echter de vraag of een aanzet tot een antwoord ook niet kan gezocht worden in de inhoudelijke opzet van de projecten, waarin misschien te weinig wordt ingezet op het zoeken van complexere constellaties om zo een nieuw veld van mogelijkheden te creëren.

Individuele & collectieve winst
Zoals het grond- en pandenbeleid van AG Vespa duidelijk aantoont, zit er bijzonder weinig financiele marge op een aantal van de huidige ontwikkelingsscenario's. Dit kan ongetwijfeld voor een groot deel toegeschreven worden aan het ontbreken van de nodige kritische massa om dergelijke projecten rendabel te houden. We stellen ons echter de vraag of een aanzet tot een antwoord ook niet kan gezocht worden in de inhoudelijke opzet van de projecten, waarin misschien te weinig wordt ingezet op het zoeken van complexere constellaties om zo een nieuw veld van mogelijkheden te creëren.
In aansluiting op de insteek van het activeren van kapitaal, hebben we gezocht naar dergelijke dynamieken die toekomstige ontwikkelingen wel financieel interessant kunnen maken, zowel voor publieke als private projecten. Welke koppelingen kunnen er gemaakt worden die plots een situatie kunnen openbreken en waarop meerwaarde kan gecreëerd worden? Op welke manier kan – om het cru te stellen – de vraag van de ene een antwoord bieden op het probleem van een ander.

Teneinde hierop een antwoord te vinden, werd er gekeken naar een aantal verschillende mogelijkheden. We denken in eerste instantie aan diverse vormen van collectief opdracht-geverschap, aan mogelijke wisselwerkingen tussen privaat en publiek belang, aan synergiën tussen verschillende sectoren en aan het meer en meer delen van zaken en dit op verschillende schaalniveaus. In aanvulling hierop werd er ook gezocht hoe bestaand maar slapend kapitaal - publiek en privé - wakker gemaakt kan worden.

We denken in eerste instantie aan diverse vormen van collectief opdrachtgeverschap, aan mogelijke wisselwerkingen tussen privaat en publiek belang, aan synergiën tussen verschillende sectoren en aan het meer en meer delen van zaken en dit op verschillende schaalniveaus.

Deze vraagstelling brengt ons ook terug naar de interesse die een aantal banken in een dergelijk verhaal tonen. Zij geven aan dat de grenzen tussen public financing en private financing grotendeels aan het vervagen zijn, en vragen zich af hoe ze hier best op kunnen inspelen. Ze zijn zich er van bewust dat de bestaande coöperatieve modellen nog onvoldoende gericht zijn op



de creatie van onze leefomgeving, en we zullen in deze studie dus ook de opties aftasten voor nieuwe financiele producten op deze vervagende grenzen.

Casussen
Om dergelijke mogelijkheden te verbeelden zal worden vertrokken van generische casussen met een brede toepasbaarheid binnen de context van de 20ste eeuwse gordel van Antwerpen. Vanuit een aantal ruimtelijke situaties (nationale werven, hoogbouwwijken, enz.) en financieel interessante modellen zal er steeds een ontwerpslag moeten gemaakt worden naar een scenario dat bepaalde kwaliteiten naar voren schuift. Waarom niet proberen om bestaande woontorens te renoveren door tegelijkertijd de omliggende en grotendeels onderbenutte publieke ruimte te verdichten? Waarom niet aansturen op een optoppen van rijwoningen, als een deel van de winst kan terugvloeien naar het upgraden van infrastructuur en voorzieningen?

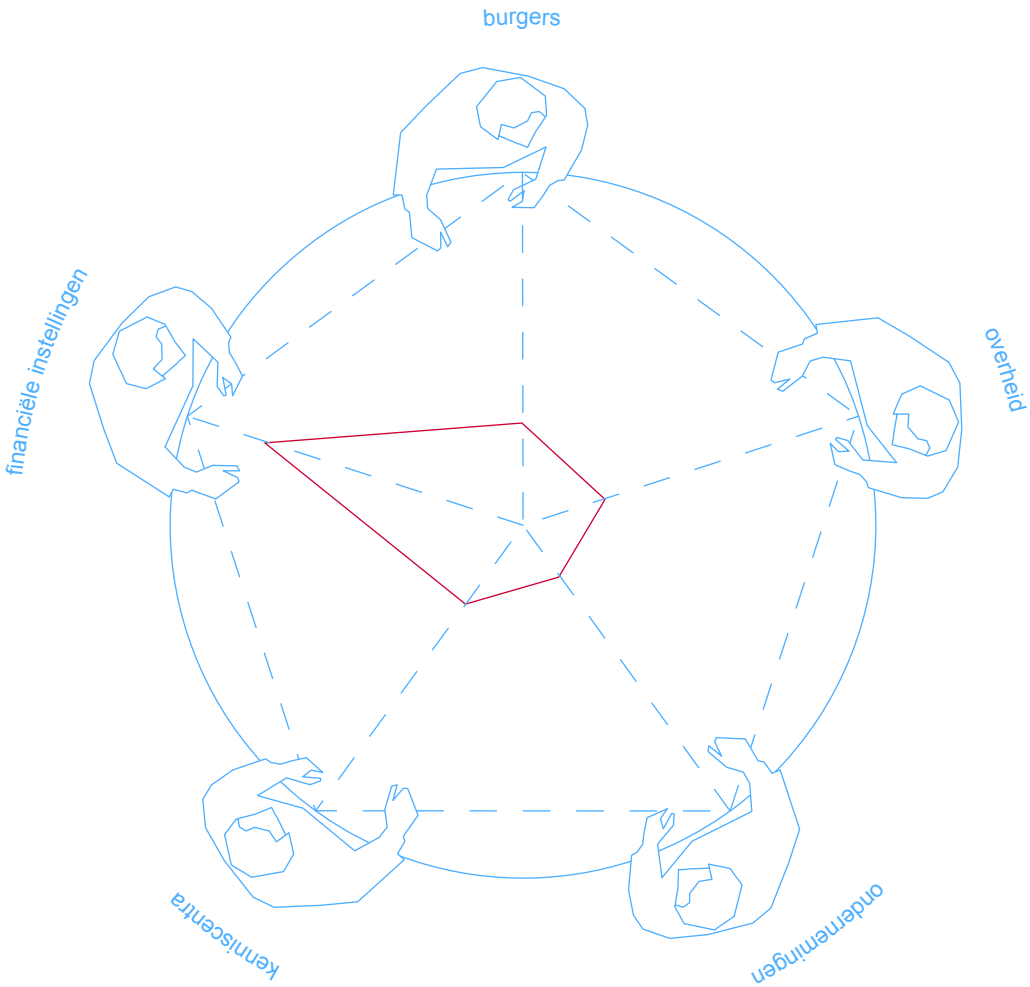
Door middel van een dergelijke opzet wil de studie een brug slaan tussen beleid en kapitaal. De verbeelde scenario's zullen beide partijen uitdagen om met hernieuwde blik naar de vraagstelling te kijken. In deze zin ligt het doel van de scenario's niet louter in hun toepasbaarheid als kant-en-klare oplossing, maar voornamelijk ook in hun kracht om mogelijke alternatieven te verbeelden.

Men kan als stad niet de ambitie hebben om elke proces in detail op te volgen, dit is haalbaar noch wenselijk.

Iedereen maakt stad
Het is duidelijk dat de stad grotendeels uit zichzelf evolueert, zonder beleidsinmenging en binnen de vastgelegde kaders. Men kan als stad niet de ambitie hebben om elke proces in detail op te volgen, dit is haalbaar noch wenselijk. Ook al is het belangrijk om als stad de velden af te bakenen waar het nuttig en zinvol is om de focus te leggen qua projectopvolging, voor het overgrote deel zal zij steeds afhankelijk blijven van een samenraapsel van private initiatieven.
Daarom is het cruciaal om de mogelijkheden voor vernieuwing en verdichting van de 20ste eeuwse gordel te bekijken in directe relatie tot de mogelijkheden die een beleid heeft om in te spelen de 'natuurlijke evolutie' die de stad vormt. Onze studie zal daartoe focussen op de eerder systemische principes die een koerswijziging van deze natuurlijke evolutie kunnen verwezenlijken, teneinde deze evolutie meer in overeenstemming te brengen met de doelstellingen die worden vooropgesteld in het kader van de vernieuwing en verdichting van de 20ste eeuwse gordel.

Vijfhoek overleg
Deze studie rijkt dus verder dan het bedenken van ruimtelijke modellen, maar adresseert de hele woonproductie als een keten van beslissingen en acties die de condities creëren om slimme oplossingen mogelijk te maken. Dit vraagt om een specifieke methodologie, die verder gaat dan informatie- en kennisdeling maar een gedeelde kennis- en intelligentieontwikkeling toelaat.

Het onderzoek is opgezet op twee parallelle trajecten: het werken met concrete cases (ontwerpend onderzoek) en het opzetten van een proces van kennisopbouw. Het ontwerpend onderzoek wordt niet opgevat als het einddoel van de studie, maar als een wijze om tijdens de studie de input van verschillende stakeholders te verbeelden en te evalueren. Het is bewust een gedeeltelijk onderzoek, dat de rol van financiële instellingen en operationele instrumenten nader


burgers
overheid
ondernemingen
kennisCentra
financiële instellingen

bekijkt als een segment in het maatschappelijk spel tussen beleid en bewoners, tussen woonvormen en woonproductie. De wijze waarop verschillende maatschappelijke actoren - een vijfhoek van overheid, burgers, bedrijfswereld, kenniscentra en financiers – in het onderzoek betrokken waren, evolueerde doorheen de studie:

SCAN:
In een eerste fase werd met behulp van interviews en het vergaren en structureren van data, nagegaan welke opportuniteiten en pijnpunten bestaan in de huidige woningproductie en gezocht waar raakpunten liggen tussen de verschillende stakeholders. Een lezing van de 20ste eeuwse gordel verliep parallel met het in kaart brengen van de lacunes in het huidige instrumentarium. Op respectievelijke basis hiervan kregen de potenties van de 20ste eeuwse gordel (Hfdst. 2 Context) en de mogelijke transformatiedynamieken die het verdichtings- en vernieuwingsproces kunnen versnellen (Hfdst. 3 Dynamieken), vorm en werden prototypische cases gekozen.
Overleg met: AGVespa, WoonRegie,Dienst vergunningen stad Antwerpen LaboXX

SCREEN:
Deze fase bestond uit een reeks verkenningsgesprekken met stakeholders uit de financiële wereld, aangevuld met experten uit onder andere projectontwikkeling en juridische hoek. Aan de hand van concrete cases werd dieper ingezoomd op de dynamieken en potenties, en worden de opportuniteiten en pijnpunten getoetst en scherp gesteld. Tijdens deze gesprekken werd steeds bewaard dat er vanuit de concrete cases naar achterliggende mechanismen werd gedacht. De op tafel liggende ontwerpen – in maquette, tekening of plan - dienden als motor om nieuwe inzichten te creëren. De bespreking van een case binnen een setting van een maatschappelijke vijfhoek ging verder dan een proces van informatie- en kennisdeling, naar een proces van kennis- en intelligentieontwikkeling, waarbij veronderstellingen actief in vraag werden gesteld, en waarbij we door de concrete mechanismen in kaart te brengen tot in-context, in-veranderingstraject, in-relatie doordachte aanpassingen van de cases kwamen
Overleg met: ING, Belgius, Triodos, KBC, AGSO, Matexi, Jo Debuyser, Michiel Dehaene.

IMPLEMENT:
In een laatste fase werden de verschillende outputs uitgewerkt en gepresenteerd. De potenties van de 20ste eeuwe gordel werden vertaald naar leefkwaliteiten in de cases en gekoppeld aan mechanismen en transformatiedynamieken. De bevindingen van de studie werden tijdens een zoekconferentie gedeeld en verder uitgewerkt, samen met het opgebouwd lerend netwerk. Hiernaast werd een eerste overleg georganiseerd met de bewoners van één van de gekozen cases. Deze booklet geldt als voorlopig resultaat van deze fase, waarin 3 van de 5 vooropgestelde outputs zijn gerealiseerd:
—Een set aan mechanismen om te komen tot de geformuleerde centrale doelstelling (p. 63)
—Een stappenplan om tot succesvolle samenwerkingsverbanden te komen (p. 23
—Een catalogus van de uitgewerkte cases en de definitie van mogelijke pilootprojecten (p. 75
—Een opgestarte real-life case: nog niet gerealiseerd
—Een aantal financiële instanties die in gang geschoten zijn.
Aanwezigen zoekconferentie: ING, Belfius, KBC, Triodos, Pieter Vanhout, AGVespa, Maat Ontwerpers, Antwerps Bouwmeester

FINANCIELE INSTELINGEN

Belfius
Frank Persyn
Verantwoordelijke Structured Finance

Peter Vermeiren
Verantw Structured & Corporate Finance

Dirk Demunter
Verantwoordelijke Belfius Lease Services

KBC
Erik Van Acker
General manager CSR Bank & Verz

Lode Verstraeten
Diensthoofd Projectfinancieringen

Marc Van Acoleyen,
Diensthoofd Vastgoedfinanciering

Freddy Van Bogget
Innovation manager België

Bea De Reymaeker
Senior Banker Corporate Banking

ING
Filip Masschelein
Regional Head Structured Finance Belux

Kris Liesse
Dir Business center A'pen Haven – Real Estate & Institutionelen

Gert De Brabanter
National Manager Public Sector

Ellen Aelvoet
Head of Public Sector & Social Profit

Kenneth Verbruggen
Project Finance Manager

Triodos
Ronny Jongen
Manager Credit department

Cédric Dorcimont
Senior Credit Manager

ONDERNEMINGEN

Notariskantoor Debyser
Jo Debyser
Notaris

Samenlevingsopbouw Gent
Frank Vandepitte
Opbouwwerker – Project CLT Gent

Matexi
Bart Aerts
head of the urban planning office

DMI Vastgoed nv
Pieter Vanhout
projectontwikkelaar

Resiterra
Hugo Van Hoof
Afgevaardigd bestuurder

Maat Ontwerpers
Peter Vandenabeele
Partner

OVERHEID

AG Stadsontwikkeling Aalst
Gwen Vreven
Algemeen Directeur

Stad Antwerpen
Isabelle Verhaert
Projectleider Labo XX

Michiel Dehaene
Prof. Stedenbouwkunde
Universiteit Gent

Miryam Bak
Woonregie

Sarah Lagrillière
Dienst vergunningen

Marlies Lenaerts
Dienst vergunningen

Liesbeth Lanneau
AG Vespa

Elke Van de Mosselaer
Stafmedewerker wijkoverleg

BEWONERS

inwoners Bel etage wijk Deurne

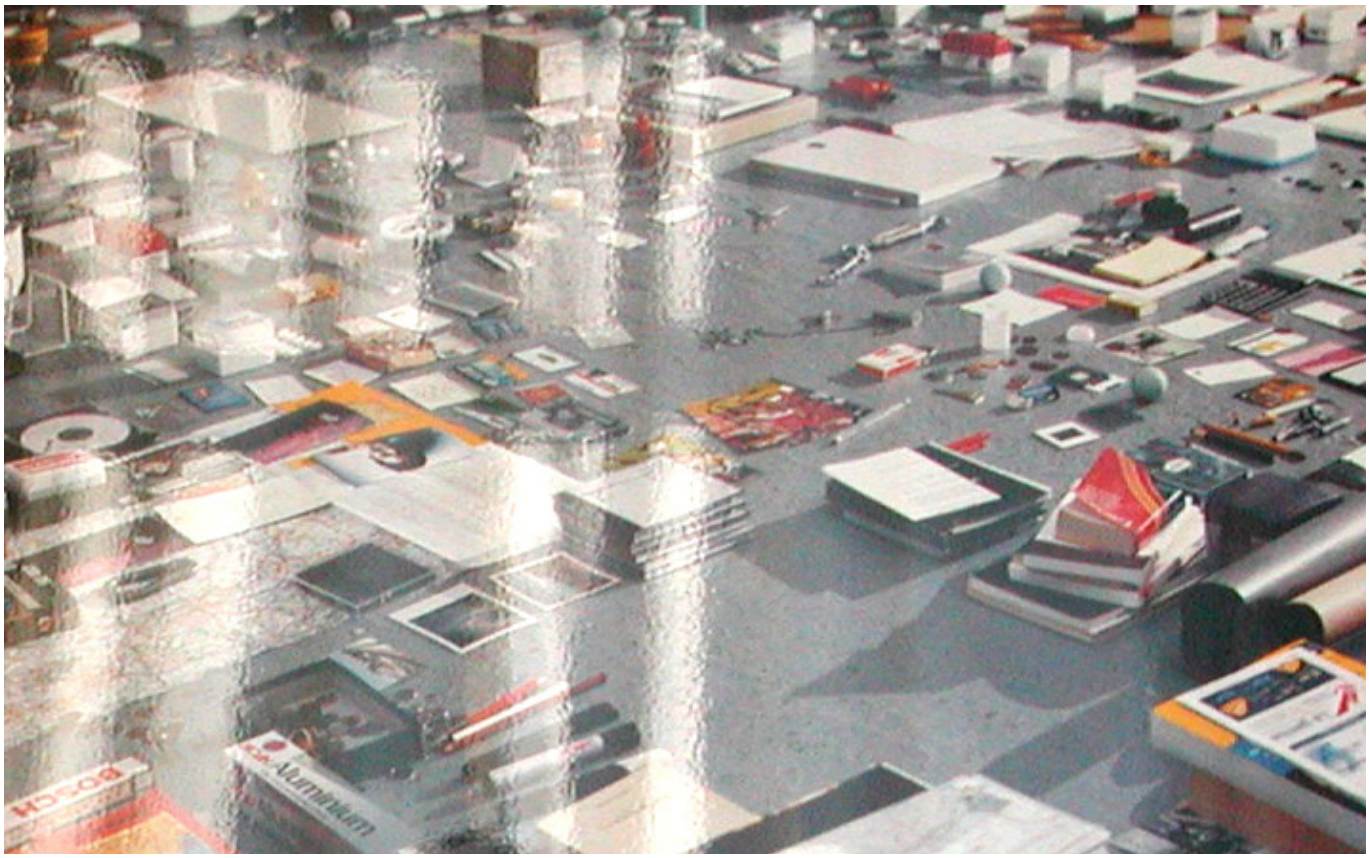
Lijst van betrokkenen volgens de maatschappelijke vijfhoek

CONTEXT

CONTEXT

In de context van de 20e eeuwse gordel is verdichten vooral ook een kans tot vernieuwen. In dit hoofdstuk beschrijven we kort de ruimtelijke opbouw van dit stuk stad, die vaak als chaotisch omschreven wordt. Vanuit de optiek van herontwikkeling is deze chaos positief: ze creëert immers veel marge en instabiliteiten, zowel op ruimtelijk vlak als op vlak van bevolkings-samenstelling en gemeenschapsvitaliteit. De drie cases die in deze studie naar voor geschoven worden lichten drie prototypische cases uit de voorstad. In deze cases is de combinatie van die instabiliteiten telkens anders en ze geven op die manier aanleiding tot andere dynamieken om een verdichting op gang te brengen. De drie prototypes zijn bovendien situaties die representatief zijn voor grote delen van de voorstad: de instrumenten die ontwikkeld worden kunnen herhaald worden om zo tot een verbeterde en versnelde verdichting te komen. Op het einde van dit hoofdstuk worden deze criteria voor verdichting opgelijst en toegelicht.

In de voorstad blijkt er dus wel ruimte om te voorzien in 30.000 wooneenheden, en dit leidt ons onmiddellijk tot de kernvraag: hoe kunnen deze kwantiteit aan kwaliteit koppelen? Welk type stad wordt er gebouwd? Deze vraag willen we graag beantwoord zien door een veelheid van antwoorden: we vinden het met andere woorden belangrijk om eerder ontwikkelingsprincipes naar voor te schuiven dan gefinaliseerde oplossingen. De verdichtingsdruk zou aanleiding moeten geven om een groot areaal aan oplossingen en mogelijkheden te laten ontstaan. Daarvoor moeten de juiste condities gecreëerd worden, en het creëren van die condities is onvermijdelijk ook gelinkt aan het Vlaamse beleidsniveau. We stellen dan ook dat de Antwerpse verdichting door Vlaanderen moet opgepakt worden als een ontwikkelingskans.



Paul Casaer



Dieuwertje Komen, The Ambition of the Terretory, 2012

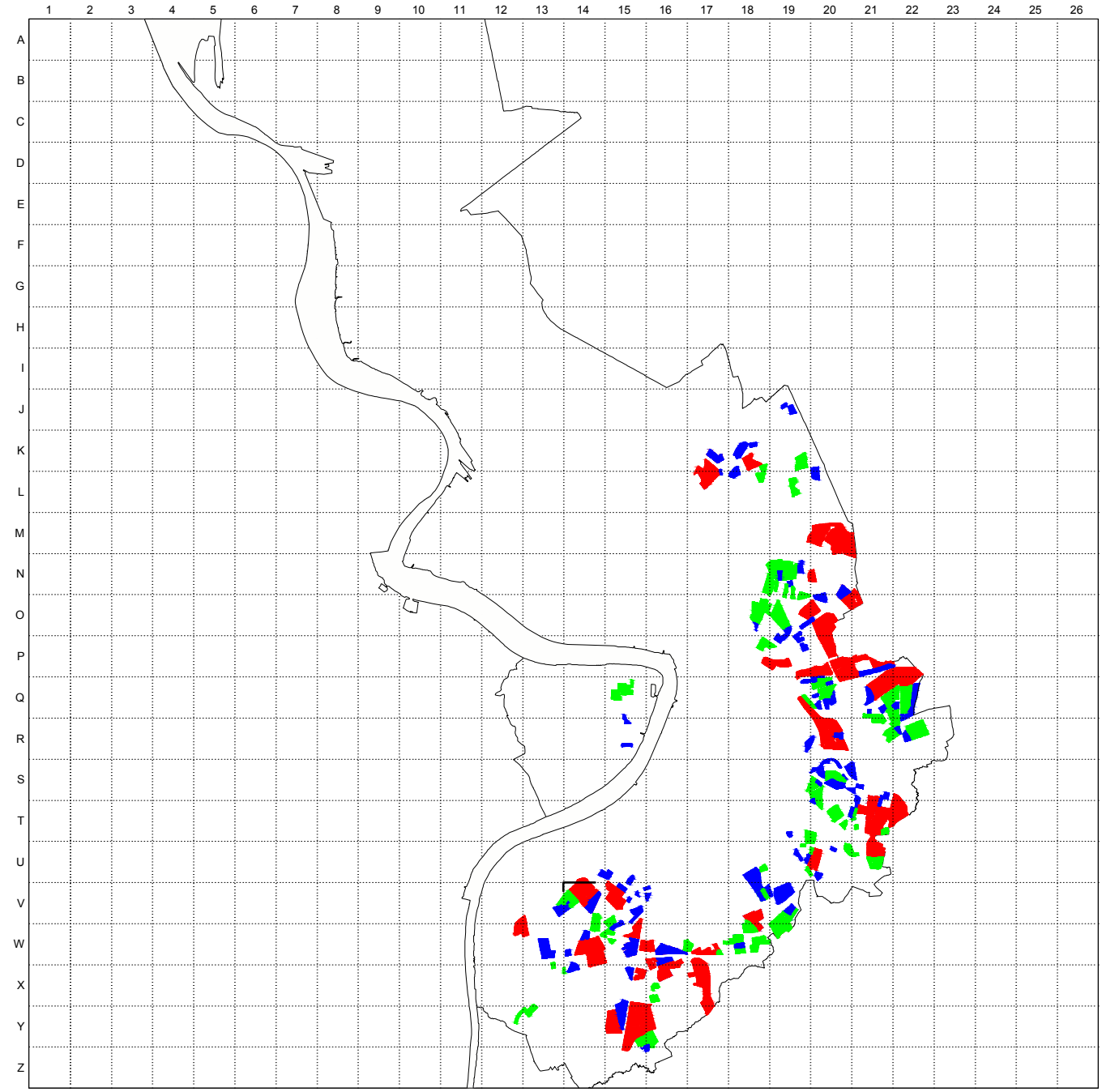
STAD MET MARGE

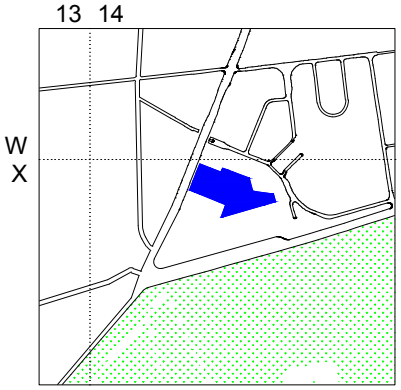
De twintigste eeuwse gordel is een gebied dat sterk ontwikkeld is binnen een beperkte tijdsduur, maar dat wil niet zeggen dat het een gebied is zonder sterk historische onderlaag. De steenwegen en oude dorpskernen, verdedigingslinies en forten, zijn vandaag nog steeds aanwezig en herkenbaar, maar zijn in de realiteit niet langer dominant. Deze elementen zijn doorsneden en omsingeld door een diversiteit aan (twintigste-eeuwse) ingrepen. De infrastructuur van spoorlijnen, snelwegen en kanalen doorsnijden het gebied en vormen grote breuklijnen in het landschap. Een sterk gezoneerde ontwikkeling liep parallel aan een meer organische groei van de historische structuren en hebben grote schaalverschillen in het stedelijk weefsel gecreëerd: enerzijds omdat ze monofunctioneel zijn (zoals de bedrijventerreinen of grote dienstenpolen) of onderling erg van schaal verschillen (zoals de modernistische woonontwikkelingen ten opzichte van het organisch gegroeide woonweefsel). In beide gevallen zijn de stadscomponenten eerder het gevolg van een seriele logica, waarbij standaardoplossingen gerepeteerd worden. De voorstad is in die zin niet echt ontworpen, maar eerder het gevolg van verschillende ontwikkelingslogica's, min of meer gevoelig voor de potenties van de context. Het resultaat is een stad die leest en aanvoelt als een ongeorganiseerd patchwork van verschillen, met onverwachte relaties en schaalsprongen, die evenveel wonderlijke combinaties oplevert als onproductieve grensgevallen. De voorstad is een plek waar niet de gebouwde omgeving maatgevend is, maar het tussengebied en de open ruimte. Het is een omgeving met veel marge, ontstaan vanuit een ontwikkeling uit verschillende verschillende tijdsmomenten en vanuit verschillende verwachtingen. In tegenstelling tot geplande voorsteden, is er in de voorstad van Antwerpen niet naar een 'af moment' toegewerkt, wat enerzijds een chaotisch totaalbeeld opgeleverd heeft, maar anderzijds ook een omgeving met veel instabiliteiten en dus herontwikkelingscapaciteit. De voorstad is een gebouwde omgeving die als cyclisch kan begrepen worden: dat wil zeggen als een weefsel waar de transformatie permanent zou kunnen zijn, als een rotatiesysteem dat telkens opnieuw kan ingezet worden en waarvan de relaties tussen deelfragmenten open zijn voor herdefinitie.

De voorstad is een gebouwde omgeving die als cyclisch kan begrepen worden: dat wil zeggen als een weefsel waar de transformatie permanent zou kunnen zijn, als een rotatiesysteem dat telkens opnieuw kan ingezet worden en waarvan de relaties tussen deelfragmenten open zijn voor herdefinitie.

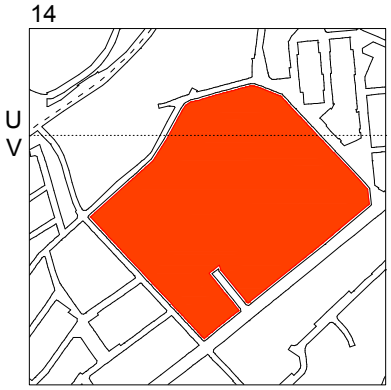
MONO-STAD

Grote delen van de voorstad zijn redelijk exclusief bezet: monofunctioneel qua gebruik of eenzijdig qua bevolkingssamenstelling. Vele van die gebieden ondervinden steeds meer moeilijkheden om zichzelf te vernieuwen. Het verdwijnende industriële gebruik laat vele bedrijventerreinen ongebruikt en vervuild achter, samen met de vraag welk arbeidspotentieel de bewoners in de toekomst nog zullen vinden. Vele woonuitbreidingsgebieden zijn op korte momenten in de tijd ontstaan en kennen nog steeds een vrij homogene bevolkingssamenstelling: deze homogeniteit is ook te vinden in het woonaanbod. Dit aanbod zal –

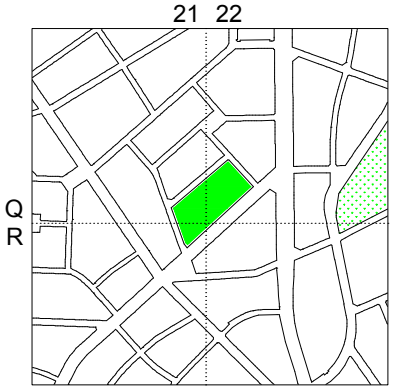




Colruyt Hoboken
locatie: St Bernardsesteenweg 777,
2660 Hoboken



locatie: Lageweg-Weerstandlaan-
hendriklei-krugerstraat
2660 Hoboken



locatie: Lageweg-Weerstandlaan-
hendriklei-krugerstraat
2660 Hoboken

samen met een wijzigende bevolkingssamenstelling- ook aan verandering toe zijn. Net als binnenstad en de 19de eeuwse gordel, wordt de bevolking steeds internationaler en diverser, wat zich manifesteert in een veelheid van verschillen: andere ruimtegebruiken, andere gedragspatronen, andere verwachtingen van wat de stad moet faciliteren. De voorstad zal met andere woorden veelvoudiger moeten worden, qua gebruiksmogelijkheden en ontwikkelingskansen.

CASES: PROTOTYPISCHE DELEN VAN DE VOORSTAD

De marge en het verschil die de voorstad kenmerken draagt die potentie tot herdefinitie in zich. In deze studie willen we aan de hand van drie prototypische cases dat transformatiepotentieel schetsen. De drie cases tonen elk op hun manier instabiliteiten op vlak van ruimte, bewoners en gemeenschap. Er is monofunctionaliteit in gebruik of qua bevolkinssamenstelling. Er is marge door ineffecientie in ruimtegebruik en overcapaciteit, door verschil in korrelgrootte en schaal, door onbruik, leegstand of grote verhuisbewegingen. Sommige gebieden zijn echte wijken, terwijl andere weinig binding binnen de bevolking genereren. In elk van de cases kan de monofunctionaliteit ten opzichte van de marge geherdefinieerd en geactiveerd worden om nieuwe mogelijkheden te realiseren. Door de specifieke lezing aan de hand van criteria kunnen de cases op een meer systemische manier begrepen worden. Het prototypische karakter van de cases is een gevolg van de seriele ontwikkelingslogica van de stad: een logica die opnieuw kan opgenomen worden om –mits een vernieuwde en systemische aanpak- een nieuwe ontwikkelingsgolf door dit seriele landschap te sturen.

1.Horizontale programma's

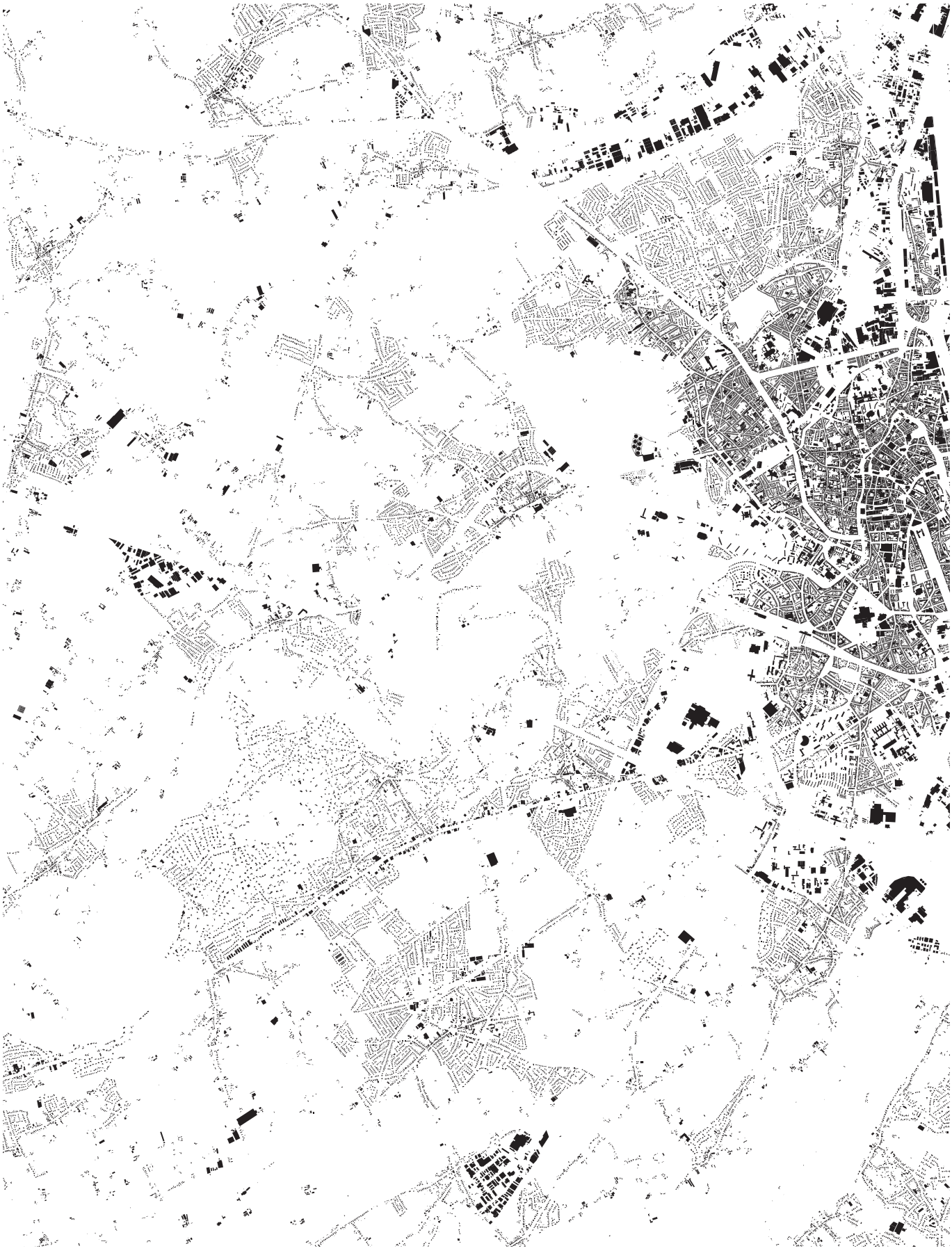
Deze case verzamelt alle horizontale programma's, onder vorm van baanwinkels, supermarkten, opslagplaatsen, etc. die niet binnen woongebieden liggen. Het zijn terreinen die gebruikt worden vanuit één enkele invalshoek, voor één programma, en dus extensief ruimtegebruik vormen zonder een fysiek-contextuele logica. Het zijn de plekken in de voorstad waar de rooilijn plotseling niet meer gevolgd wordt en vervangen is door een parkeerplaats of een manshoge staaldraad afsluiting. Vanuit de optiek van verdichting hebben die gebieden veel capaciteit, zowel voor extra oppervlakte als voor divers programma. Vandaag hebben ze een economische efficiëntie vanuit de optiek van de gebruiker, maar niet vanuit de optiek van de stad. Ze liggen vlakbij bebouwing, openbaar vervoer en kunnen dus op een evidente manier beter aansluiten op de stad en deze mee versterken.

2. Hybride bouwblokken

Dit zijn delen van de stad die organisch gegroeid zijn, ontstaan op plekken waar zoneringen elkaar raken. Vandaag hebben ze vaak veel marge omdat ze deels in onbruik en in transformatie zijn. Vanuit de optiek van energie-uitwisseling hebben ze veel potentie, want er is een groot verschil in schaal tussen de verschillende functies, evenals een groot verschil in 'bioritme'. Deze gebieden dragen veel potentie in zich voor een veelzijdige en productieve stad, maar worden bedreigd door verdere fragmentatie, waarbij stukken ingesloten worden en niet langer bruikbaar zijn. De grootste uitdaging is om de schaal van het geheel te activeren en nieuwe gebruikslogica's en verbindingen te installeren. De andere uitdaging is de veelheid aan gebruikers in te zetten als een kwaliteit en een ontwikkelingskans.

3.Bel-Etage wijken

Deze wijken zijn meestal na-oorlogs en het rechstreeks gevolg van de wet De Taeye: uitgetrkete verkaveling van rijwoningen opgezet volgens een



Gent, histotische stad en 20ste eeuwse gordel

gelijkaardig, wettelijk genormeerd stramien. Het woonaanbod is gestandardiseerd maar toendertijd uitgevoerd door een veelheid van opdrachtgevers en aannemers. Deze aanpak heeft tot een quasi oneindige variatie van ongeveer net hetzelfde woontype geleid. In de geest van de naoorlogse jaren is de infrastructuur overmaats, gemaakt op schaal van de auto. Gebouwd in korte periodes en overwegend in particulier eigendom, kenmerken deze woonwijken zich door een homogene samenstelling van de bevolking, die door de vergrijzing en de verkleuring van de bevolking vandaag sterk onder druk komt te staan.

NAAR WELK SOORT STAD?

Vanuit de noodzaak tot betaalbaarheid kenmerkt de huidige woonproductie zich door een spanningsveld. De wens is om groter te wonen, maar de tendens is om kleiner te bouwen. Zo ontstaat er, niet enkel in Antwerpen maar ook daarbuiten, een aanbod van kleiner wonen met minder aantrekkelijke open ruimte, of ze nu landschappelijk of stedelijk van aard is. Op die manier raakt veel strategische open ruimte opgevuld zonder een directe meerwaarde voor het stedelijk milieu. In dat opzicht is het in een verdichtingsoperatie cruciaal om niet enkel naar de woning te kijken, maar naar de leefomgeving. Naast aandacht voor woontypologieen is er nood aan een diverse woonomgeving, met aandacht

Collectiviteit is daarbij geen a priori, maar wel een manier om kwaliteit ook kwantitatief anders te kunnen invullen, door meer dubbelgebruik, delen, samen-voegen…met andere woorden: om ook de persoonlijke financiële capaciteit drastisch te verhogen.

voor combinaties en koppelingen: werken, ontspannen, diensten, energie, zorg… Bij de ontwikkeling van de cases is er gelet op de manier waarop de verdichtingsoperaties het gamma aan leefmogelijkheden kan vergroten en aantrekkelijk kan worden voor verschillende doelgroepen. Zonder dat het als thema op zich exhaustief uitgediept wordt, is er telkens getracht de woonvraag te koppelen aan de ontwikkeling van een (productief) stadslandschap en het creëren van een nieuwe nabijheid.

Het ontwikkelen van nieuwe leefomgevingen en manieren van in de stad te wonen moet in dat opzicht ook verder gaan dan verdichten van de gebouwde omgeving: de echte uitdaging bestaat er in stukken stad te krijgen die ook gemeenschappen worden, waar mensen zich gesteund, verbonden en betrokken voelen. Collectiviteit is daarbij geen a priori, maar wel een manier om kwaliteit ook kwantitatief anders te kunnen invullen, door meer dubbelgebruik, delen, samenvoegen…met andere woorden: om ook de persoonlijke financiële capaciteit drastisch te verhogen.

Om de verdichtingsdruk als transitiepotentie te beschouwen, willen we bij het ontwikkelen van de cases telkens drie tijdshorizonten of tussenschalen in ogenschouw nemen: 1. hoe kan het perceel beter gebruikt worden; 2. wat is het soort van omgevingen dat deze verdichtingsoperaties samen maken en 3. hoe blijft op langere termijn de aanpasbaarheid van de stad ook naar de toekomst toe realiseerbaar.

De vraag naar de bovengrens van verdichting stelt zich immers niet enkel theoretisch, maar ook heel concreet voor de huidige bewoners. Op welke manier de verdichting niet enkel een vastgoedontwikkeling kan zijn, maar een echte stads(her)



Antwerpen, histotische stad en 20ste eeuwse gordel

ontwikkeling, is erg afhankelijk van hoe de verwachte heron-twikkeldynamiek kan gekoppeld worden aan andere ambities. Het is met andere woorden belangrijk de verdichtingsvraag niet enkel te begrijpen als een woonkwestie, maar evengoed als een vraag op vlak van mobiliteit, werkgelegenheid, onderwijs, zorg en gemeensc-hapsvorming. Een kwestie die niet enkel op stadsniveau speelt en dus niet zonder de bovenliggende beleidsniveaus aangepakt kan worden.

EEN KANS VOOR VLAANDEREN

De verdere ontwikkeling van het woonpotentieel in Antwerpen is rechtsreeks gelinkt aan het Vlaamse woonbeleid, waar sommige praktijken niet mogelijk gemaakt worden door een beperkende definitie van bepaalde begrippen, zoals wat het betekent om ‘samen te wonen’ of een ‘gezin te vormen’. Een beter doordachte begripsbepaling zou hier voor meer marge en wooninnovatie kunnen zorgen. Dat zijn uitspraken op algemeen beleidsniveau, die zich rechtsreeks vertalen op specifieke plekken in de voorstad.
Naast het beleidskader dat gemaakt wordt op Vlaams niveau, is er ook een meer rechtstreekse koppeling van de vraag naar ruimtelijke verdichting op Antwerps en/of Vlaams niveau. De pijnlijke realiteit is immers dat de Vlaamse ruimte niet schaars is

op welke manier is Vlaanderen in staat de woondruk naar die plekken af te wentelen, waar verdichting ook vernieuwing betekent en niet enkel het aansnijden van extra open ruimte?

en ‘beleidsmatig’ klaar staat om nog volgebouwd te worden. Volgens een berekening gemaakt in de studie in opdracht van de Vlaamse Bouwmeester ‘Naar een visionaire woningbouw’ zou Vlaanderen nog zo’n 345.509 onbebouwde percelen voor woongebruik beschikbaar hebben– in een trendvolgend scenario goed voor meer dan een miljoen wooneenheden. In principe kan Vlaanderen nog verder met haar huidige beleid. Als de Vlaamse overheid echter, zoals de studie ook aanbeveelt, een trendbreuk wil realiseren en omzichtiger met de open ruimte wil omgaan, dan stelt zich de vraag of ze gebruik wil maken van de randstedelijke plekken om een winst op meerdere vlakken te combineren: om nieuwe woonvormen te ontwikkelen, om in te zetten op een betaalbaar en meer performant openbaar vervoer, om een goed dienstenaanbod te kunnen ontwikkelen dat onderling versterkend werkt. In dat opzicht is de verdichting van de Antwerpse Stadsrand bij uitstek een Vlaamse uitdaging: op welke manier is Vlaanderen in staat de woondruk naar die plekken af te wentelen, waar verdichting ook vernieuwing betekent en niet enkel het aansnijden van extra open ruimte?

CRITERIA VOOR VERDICHTING

RUIMTE

Homogene cluster



De mazen van het patchwork van de voorstad zijn groter in omvang dan in de historische stad. Ze bevatten buurten opgebouwd uit gelijkaardige woningen, waar bewoners met gelijkaardige behoeftes en noden leven. Deze interne samenhang, zowel fysiek als sociaal, is het resultaat van een samenspel van evoluties en mechanismen, niet in het minst financiële, die de bebouwde omgeving in de vorige eeuw hebben bepaald. Een voorbeeld van dit soort cluster dat de 20ste eeuwse gordel van Antwerpen typeerd is de 'Bel-Etage'-wijk, waar de herhaling van één ruimtelijk type – de bel-etage- en één bewonerstype – het gezin - in de jaren na WOII werden geclusterd. Deze harmonie kan snel kantelen: wanneer de noden en aspiraties veranderen, gebeurt dit voor de hele cluster, en wordt de transformatiekans groter. Door dit schaalvoordeel zijn homogene clusters de plekken bij uitstek voor potentiele stadsverdichting- en vernieuwing.

Onbruik

Veranderende gedragspatronen zorgen voor onbruik en leegstand. De grote industriële terreinen in de 2ste gordel illustreren dit. Leegstand betekend steeds een transformatiekans, maar in de 20ste eeuwse gordel, wie intrinsiek 'onaf' is, is de keuze aan transformatiescenario's groter dan in de historische stad. Afbraak, herbestemming of renovatie van leegstaande gebouwen of een mengvorm hiertussen kunnen op gelijke voet worden afgewogen zonder voorafnames. Dit maakt dat kan gekozen worden voor intelligente oplossingen, die een antwoord bieden op actuele noden.

Potentiële capaciteit



De marges die ontstaan zijn tussen ontwikkelingen met verschillende schaal, gebruik of bouwperiode, creëren logischerwijs een verdichtingskans: ondergebruikte parkings, restgroen, brede bermen zijn potentiële vierkante meters voor ontwikkeling. Tegelijkertijd zijn deze marges kansen om de leefkwaliteit van de hele voorstad te verbeteren. Door hier te mediëren tussen de verschillende korrels en verbindingen te maken, word de gebruikswaarde van de hele stad drastisch verhoogd.

Verouderd patrimonium

Veel van het patrimonium van de 20ste eeuwse gordel is in een relatief korte tijd gebouwd, volgens efficiënte bouwprincipes. Rekening houdend met steeds strengere wordende klimaateisen, is dit patrimonium aan vervanging toe. Deze instabiliteit roept veel vragen op rond energieproductie, energieverbruik, gewoontes, etc. De verdichting kan hierin effectief vernieuwen door het energievraagstuk op een integrale manier aan te pakken en te zoeken naar gemeenschappelijke vormen energieconsumptie, verminderen van te verwarmen oppervlakten, ect.

Versnippering

Het geheel van de historische onderlaag en recentere bouwlagen met verschillend gebruik en ontwikkelingslogica, maakt de 20ste eeuwse gordel veelzijdig maar versnipperd. Deze versnippering uit zich in verschil in korrelgrootte, bijvoorbeeld op plekken waar de zonering een grote industriële 'big box' naast residentieel weefsel toelaat. Dit soort instabiliteit draagt de potentie in zich om van verschillend



ruimtegebruik een meerwaarde te maken. Verschillende gebruiksregimes maken bijvoorbeeld herbruik van warmte mogelijk, of een dubbel gebruik van bv. een parking.

BEWONERS

Natuurlijke mobiliteit

Verschuiving in bewonersprofielen, zoals vergrijzing, verkleuring, creëren nieuwe noden en nieuwe verwachtingen van wat de stad zou moeten zijn. Deze natuurlijke mobiliteit van stedelingen vormt een goede voedingsbodem voor de verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel. Het slagen of falen van een transformatieproces hangt sterk af of de voorgestelde producten beantwoorden aan de noden van hun publiek.

Vermogensbeperking

Een studie van KBC Asset management toont aan dat de inkomstenongelijkheid toeneemt en dat het verwerven van een eigen woning voor minder en minder mensen bereikbaar wordt. Vooral alleenstaanden, eenoudergezinnen en gezinnen uit de 20 % laagste inkomstengroepen hebben het moeilijk.

Hierdoor is er de gedeelde verantwoordelijkheid voor het verkennen van nieuwe, inclusieve vormen van wonen.
Statuten van gebruikers
De verdichtingsopgave is niet enkel een woonkwestie, maar evengoed een vraag op vlak van mobiliteit, onderwijs, zorg, gemeenschapsvorming. Niet enkel het perspectief van de bewoner geld, maar ook dat van gebruiker: de schoolganger, de winkelier, de voorbijganger. Bepaalde plekken zoals scholen, supermarkten of markten, generen op bepaalde ogenblikken namelijk een veel grotere ‘bevolking’ dan op anderen. Deze ‘subcentra’ vormen potentiële verdichtingsplekken, onder meer vanwege het extern kapitaal dat wordt aangetrokken.

Verhouding eigenaars/ gebruikers

Vandaag de dag wordt de woningmarkt overheerst door twee modellen: huren en kopen. De huurder betaalt de eigenaar van de woning maandelijks een som geld, waarvoor hij in ruil de ruimte mag ‘gebruiken’ en ev. een zekere ontzorging krijgt. De koper bezit de woning en is hiervoor volledig zelf verantwoordelijk. De verhouding tussen deze 2 modellen definiëren mee de woondynamiek in de 20ste eeuwse voorstad: hoe snel transformaties worden geaccepteerd, hoe snel bewonersprofielen veranderen, etc. Hoewel deze 2 modellen nog steeds overheersen, krijgen nieuwe modellen, vaak ‘mengvormen’ meer en meer aandacht. Voorbeelden hiervan zijn de community landtrust, de woonobligaties en coöperatieve woningbouw.

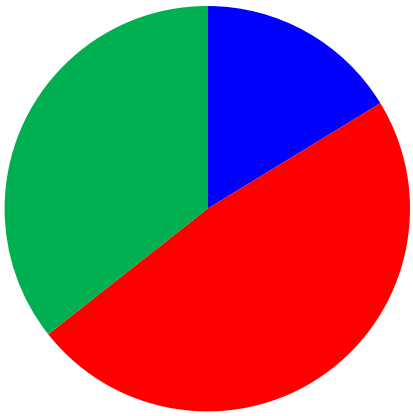
GEMEENSCHAP

Vitaliteit

De aan of afwezigheid van een gevoel van ‘gemeenschap’ is een belangrijke parameter in de inschatting in het verdichting potentieel. Een ‘virale’ verdichting gaat ervan uit dat verdichtingsinitiatieven ook vanuit de bewoners zullen worden opgestart. Wanneer de verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel het gebrek aan buurtvitaliteit adresseert, ofwel de bestaande vitaliteit versterkt, zal de draagkracht stijgen. Het aantal en de aard van subsidieaanvragen voor buurtversterkende initiatieven, het percentage lokale cultuur- en sportparticipatie kunnen een indicatie van de zwaartepunten van de buurtvitaliteit voor bepaalde omgevingen en buurten geven. In een vergrijzende buurt met veel buurtinitiatieven, is er waarschijnlijk al een vorm van zelf-organisatie waarop kan worden verder gebouwd voor gedeelde initiatieven rond verdichting en vernieuwing.

POTENTESCAN

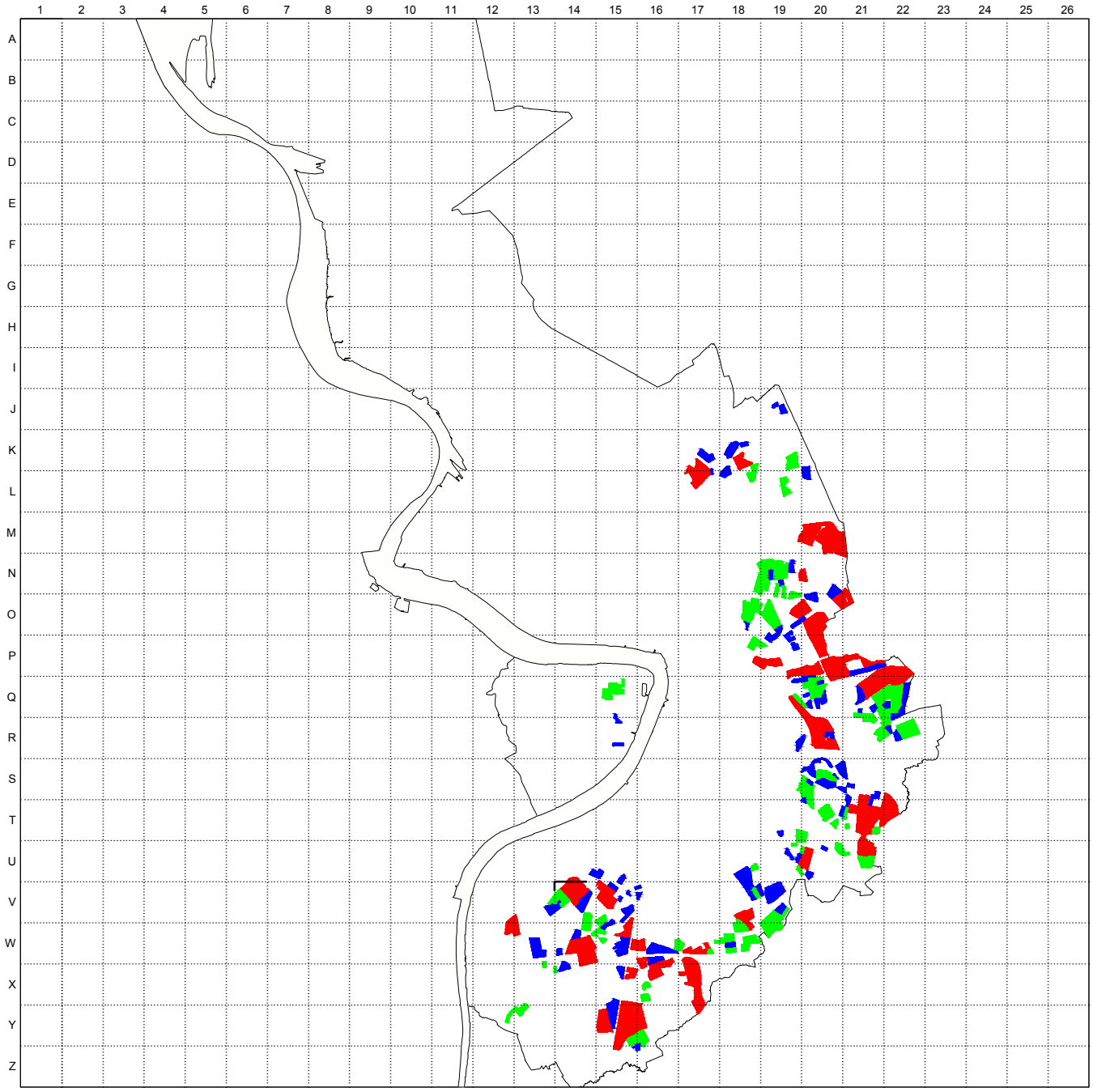
Van potentie naar kwanititeit
Rekening houdend met de opgelijste instabiliteiten, hebben we 3 prototypische cases geindiceerd in de 2 ste eeuwse gordel: het horizontaal programma, het hybride bouwblok en de bel etage wijk. samen zijn deze goed voor 1165 Ha van de 20ste eeuwse grordel. Onderstaande berekening geeft een eerste indicatie van de verdichtings-kans deze drei types opleveren.



Aandeel van elke prototypische case

- Supermarkt
- Hybride
- Bel Etage

Van potentie naar kwaliteit
Door voor iedere prototypische case een concreet voorbeeld ontwerpend te onderzoeken, worden de leefkwaliteiten die de voorstad heeft geillustreerd. Deze concrete cases liggen verspreid over de 2ste eeuwse gordel en zijn in zekere zin generisch. In hoofdstuk 3 worden deze uitgebreid besrpoken.



Horizontaal programma	Hybride blok	Bel etage	
118	697	350	ha
100	50	73,75	unit/ha
11800	34.850,00	25.812,50	units

DYNAMIEKEN

DYNAMIEK

In het vorige hoofdstuk hebben we de context beschreven als een samenspel van context, bewoners en gemeenschap. In dit hoofdstuk willen we beschrijven hoe het verschil in instabiliteit tussen deze aspecten op een even verschillende manier geactiveerd zou kunnen worden. Afhankelijk van waar de instabiliteit zich precies bevindt moeten andere zetten gedaan worden om de huidige status quo te doorbreken. Een verschil in instabiliteit geeft aanleiding tot andere ontwikkelingsdynamieken en valorisatielogica's. We bekijken de verdichtingsoperatie dus als een brede maatschappelijke beweging, waarbij alle actoren mogelijk aan zet zijn en waarbij verschillende tijdshorizonten tegelijkertijd uitgezet worden. Die beweging zal van alle actoren – beleid, operatoren, bewoners…- vragen hun rol anders en beter in te vullen. Afhankelijk van de situatie zijn andere spelers aan zet: beleid of investeerders, ontwikkelaars of bewoners kunnen elk hun eigen deel van het vraagstuk opnemen en zo een brede waaier van ontwikkelingen mogelijk maken. De verschillende dynamieken die in dit hoofdstuk beschreven worden zijn vanuit die optiek opgezet.

Gebaseerd op de verschillende dynamieken stellen we verschillende instrumenten en mechanismes voor die het verdichtingsproces kunnen induceren en versnellen. We hebben er voor gekozen om de verdichtingsopgave te bekijken als een opbouwend proces: een aanpak waarbij de verdichtingsopgave niet wordt gevat in een finaal beeld van hoe de stad er binnen 20 of 30 jaar zou moeten uit komen te zien, maar integendeel wordt opgezet als een open en lerend systeem dat kan groeien en zichzelf kan versterken, gevoed door een veelheid aan acties en aangestuurd door enkele precies gekozen ontwikkelingsinstrumenten.

STATUS QUO DOORBREKEN

Het doel van deze studie is mechanismen te bedenken de stad in gang trekken door zelfvernieuwing te induceren en versnellen. De huidige status quo in veel gebieden is te wijten aan een veelheid van factoren, die niet allemaal geadresseerd kunnen worden door middel van één enkele oplossing. Het is een uitdaging om actoren uit hun niches te doen treden, en dat geldt zowel voor de eigenaars van extensief gebruikte terreinen met horizontale programma's als voor bewoners van de uitgestrekte residentiele wijken. Het ontwikkelingspotentieel zal daar liggen in het slim begrijpen van wat voor hen de obstakels zijn om tot ontwikkeling over te gaan, en vaak liggen die in een subtiel samenspel van factoren. Voor de supermarkten is het bijvoorbeeld zo dat hun economisch model er op gericht is om complexiteit te vermijden: hun noden zijn geformatteerd en repeteerbaar. In dat geval kan het ruimtelijk ontwerp ingezet worden om obstakels te vermijden. Maar het ruimtelijk ontwerp is lang niet het enige obstakel: naast het werken op contextuele mogelijkheden, is het ook van belang te werken op nieuwe procesmogelijkheden die faciliteren dat de stap tot actie voor die verschillende actoren kleiner wordt. De verdichting van de stad is immers een complexe operatie, die voor een groot deel zal verlopen via veel verbouwingen (herorganiseren, hergroeperen, optoppen…). De uitdaging is om een schaal-

"Het is een uitdaging om actoren uit hun niches te doen treden, en dat geldt zowel voor de eigenaars van extensief gebruikte terreinen met horizontale programma's als voor bewoners van de uitgestrekte residentiele wijken."

vergroting te creëren, door te hergroeperen en voorbij de perceelsgrenzen heen te kunnen denken, of het nu ruimtelijk is of gaat over het aantal bewoners dat tegelijkertijd geadresseerd wordt om tot actie over te gaan. In de versnipperde stedenbouwkundige context van Vlaanderen is de grootste uitdaging het defragmenteren van de gebouwde ruimte en het private eigenaarschap, door nieuwe verbanden en allianties mogelijk te maken. In dat opzicht heeft het geen zin vandaag een principiele voorkeur voor afbraak/nieuwbouw of voor herbruik te bepleiten: eerder gaat het over welke ingreep het meest strategisch een transformatie van de gebouwde omgeving kan bewerkstelligen. Het is dan ook aangewezen te pleiten voor een scenario-denken, waarbij de verschillende voor- en nadelen van beide aanpakken ten opzichte van elkaar uitgespeeld worden. Enkel in een brede variëteit aan mogelijke oplossingen zal de potentie gevonden kunnen worden om de veelvormige 20e eeuwse gordel op een kwalitatieve manier te transformeren.

Gezien de veelvormigheid van de situaties waaruit de voorstad bestaat, en gezien haar ontstaansgeschiedenis voornamelijk geïnitieerd is vanuit een privaat initiatief, willen we hier niet uitgaan van de stelling dat het antwoord is dat de private ontwikkelingsdynamiek (het verkavelen, zij het Wet De Taeye of de huidige verkaveling-sontwikkelaars) moet vervangen worden door een collectieve ontwikkelingsdynamiek. We zoeken naar een activering van een veelheid van ontwikkelingsmodellen, waarbij zowel private en publieke actoren stappen moeten zetten om het verdichtingsverhaal mogelijk te maken. Daarbij is de overheid uiteraard aan zet, maar niet door het initiatief van de andere partijen over te nemen.

VIRALE VERNIEUWING

De grootste spanning in de verdichtingsoperaties op stadsregionale schaal is de spanning tussen maatwerk en standaardisering. De potenties van marge in de voorstad kunnen enkel aangeboord worden door specifiek en contextueel te werk te gaan. De stad heeft een internationaal gewaardeerde ervaring met specifieke en kwaliteit georiënteerde verdichtingsoperaties, maar de cruciale vraag is hoe de stad kan slagen in deze ambitie, nu een groter werkgebied gecombineerd wordt met een wens naar een slanker overheidsapparaat. De vraag wordt dus: hoe kan de stad andere partijen aanzetten om de stad te vernieuwen (en niet louter te verdichten). En hoe kan ze dat doen door niet met gestandaardiseerde en voorgekauwde oplossingen te komen, maar integendeel een veelheid van situaties te openen voor een kwalitatieve vernieuwing, opgenomen door een veelheid van actoren: ontwikkelaars, middenveldorganisaties, zorgverstrekkers, (gegroepeerde) bewoners... De stad zal haar rol heel precies moeten bepalen, wil ze het initiatief en de intelligentie van derde partijen combineren met verantwoordelijkheid en zorg voor het algemeen belang. Welke vormen dit flankerend beleid kan aannemen wordt verder ontwikkeld in het hoofdstuk kantelpunten en adviezen.

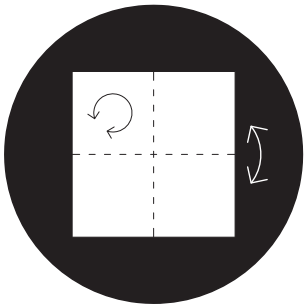
Hoe kan de stad andere partijen aanzetten om de stad te vernieuwen (en niet louter te verdichten)? En hoe kan ze dat doen door niet met gestandaardiseerde en voorgekauwde oplossingen te komen, maar integendeel een veelheid van situaties te openen voor een kwalitatieve vernieuwing, opgenomen door een veelheid van actoren?

Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen en het herinterpreteren en activeren van de gefragmenteerde ruimtelijkheid van de 20e eeuwse gordel zal enkel kunnen als bepaalde oplossingen die algemeen aanvaard worden verlaten kunnen worden. Zo is bijvoorbeeld het ontpitten van bouwblokken in de twintigste eeuwse gordel contraproductief: als standaardoplossing kan die praktijk veel opportuniteiten onmogelijk maken. In de veelvormige voorstad is er nood aan een meer systemische beschrijving van principes en wisselwerkingen, die niet vertrekt van standaardoplossingen, maar van een gestructureerd begrip van relaties en verbanden. De sleutel om de voorstad betekenisvol te ontwikkelen, ligt in het slim verbinden van verschillen. In dit hoofdstuk beschrijven we daarom drie ontwikkelingsdynamieken of verdichtingsdynamieken, die elk een andere verhouding tussen ruimtelijke situaties en mogelijke actoren beschrijven. Op basis van deze dynamieken kunnen we verschillende scenario's opzetten voor de verschillende prototypische cases zoals in het vorige hoofdstuk beschreven.

De drie ontwikkelingsdynamieken geven aanleiding geven tot generieke mechanismen die op hun beurt - afhankelijk van de uiteindelijke situatie - tot specifieke oplossingen kunnen leiden.

VERDICHTINGSDYNAMIEKEN

1.Collagedynamiek



De collagedynamiek bouwt verder op de manier waarop de voorstad grotendeels ontstaan is: perceel per perceel, ontwikkeling per ontwikkeling. Het verdichtingspotentieel in deze dynamiek ligt vooral in het beter benutten van extensief gebruikte percelen, met winsten in tijd en ruimtegebruik. De ontwikkelingsdynamiek stoelt dan ook vooral op de logica van de economische efficiëntie. Het terrein kan meer opleveren: voor de eigenaar is het economisch interessant om meer residuele grondwaarde te capteren. De stad kan hierin faciliteren door de regelgeving voor deze terreinen aan te passen en zo andere financiële marges mogelijk te maken. Zo kan er op korte termijn veel ontwikkelings-potentie vrijkomen.
Voor de stad is het echter ook belangrijk om deze interne economie te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, door de terreinen breder in te zetten en meer diverse woonomgevingen mogelijk te maken. Dit kan onder andere door dubbelgebruik via het stapelen van programma's (wonen boven winkels), het delen van oppervlaktes in de tijd (bijvoorbeeld door zondags recreatief gebruik van de parkeeroppervlaktes) of het beter inschakelen of inpassen van de percelen in het stedelijk weefsel. Deze kwaliteiten zijn niet overal mogelijk of wenselijk: het verduidelijken van kansen en kwaliteiten kan enkel via een scenario-denken, waarbij relaties tussen verschillende componenten onderzocht worden.

Het is echter ook belangrijk om deze interne economie te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, door de terreinen breder in te zetten en meer diverse woonomgevingen mogelijk te maken.

De complexiteit die met dit relationeel denken en het zoeken naar het juiste evenwicht gepaard gaat is voor vele eigenaars een groot obstakel om tot herontwikkeling over te gaan: vaak ziet men door de bomen het bos niet meer. Een bijkomend risico dat gepaard gaat met deze heron-twikkelingsdynamiek is het uitvoeringsrisico: het veranderen van de bezetting van deze terreinen kan mogelijk op weerstand van omwonenden rekenen. De stad kan hierin een rol spelen, door te helpen de belangen ten opzichte van elkaar af te stemmen en de zorg voor het algemeen belang op de juiste manier in beeld te brengen.

Ondanks het feit dat deze ontwikkelingspotentie evident lijkt, is het niet altijd eenvoudig de eigenaren van percelen tot herontwikkeling aan te sporen. De uitdaging binnen de collage-dynamiek is de eigenaars van deze terreinen te motiveren om met andere ogen naar hun eigen terrein te kijken. Het ontbreekt de eigenaars vaak aan het juiste referentiekader, de juiste inspirerende voorbeelden of een juist begrip van procesbe-heersing. Voor vele eigenaars zou het beter kunnen inschatten van deze parameters en het reduceren van de complexiteit ervan een groot obstakel wegnemen om de stap tot verdichting te zetten.
Het potentieel van de collage-dynamiek aanboren vereist dus een combinatie van het veranderen van de huidige regelgeving, het inspireren en verduidelijken van potenties en het faciliteren van een betere procesbeheersing. Het feit dat

	 collagedynamiek	 coalitiedynamiek	 ketendynamiek
afbakening	gesloten systeem De ontwikkeling gebeurt binnen de bestaande perceelsgrenzen, vanuit één perspectief.	gesloten systeem Een cluster van gronden wordt afgebakend als projectgebied waarin eigenaars worden samengebracht en belangen worden gekoppeld.	eco-systeem Perceel- of zelfs wijk- of stadsoverschrijdendende groepen delen en initiëren meerwaarden op uiteenlopende manieren en schalen.
drijfveer	één winstpotentieel Een dominante speler zoekt naar eigen rendement dankzij densifiëring, die overwegend financieel van aard is.	verdeeld winstpotentieel De coalitie profiteert samen van de meerwaarde die wordt gecreëerd. De meerwaarde is overwegend financieel van aard.	breed winstpotentieel Het winstpotentieel overstijgt het financiële. Verschillende vormen van meerwaarde worden gekoppeld. De gebruiker begint een grote rol te spelen.
overheid	regulerend Ontwikkelingsprocessen worden sterk gestroomlijnd door regels van de overheid: stedenbouwkundig, juridisch en fiscaal.	procesfaciliterend Middelen worden uitgetrokken om de ontwikkelingsprocessen te steunen. De finaliteit wordt duidelijk gesteld, het proces erheen is maatwerk. Focus ligt op samenbrengen van collectieven om de status quo te doorbreken.	verbindend tot zelfsturend De overheid faciliteert actoren die zichzelf willen organiseren door de huidige hiaten in ketens op te vullen. Dit zal o.a zijn door een open-source behandeling van informatie.
ontzorging	efficiëntie Versnelling in collagestad zal gebeuren door de efficiëntie per element te verhogen : door oa.a interne en externe risico's te beperken	projectfacilitatie De organisatie van de verschillende stake-holders van de coalitie behoeft meer dan een kapitaalinjectie, een injectie van procesbegeleiding.	realiseerbare mogelijkheden verbeelden Door een waaier aan laagdrempelige en realiseerbare formules voor te stellen aan zelf-organiserende groepen, worden deze ontzorgd van de tijds-intensieve en risico-volle
organisatie investering	investeringskredieten Klassieke kredieten worden door de kredietverstrekker aan de ontwikkelaar verleend.	special purpose vehikel De investeerder biedt investeringsvehikels aan om eigendom te groeperen in een collectief.	special purpose vehikel Inversteringsvehikels die een loskoppeling van de eigendom en de meerwaarde initiëren, die in andere dimensies wordt gezocht dan de financiële.

sommige eigenaars vaak meerdere terreinen op meerdere locaties in portefeuille hebben, betekent dat het overgaan naar ontwikkeling een cumulatief effect kan hebben. Door meerdere terreinen virtueel te koppelen, onstaat een perspectief op schaalvergroting die het opstarten van de operatie meer aantrekkelijk kan maken. Het zal dan ook belangrijk zijn de juiste gesprekspartners te kiezen om de dynamiek mee op gang te brengen.

2.Coalitiedynamiek



De coalitiedynamiek richt zich op plekken met een grote diversiteit aan perceelsgroottes, gebruikers en gebruiken. De basis-doelstelling is om een perceels-overschrijdende logica te installeren in die delen van de stad waar verschillende schalen samenkomen en die deels in onbruik of in transformatie zijn. We willen vermijden dat de stad verder opgesplitst wordt in steeds kleinere percelen en integendeel zoeken naar het hergroeperen en samen ontwikkelen van meerdere percelen los van hun bestaande grenzen. Door potenties samen te leggen en nieuwe verbindingen en mogelijkheden te ontwikkelen ontstaat er een

De hybride gebieden worden beschouwd als een kans voor een veerkrachtige en flexibele stad en zullen zich noodgedwongen kenmerken door een lange doorloop- of ontwikkelingsperiode.

totaal nieuw referentiekader en dus ook een nieuw perspectief op waardecreatie.

De ambitie van de coalitie-dynamiek is dus om de onmiddellijke vermarkting per perceel tegen te gaan en geen verdichtingspotentieel te verkwisten. Het is immers in het belang van de stad om die groepen van terreinen aan te duiden waar een geheel van percelen ten opzichte van elkaar betekenis kunnen hebben en interafhankelijkheden versterkend kunnen werken. Er is in die gebieden een kans om de schaalvergroting ten opzichte van het fijnmazige residentiele weefsel te behouden of zelfs versterken, door de percelen onderling sterker te gaan verbinden: een slimmere ontsluiting, het toegankelijk maken van achterliggende gebieden, het delen van bepaalde faciliteiten zoals parkeer- of groenvoorzieningen, het uitwisselen van energie of het creëren van een nieuwe nabijheid (bijvoorbeeld nieuwe woon-werkrelaties). Bijkomend maakt dit perceelsoverschrijdend denken ook mogelijk om de onmiddellijke context bij de vernieuwingsoperatie te betrekken en zo de totale leef-omgevingskwaliteit te verhogen. Door de hybriditeit van deze stadsdelen te cultiveren kan de veelvormigheid van de stad in stand gehouden en zelfs verder ontwikkeld worden.

Een belangrijke vraag bij het perceelsoverschrijdend denken is hoe eigendom en winst op een slimme en haalbare manier kunnen losgekoppeld worden. Dit vraagt een niveau van abstractie die niet voor iedereen haalbaar is. Bij het maken van een coalitie zal het niet evident zijn te veel verschillende spelers met een te groot verschil in belangen samen te voegen. Een bijkomend ontwerprisico is dat de heterogeniteit van deze gebieden zich vertaalt in evenveel ontwikkelings-mogelijkheden. Er is geen standaard oplossing, integendeel: de uitdaging is om verschillende ontwikkelingssce-nario's te verkennen en deze zelfs ten dele open te laten. Er is

dus nood aan een zekere regelluwheid, die het creëren van een voldoende kader koppelt aan een flexibiliteit in de tijd.

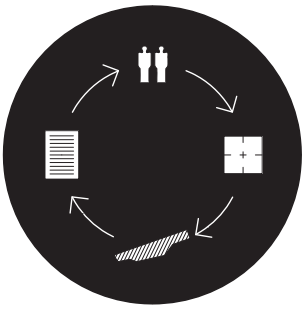
Deze flexibiliteit brengt een belangrijk aspect bij de coalitie-dynamiek aan het licht, namelijk om een meer gefaseerd of getrapt begrip van de ontwikkeling van deze delen van de stad in ogenschouw te nemen. Het is een wens om het beeld van wat de stad binnen 20 jaar zou moeten zijn niet helemaal vast te leggen. De hybride gebieden worden binnen deze dynamiek beschouwd als een kans voor een veerkrachtige en flexibele stad en zullen zich noodgedwongen kenmerken door een lange doorloop- of ontwikkelingsperiode. In tegenstelling tot de collagedy-namiek, waarbij de percelen op zich bekeken worden, wordt er binnen de colatiedynamiek gestreefd om naar een meer open ontwikkelingsstructuur te komen die flexibeler kan reageren op wijzigende evoluties. Deze dynamiek tracht het volledig voor-geprogrameerde masterplan te vermijden, door de verwachtingen niet vast te vriezen in de tijd. Geen instant stad dus, maar een groeiend model zoals ‘t Eilandje, waarbij geen masterplan gemaakt is maar eerder een lange termijn ontwikkelingsvisie. De coalitie-dynamiek kan begrepen worden als de ambitie om dit ‘slow urbanism’ model meer armslag te geven.

Een ambitie die bijkomend op de meest heterogene plekken van de voorstad kan geprojecteerd worden is om via deze deelgebieden ook de ruimere ambities van de stad vorm te geven en te realiseren. Overkoepelende stedelijke projecten zoals het creëren van porositeit voor actieve vervo-ersmogelijkheden, continue groenstructuren, clusterparkings en energienetwerken kunnen via deze verdichtingsdynamiek incrementeel ontstaan, mits de juiste koppelingen tussen de verschillende beleidssectoren slim en strategisch gemaakt worden.

Overkoepelende stedelijke projecten zoals het creëren van porositeit voor actieve vervoers-mogelijkheden, continue groen-structuren, clusterparkings en energienetwerken kunnen via de coalitiedynamiek incrementeel ontstaan, mits de juiste koppelingen tussen de verschillende beleidssectoren slim en strategisch gemaakt worden.

Een goed gestructureerd overleg en een duidelijk afsprakenkader zullen dus de hoekstenen van het coalitiemodel zijn. De coalitie moet verbindingen op korte en lange termijn mogelijk maken, maar moet ook in staat zijn deze procesmatig duidelijk te onderscheiden. De coalitie vereist een kritisch minimum om van te vertrekken, om vervolgens op een gestructu-reerde manier te kunnen groeien. De coalities zullen flexibel moeten zijn, zowel ruimtelijk als tussen de verschillende actoren, waarbij een combinatie van huidige en toekomstige actoren een interessante voorwaarde lijkt om een mogelijk status quo te doorbreken.

3. Ketendynamiek



De ketendynamiek is initieel bedacht als antwoord op de vraag hoe gebieden met zeer homogene bebouwing en homogene bevolkingsgroepen, maar tevens met een verouderend patrimonium en een ruimtelijke overcapaciteit, kunnen aangezet worden tot transformatie. Het zijn gebieden die het gevolg zijn van enkele proceslogica's (zoals de Wet De Taeye) en die nooit expliciet bedacht zijn als wijk. Alhoewel deze wijken makkelijk weggeschreven kunnen worden als een verzameling van woonproducten, blijkt de emotionele binding van de bewoners met hun wijk erg groot. Het wijkgevoel is er door de jaren heen ontstaan en gegroeid. Het ontwikkelingspotentieel in deze wijk zit vastgeklonken door de huidige organisatie en gedragspatronen: een zeer geindividualiseerde levensstijl, grote woningen, veel autobezit, een eigen tuin...
Meer nog dan een vraag naar verdichting gaat het hier over een vernieuwingsoperatie die voorbijgaat aan een focus op vastgoed en een dynamiek opzet om de woonomgeving en de bijhorende 'levensstijl' van de bewoners te transformeren. De eerste bekommernis is niet financiële winst, maar optimalisatie van resultaat en kwaliteit: op welke manier kan men met een beperkt budget zo kwalitatief en 'rijk' mogelijk (blijven) leven. In deze dynamiek wordt verdichting dus aantrekkelijk als er ook andere gebruiksmogelijkheden ontstaan:

De winst overstijgt het financiële, aangezien verschillende vormen van meerwaarde gekoppeld worden.

als de transitie in levensstijl actief mee georganiseerd en mogelijk gemaakt wordt.
Net als bij de coalitiedynamiek is er een zoektocht naar schaalvergroting, ditmaal opgezet en bedacht vanuit het perspectief van de eigenaars-bewoners. In de ketendynamiek wordt gebruik gewaardeerd boven bezit: er wordt ingezet op een stijgende maatschappelijke tendens van delen. De winst overstijgt het financiële, aangezien verschillende vormen van meerwaarde gekoppeld worden. Betaalbaar en kwalitatief wonen wordt er mee mogelijk gemaakt door een uitgebreid dienstenaanbod en een netwerk van samenhangen, zowel verstrekt door de bewoners onderling als door derde partijen. De 'sharing' kan deels opgezet worden als een reeks van producten: als instapklare formules die drempelverlagend werken om zo sneller tot een kritische massa aan veranderingspotentieel te komen.
Nabijheid en vertrouwen in de wijk zijn zowel een voorwaarde als een gevolg van de ketendynamiek. Het stedelijk weefsel, hier begrepen als een gemeenschap van bewoners, wordt versterkt en zal zichzelf versterken. Door het verbeelden van realiseerbare mogelijkheden en het aanbieden van laagdrempelige formules worden groepen van mensen gemotiveerd om zichzelf te organiseren en het systeem langzamerhand te laten groeien en zichzelf te laten versterken.
Alhoewel initieel bedacht voor de homogeen residentiële wijken, is de ketendynamiek ook van toepassing op andere wijken en de stad als geheel. De keten van samenhangen functioneert immers als een systemisch procesmodel dat een uitdijend effect kan hebben. Er zit uiteraard ook een reëel beheersrisico in de keten van verbanden. Als schakels te zwak worden zal ook het geheel daar onder lijden. In tegenstelling echter tot de twee andere dynamieken functioneert de ketendynamiek niet als een gesloten systeem maar eerder als een eco-systeem. Het werkt niet enkel perceelsoverschrijdend maar zelfs wijkoverschrijdend, wat het mogelijk de veerkracht geeft om zich flexibel aan te passen aan wijzigende omstandigheden.

MECHANISMEN TER DISCUSSIE

OVERHEID

Garantie en borgstellingen
Uit de verkenningsronde met de verschillende banken kwam naar voor dat voor de overheid borg- en garantiestellingen mogelijks veel voordeliger zijn dan het huidige subsidiëringsbeleid – sociale koop, lening, huur, … Dit omdat borgstellingen en garanties maximaal voor de helft ESR neutraal zijn, en dus geen impact hebben op het begrotingsresultaat en de overheidsschuld. Een voorbeeld dat hier naar voor geschoven werd, was het door de stad oprichten en ter beschikking stellen van een poel van -al dan niet vervuilde- gronden, waarbij een ontwikkelaar die mee instapt de garantie krijgt dat wanneer zijn grond vervuild is, hij een andere grond uit de poel kan aanwenden.

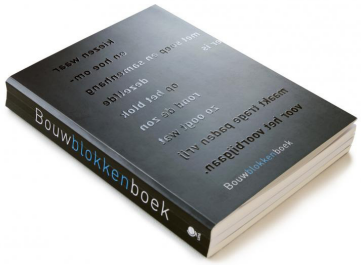
Wet de Taeye



Na wereld oorlog 2 werd het Belgisch woningtekort geraamd op 250.000 nieuw te bouwen woningen. Het antwoord van de Christelijke Volkspartij op dit tekort kwam onder de vorm van de Wet De Taeye in 1948. De Wet bevat ‘verschillende componenten: een bouwpremie, een verhoogde lening met staatswaarborg, een normering voor een ‘goede woning, en tenslotte ook een aankooppremie’. De wet zorgde ervoor dat particulieren tot 10% van de bouwkosten van een individuele woning konden ontvangen in premies, en tot 100% konden lenen bij de bank dankzij de overheidswaarborg. De CVP versterkte hiermee haar anti-stedelijke maatschappijbeeld en zwengelde de nationale economie aan door toenemende bouwactiviteit. Van 1948 tot 1973 werden 411.000 premiewoningen gebouwd.

Wet Brunfaut
De Socialistische variant van de Wet De Taeye, de Wet Brunfaut, werd gedurende dezelfde coalitie van CVP en BSP goedgekeurd in 1949. De Belgische Socialistische partij promootte wel het wonen in en om grote steden en de bouw van residentiële hoogbouw. De wet zorgde voor de oprichting van een Nationaal Fonds voor Huisvesting dat de nationale bouwmaatschappijen en infrastructuurwerken bij collectieve woningbouw financierde. De wet richtte zich op de laagste inkomenscategorieën. Antwerpen bezit met het Kiel en Luchtbal twee exemplarische ontwikkelingen die mogelijk zijn gemaakt door de Wet Brunfaut.

Bouwblokkenboek



Huidig bouwblokkenboek

Een instrument dat tijdens de gespreksronde met de experten meermaals ter sprake kwam was het ‘bouwblokkenboek’. Dit boek vormt tot op vandaag de leidraad voor het beleid van de stad Antwerpen inzake haar bouwblokkenstructuur. Het rijkelijk gedocumenteerde werk geeft een goed overzicht van ruimtelijke scenario’s vertrekkende vanuit het ‘Antwerpse Bouwblok’, zoals ‘vergroenen door ontpitten’. In de 19de eeuwse stad heeft dit boek zijn effectiviteit bewezen en bood het de stedenbouwkundige ambtenaren van de dienst vergunningen een duidelijk kader. In de context van de 20ste eeuwse gordel vervalt dit kader: bouwblokken zijn bv. vaak al overmaats en groen, wat een ‘ontpitting’ overbodig of zelfs problematisch maakt. De vraag luidt naar nieuwe systemische

modellen die op deze veel meer gefragmenteerde context toepasbaar zijn.

Stadsontwikkelingsproject

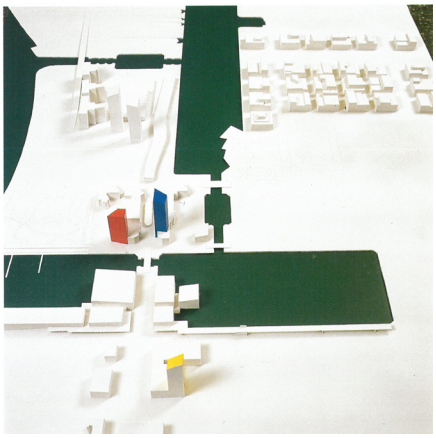


Beel Achtergael Architecten, Militair Hospitaal

Tijdens de workshops georganiseerd voor alle teamleden van LaboXX werd erkend dat het stadson-twikkelingsproject dat de stad Antwerpen vandaag uitvoert een zwaar proces is, waarvan de complexiteit bij de oprichting is onderschat, met name in de risico-inschatting. Een mogelijke correctie op dit proces is het onderscheiden van verschillende tijdshorizonten in het ontwikkelingsproces.

Slow Urbanism

Kristiaan Borret verdedigde als bouwmeester de gestage aanpak van strategische sites in Antwerpen – het Eilandje, Nieuw Zuid, het Militair Hospitaal. Deze ‘slow urbanism’ genoot internationaal veel erkenning, met name door de Academy of Urbanism die aan Antwerpen



De Sola Morales, Masterplan het Eilandje

haar prijs voor ‘European City of the Year 2013’ uitreikte. De vraag die zich stelt binnen dit onderzoek is of –gezien de urgentie waar we vandaag voor staan- deze aanpak kan worden verdergezet voor de 20eeuwse gordel.

Masterplan

Een klassiek ‘masterplan’ voor een te ontwikkelen site, blijkt vaak te statisch en eendimen-sionaal bij effectieve ontwikkeling. De ruimtelijke of programmatorische lay-out voor een site mag vandaag steek houden, dit garandeert geen succes bij oplevering. Een evolutie naar meer geïntegreerde instrumenten die rekening houden met de verschillende tijdshorizonten is reeds op gang (bv. coalitie-denken, slow urbanism)

Sociale woningbouw

De sociale woningbouw werd aangehaald als potentie voor het verdichtingsvraagstuk. Deze is momenteel gebonden aan veel regels en is een erg dure vorm van investeren in woningen voor de overheid. Ideeën werden geopperd om deze overheidsin-vesteringen op een nieuwe manier te besteden, bv. als retentiesubsidie, om zo sneller en méér sociale of betaalbare woningen te realiseren voor dezelfde budgeten.

Burning platform

Een burning platform is een crisis die op touw wordt gezet om transformatie te versnellen. Dit wordt bijvoorbeeld toegepast met de energie-eisen die Europa haar lidstaten oplegt: wanneer ze hier niet aan tegemoet komen, volgen er sancties. In het licht van de vernieuwing en verdichting van de 20eeuwse gordel van Antwerpen, werd de vraag gesteld welke ‘burning platforms’ de overheid kan inbouwen om de bewoners effectief te activeren.

BEWONERS

CLT

CLT staat voor Community Land Trust. Een ontwikkelingsvorm binnen een niet-speculatief segment van de vastgoedmarkt. Betaalbaarheid staat centraal: de grond en de gerealiseerde meerwaarde blijven in handen van de CLT, terwijl de opstallen voor rekening van de individuele eigenaars vallen. Door deze splitsing wordt de betaalbaarheid

verzekerd (zie ook Subsidieretentie). Wat er met de meerwaarde gebeurt, is casusspecifiek. Door het ‘stewardship’ dat de CLT-bewoners aangaan met de CLT wordt onderlinge betrokkenheid gestimuleerd. Het mechanisme kan in Vlaanderen rekenen op stimulansen via een toegankelijk stelsel van hypothecaire leningen, die kandidaat-eigenaars kunnen gebruiken voor een CLT-woning.

Coöperatie



Gedeelde landbouwinstallaties, Boerenbond

Men spreekt van een coöperatie wanneer een groep personen zich vrijwillig verenigen in en vereniging waarvan ze samen eigenaar zijn. Ze beheren deze vereniging op een democratische wijze. Door het betalen van lidgeld, engageert elk lid zich voor de coöperatieve. Geen enkele betrokkene heeft een meerderheidsaandeelhouderschap waardoor de vereniging zijn onafhankelijkheid bewaard. De Belgische en Vlaamse kennis wat betreft coöperatieven is groot – niet in het minst bij de boerenbond – maar nog niet toegepast op woningbouw zoals wel het geval in Zwistserland, Duidsland en Oostenrijk.

Crowdfunding

Het mechanisme baseert zich op het idee dat wanneer veel particulieren een klein bedrag investeren, deze kleine investeringen bij elkaar het project kunnen financieren. Op deze manier worden financiële intermediairs – banken, verzekeringsfirma’s overgeslaan en gebeurt de financiering rechtstreeks van investeerder naar ondernemer. Het juridisch kader voor crowdfunding laat investeerders echter niet toe bedragen hoger dan 300 euro te investeren, wat voor kapitaalintensieve projecten als woningbouw een knelpunt vormt.

Gebruiksrecht

Het principe waarop de coöperatie steunt: door een collectivisering van de eigendom, beschikt een bewoner als lid niet langer een eigendomsrecht – voor onbepaalde duur en waarbij alle gecreëerde meerwaarde enkel hem toehoren – maar een gebruikrecht. Dit creëert (1) een flexibiliteit waarin elke bewoner recht heeft op wonen maar niet langer vasthangt aan één specifieke eigendom of typologie en (2) een blijvende betaalbaarheid omdat de bewoner niet langer recht heeft op de gecreëerde meerwaarde maar deze kan worden ingezet om de woningen betaalbaar te houden voor andere bewoners.

Erfpacht

Een principe dat onder andere in de CLT gebruikt wordt. Het recht van erfpacht is het recht om het volle genot te hebben van een onroerend goed, dat aan iemand anders toebehoort, gedurende een periode van minimaal 27 jaar tot maximaal 99 jaar.

Grondbank

De grondbank wordt vandaag de dag gebruikt door ontwikkelaars om de gronden aanliggend van hun grond te betrekken: dit om in grotere schaal te kunnen bouwen, of omwille van de strategische ligging van de kavels (bijvoorbeeld aan een weg, wat ontsluiting mogelijk maakt). De ontwikkelaar zal in onderhandeling gaan met de bewuste grondeigenaar. De ontwikkelaar zal de eigenaar de mogelijkheid bieden ofwel te verkopen, ofwel mee te gaan in een grondbank aan de hand van een special purpose vehikel. Met oog op een snelle hit-and-run, is de eerste voor de ontwikkelaar eenvoudiger. De juridische structuren van het special purpose vehikel zijn immers niet altijd versnellend (Bart Aerts, Matexi). Een terugkerend heikel punt bij deze special purpose vehikels is de kosten voor infrastructuren: stel, er is een verdeling van 70%-30% tussen

een grondeigenaar 1 (de ontwikkelaar) en een grondeigenaar 2 (een particulier). De 70%-30% verdeling in bruto investering van grond vraagt ook om investeringen in infrastructuur volgens eenzelfde ratio, waardoor de particulier 30% van de infrastructuur kosten zal moeten ophoesten… voor een particulier is dit een niet evidente kost.

Recht van opstal
Het recht van opstal is het recht om de eigendom van gebouwen of beplantingen te hebben op andermans grond, gedurende een periode van maximaal 50 jaar. Dit principe vormt niet alleen het uitgangspunt van de CLT, maar wordt in ontwikkelingen ook als volgt toegepast: op een grond die (nog) niet in de portefeuille van de ontwikkelaar zit, wordt een ‘recht van opstal’ verleend aan de ontwikkelaar; de ontwikkelaar ontwikkelt de grond om dan uiteindelijk met de opbrengst van de woningen de grond te kopen.

VME
Een vereniging van mede-eigenaars die vandaag de dag vaak terug te vinden zijn in appartementsgebouwen met verschillende eigendommen.
Wonen als operationele kost
Leegstaande of braakliggende industriële gronden (tijdelijk) ontwikkelen als wonen werd in het gesprek met ING als valabel scenario gezien: een industriële speler die veel meer grond bezit dan hij gebruikt, kan deze overschot rentabiliseren als wonen.

FINACIËLE INSTELLINGEN

Hypothecaire lening
In dit financieringsmechanisme voorziet de bank particulieren van een lening ter waarde van een pand, of hoger indien renovatie nodig is. Het bedrag wordt gelimiteerd in functie van het vermogen en de terugbetalingscapaciteit van de particulier. Vaste rentevoeten zijn beperkt tot 5 jaar. Het geleende bedrag kan worden ingebracht worden als personenbelasting en is dus gerelateerd aan een rechtspersoon.

Investeringskrediet
De bank levert aan ondernemingen investeringskredieten, voor bijvoorbeeld een gebouw binnen een vennootschap. Het bedrag hangt af van de waarde van het pand én het opbrengstpotentieel. Een investeringskrediet wordt uitgegeven wanneer het vennootschap minimaal 20% zelf kan financieren, en wanneer een waarborg van het federaal participatiefonds verkregen wordt (max. 75% van de lening, een gegeven maximale looptijd en max. 750.000EUR). De kost van deze waarborg voor het vennootschap bedraagt het bedrag x looptijd x 0,5%. Fiscaal levert het de vennootschap een voordeel sinds het investeringskrediet wordt opgenomen in de resultatenrekening.

Immobiliënkredieten
Projectontwikkelaars vinden bij de bank financiering via immobiliënkredieten. Het bedrag voor een immobiliënkrediet wordt gelimiteerd op 90% van de totale waarde van het ‘pand’. Het hangt af van het vermogen en de terugbetalingscapaciteit van de projectontwikkelaar. Om een immobiliënkrediet te krijgen, moet tevens 40% van de ontwikkeling in voorverkoop verkocht zijn. Binnen dit krediet ligt echter een grote vrijheidsgraad in de wetgeving, en de overeenkomst is vaak klant-specifiek.

Verzekeringsformules
Verzekeringsformules kunnen aan alle vragende partijen worden verleend. Ze genereren geen bedragen maar eerder waarborgen dat de bank nog uitstaande verplichtingen overneemt bij overmacht. Het bekendste voorbeeld is de schuldsaldo verzekering.

Certificaat
De investeringsbehoefte van publieke en private actoren kan tevens gefinancierd worden door de uitgifte van obligaties of

certificaten. Bij de realisatie van een nieuw woongebouw, kunnen bv. wooncertificaten worden uitgegeven ‘in naam en in het kader van de financiering van een bepaald project’, waarbij de bank optreed als ‘Arranger en Agent van de obligatie-uitgifte’. Wanneer de looptijd van de wooncertificaten is verlopen, wordt de certificaathouder terugbetaald ten belope van de nominale inschrijvingsprijs. Vandaag de dag verwerven senioren al vaker op deze manier hun ‘woonrecht’ in een toekomstig woon-zorgproject.

Intrest-verlagende parameter Wet 92
In Wet 92 werd bepaald dat bij toenemende inspanningen voor energiemaatregelen, de intrest van de afgesloten lening kan verlagen.

Volkslening
‘De volkslening is één van de mogelijkheden die de federale regering in België bekijkt om de neerwaartse spiraal van de economie nieuw leven in te blazen. Naar verwachting hebben Belgen samen meer dan 230 miljard euro op een spaarrekening geparkeerd. Dat is natuurlijk een enorm bedrag dat niet wordt gebruikt om terug te investeren in de economie. Door de volkslening aan te bieden willen zowel de regering als de banken de Belgische burger stimuleren om hun geld terug te investeren en niet zomaar op een spaarrekening te plaatsen.’
Ondanks kritiek op de lager dan verwachte rentevoet, ‘blijkt de volkslening wel degelijk in trek te zijn bij particuliere beleggers. In 2 maanden tijd werd namelijk zomaar even een bedrag opgehaald van 788 miljoen euro. Dit blijkt uit cijfers van Febelfin die de balans heeft opgemaakt eind februari van dit jaar [2014]. Opmerkelijk is daarbij ook dat 430 miljoen euro afkomstig is van dezelfde bank, namelijk Belfius. Indien ook u wenst in te tekenen voor de volkslening dient u er nog rekening mee te houden dat over de intresten die u ontvangt een roerende voorheffing van 15 procent verschuldigd is.’

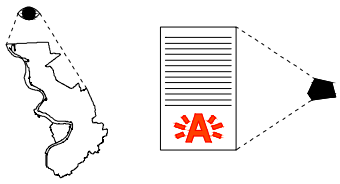
Zorgplicht
In gesprekken met KBC kwam de zorgplicht die de bank t.o.v haar klanten heeft ter sprake. Deze zorgplicht is wettelijk vastgelegd in de Wet financieel toezicht en omvat een aantal verplichtingen in verband met zorgvuldige dienstverlening (zoals bijvoorbeeld het volgen van adviesregels, het aangesloten zijn bij een geschil-lencommissie).

Korte termijn lenigen
Anders dan voor hypothecaire leningen voor particulieren, worden leningen voor coöperatieven elke 5 jaar weer op de markt gebracht. Gesteld wordt dat deze korte termijnen ontwikkelingen met een langere termijnvisie ondermijnen.

VERSNELLENDE MECHANISMEN

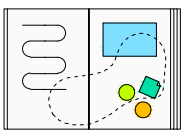
OVERHEID

Potentiescan & verdichting-scertificaat



Een potentiescan is een instrument waarlangs het verdichtingspotentieel wordt ingeschat en heeft een dubbele bedoeling. De eerste bedoeling is om in bepaalde gebieden een positieve dynamiek op gang te brengen. Op basis van de ingeschatte potentie kan de overheid op een gestructureerde manier informele contacten leggen met eigenaars en hen uitnodigen om het potentieel binnen hun afgebakend perceel te onderzoeken. Ook eigenaars kunnen, wanneer ze ideeën hebben naar stadsverdichting via deze potentiescan een eerste toetsing vragen van hun ideeën. Indien deze ideeën niet in overeenstemming zijn met de beoogde totale leefomgevings-kwaliteiten kan die voor de eigenaar leiden tot vroegtijdige bijsturing en/of stopzetting van de zijn onderzoek.
De tweede functie van een potentiescan is dat deze kan leiden tot een verdichtingscertificaat. Dit verdichtingscertificaat omlijnt eveneens de regelluwe condities waarbinnen de leef-omgevingstransformatie kan worden gerealiseerd. Een verdichtingscertificaat moet niet opgevat worden als een 'license-to-operate'. Het certificaat schetst enkel dat de mogelijkheden tot verdichting aanwezig zijn en dat de risico's verbonden aan het project begrensd zijn. Een dergelijk certificaat moet toelaten om op een efficiëntere manier verschillende partijen bij het bouwproject te betrekken, bijvoorbeeld financiële instellingen die gemakkelijker een startkrediet verstrekken, projectontwikkelaars die ruwe voorschetsen verder uitwerken, of verschillende stadsdiensten die je op een gecoördineerde manier een project kunt laten opvolgen.

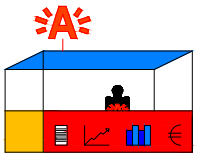
Systemisch bouwboek – realiseerbare mogelijkheden verbeelden



De wijze waarop de 20ste eeuwse gordel tot stand is gekomen is een gevolg van ruimtelijke keuzes in het verleden. Bij de gunning van projecten werd hierbij vaak gedacht vanuit een beperkt aantal ruimtelijke kwaliteiten die dienden gerealiseerd te worden, bijvoorbeeld een supermarkt, een woonfunctie, een bedrijfs-activiteit. Intussen wordt een bouwproject steeds kritischer bekeken en is er een grotere gevoeligheid ontstaan voor de verwevenheid van kwaliteiten in een totale leefomgeving en een meerwaardecreatie op ecologisch, sociaal en maat-schappelijk vlak. Het is vanuit deze maatschappelijke grondevolutie dat een klassiek bouwblokkenboek steeds meer op grenzen stoot en onvoldoende richtinggevend wordt voor de inrichting van de omgeving.
Het is volgens ons mogelijk om patronen te formuleren in de typische beginsituaties binnen de 20ste eeuwse gordel. In elk van de situaties kunnen oploss-ingsrichtingen gebundeld worden in systemische modellen die zowel als inspiratie voor initiatiefnemers en als richtinggevend kader kunnen dienen voor de goedkeuring van ontwikkelingsinitiatieven. Het is als het ware een cataloog van samenhangende oplossingen voor verschillende type situaties. Het hart van een dergelijk systemisch bouwboek bestaat uit het verbeelden van realiseerbare mogelijkheden die voor initiatiefnemers, een attractief uitgangspunt vormen om voor te stellen wat verdichting zou kunnen betekenen en waar er

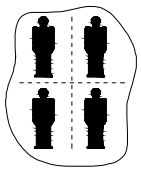
meerwaarde zou kunnen gerealiseerd worden.

Verdichtingsloket



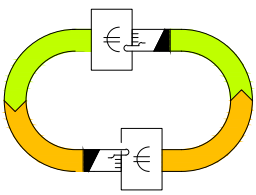
Tijdens de studie werd meermaals duidelijk dat de stad over een hele waaier van relevante informatiebronnnen beschikt, rond duurzaamheidstransities, rond sociale rechtvaardigheid, rond ruimtelijke structuur, stadslandschap en identiteit. Het koppelen van deze databases zal belangrijk worden in het creëren van gewenste leefomgevingen. De versnippering van verantwoordelijkheden over verschillende stadsdiensten (bv. rond ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit, economie, …) maakt een samenhangende benadering niet altijd even gemakkelijk. Informatie zit immers verspreid, waardoor het voor initiatiefnemers moeilijk wordt om hun weg te vinden in de doolhof van betekenisvolle informatie. Van hieruit is het idee ontstaan om in het verlengde van de potentiescan ook alle beschikbare informatie rond afgebakende gebieden ter beschikking te stellen via een verdichtingsloket.

Grondcoalities faciliteren



We zijn er van overtuigd dat een verdichtingsloket kan helpen om partijen bij elkaar te brengen. Op basis van de potentiescan zouden gebieden kunnen afgebakend worden waarin het duidelijk wordt dat er via samenwerking verdichting en meerwaarde kan worden gerealiseerd. Juridische modellen worden aangereikt om deze samenwerking praktisch in te vullen. Het resultaat van een dergelijke potentiescan is het oprichten van een tijdelijk werkbare coalitie die mogelijke samenwerkingsmodellen verder verkent. Eén van deze modellen is deze van de grondcoalitie. Een grondcoalitie is een contractuele variant van de grondbank. Anders dan bij een grondbank worden de gronden geen collectief eigendom. De grondcoalitie maakt abstractie van de perceelsgrenzen. Op deze manier kan een collectieve visie ontstaan voor het ganse projectgebied. Eenmaal het eruit voortvloeiende plan is goedgekeurd berekent een financieel bureau of een financiële instelling de vermeerdering van de residuele grondwaarde. Vervolgens beslissen de grondeigenaars om over te gaan tot een gezamenlijke dan wel een individuele ontwikkeling en tot een mogelijke onderlinge ruiloperatie van de kavels op basis van de nieuwe residuele grondwaarden. Op basis hiervan richten ze een formeel samenwerkingsverband op (zie verder: special purpose vehicle). Bij een gezamenlijke ontwikkeling wordt het projectgebied opgedeeld in verschillende ontwikkelingslijnen, die telkens projectzones omvatten. Drie pilootprojecten in Turnhout hebben deze ideeën al in een stroomversnelling gezet, waarbij tussen grondeigenaars heldere samenwerkingsovereenkomsten werden opgemaakt. De cases in Turnhout tonen ook het belang van een goede omkadering, waarin naast ontwerp- en juridische know-how ook kunde verzameld is rond de wijze waarop de eerste ruimtelijke modellen kunnen worden voorgelegd aan wijkbewoners.

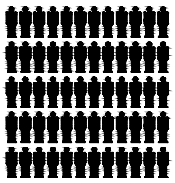
Kanteling subsidiebeleid retentiesubsidie



Via een subsidiebeleid kan de overheid keuzes sturen binnen een ruimtelijk ordeningsbeleid. We gaan er echter van uit dat de

overheid hier in toenemende mate op grenzen zal stoten. Deze begrenzingen hebben te maken met de beschikbare budgetten om keuzesturend te zijn. We mogen er immers van uitgaan dat de saneringsoperaties binnen steden ook in de volgende jaren grenzen zullen opleggen aan het fiscale- en subsidiebeleid. In het buitenland zie je dan ook een nieuw mechanisme van retentiesubsidie ontstaan. Dit mechanisme zorgt ervoor dat overheden, onder de vorm van een subsidie dienstbaar kan zijn voor een langere periode en ten aanzien van verschillende eigenaars. De premie is immers niet meer gebonden aan de eigenaar/koper, maar aan de woning. De subsidie wordt dan hergebruikt over opeenvolgende eigenaars. Dit mechanimse wordt op dit moment al gebruikt bij Community Land Trusts. Een voorbeeld: Stel dat een gezin X in het jaar 2010 een pand koopt voor 150.000 Euro. Hiervoor ontvangt het gezin 40.000 Euro retentiesubsidie, waardoor gezin X effectief 110.000 Euro betaalt voor de woning. 10 jaar later verkoopt gezin X de woning. Deze is ondertussen 200.000 Euro waard geworden. Een percentage (bv. 25 % van 50.000 Euro of 12.500 Euro) van deze meerwaarde vloeit terug naar de subsidieverstrekker, alsook de initiële subsidie (40.000 Euro). Deze subsidie verstrekker beschikt nu over 52.500 Euro om een volgend gezin te ondersteunen. Bij verkoop stort de eigenaar dus de retentiesubsidie én een gedeelte van de meerwaarde terug aan de subsidieverstrekker. Via het mechanisme van subsidieretentie kan de overheid een subsidie dus meerdere malen inzetten waardoor met eenzelfde nominaal subsidiebudget een veel grotere impact kan opbouwen.

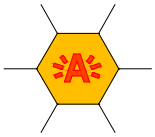
Community building verweven in voortraject



Op basis van een potentiescan kunnen er allerlei vormen doordacht worden om burgers te informeren rond de mogelijkheden van stadsverdichting in hun wijk en waarbij georchestreerde dialoog ook verbindend kan werken. Het zal belangrijk zijn om deze eerste informatierondes met zeer concrete ideeën te stofferen. De voorbeelden beschreven in deze studie kunnen helpen om hier een eerste beeld rond te creëren.
Het is wellicht aangewezen om bestaande samenwerkingsverbanden, verenigingen en woonactoren bij dit startproces te betrekken, zodanig dat deze de conclusies uit de potentiescan mee kunnen onderschrijven. In bestaande samenwerkingsverbanden kunnen al groepsaankopen van brandstof, delen van auto's, collectieve energie-efficientie initiatieven zitten. Naar verenigingen kan een voorafgaande inventarisatie zinvol zijn naar sterkte, thema's waarrond ze werken en hun verhouding ten opzichte van de overheid. Hun focus kan richtinggevend zijn. Als er verenigingen zijn rond zorg en welzijn kan het interessant zijn om te kijken welke zorgfuncties aangetrokken kunnen worden. Indien er verenigingen zijn rond milieu en ecologie kan het slimmer zijn om prioritair in te spelen op de verbetering van deze leefomgevingskwaliteiten, terwijl verenigingen rond economie (bijvoorbeeld een lokale middenstandsvereniging) dan weer te vinden zouden kunnen zijn voor uitbreiding van handelsfuncties. Woonactoren kunnen dan weer specifieke know-how inbrengen rond woonvormen, betaalbaarheid, premiestelsels en dergelijke meer.
Uiteindelijk zal het voortraject leiden tot een 'coalitie van bereidwilligen' die zich in een tijdelijk werkbare vereniging kunnen organiseren. Dit zal het beste werken als er gelijktijdige

ondersteuning wordt voorzien vanuit verschillende expertises: juridisch (recht van erfpacht, opstal, natrekking), vennootschapsrechterlijk, ruimtelijk, governance, energie, …
Hierdoor verschuift de rol van de overheid nog verder naar het scheppen van voorwaarden om verdichting mogelijk te maken. Uiteindelijk dient de begeleiding te resulteren in een collectieve visie waarin de incentives voor elke betrokken partij helder zijn, waarin duidelijkheid verschaft wordt rond datgene wat collectief en datgene wat individueel beheerd wordt, naar transparante berekeningen van de meerwaardecreatie, en naar het opzetten van eenvoudige coöperatieve structuren en projectcoördinatie.
Via het tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband zal duidelijk worden of er een sterk team kan gevormd worden om met voldoende draagkracht het hele traject mee te doorlopen, van idee van verdichting tot realisatie via een meer formele structuur. Het zal ook duidelijk worden wat men voor elkaar kan betekenen, hoe dit tot duurzame win-win situaties kan leiden en wie dan heel concreet meestapt in een meer formele structuur. Zo kan het zijn dat de tijdelijke groep een projectontwikkelaar of een zorginstantie aantrekt om een mogelijk project mee vorm te geven. Deze laatsten zouden dan mee opgenomen kunnen worden in een latere meer formele structuur.

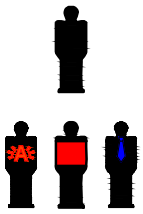
Ketenfonds



Het idee van een ketenfonds wordt momenteel bestudeerd door de stad Vlissingen. Een ketenfonds is een fonds dat op het niveau van de stad wordt gecreëerd om verdichtingsinitiatieven te ondersteunen via het bouwen van een financiële capaciteit om collectieve initiatieven mee te ondersteunen. Dit fonds kan gevoed worden door een meerwaardetaks op alle verdichtingsinitiatieven die in de stad gerealiseerd worden en vloeit terug naar de ondersteuning van kwalitatieve leefomgevingsingrepen en de ontwikkeling van keteninitiatieven. Keteninitiatieven zijn initiatieven die de gemeenschap ten goede komen. Dit ketenfonds kan zowel procesfacilitering- en coördinatie sponseren als tussenkomen in de ontwikkeling van hele specifieke initiatieven. Dit kan gaan van de het creëren van een buurtlokaal, gemeenschappelijke parking (met een samenwerkingsverband met autodeelmaatschappij) over het opzetten van samenwerking met zorgvoorzieningsmaatschappij of een groenonderhoudsbedrijf tot het aantrekken van lokale economische activiteit.

BEWONERS

Ontzorgingsondersteuning



Ontzorgingsondersteuning is een geheel van ondersteuning die eigenaars/initiatiefnemers kan helpen om de complexiteit van een verdichtingsproject hanteerbaar te maken. In het voortraject kan dit concreet betrekking hebben op het scheppen van duidelijkheid rond de verdichtingsmogelijkheden en mogelijke stappenplannen, op de partners waarmee dit zou kunnen gerealiseerd worden, het zakelijke model, het soort financieringsmodellen, het organiseren van omgevingsinspraak en het juridisch kader waarbinnen een project zou kunnen gerealiseerd worden. Deze ontzorgingsondersteuning helpt de initiatiefnemer om systemisch te denken, vanuit de relaties tussen de verschillende projectdimensies. Uiteindelijk leidt deze ontzorgingsondersteuning tot de beslissing van de eigenaar om een coördinator aan te stellen en met

het project van start te gaan. Deze ontzorgingsondersteuning kan aangeboden worden door een veelheid van partijen, zoals projectontwikkelaars, financiële instellingen, overheid, huisvestingsmaatschappijen of stedenbouwkundige burelen. Het is een dienstverlening die in een prille fase in ontwikkeling is (zie onder andere het werk hieromtrent aan de onderzoeksgroep duurzaam wonen aan de KU-Leuven). De overheid zou via de academische onderzoeksgroepen de wijze waarop ontzorgingsondersteuning op dit ogenblik gestalte krijgt in kaart kunnen brengen om deze vervolgens breder kenbaar te maken

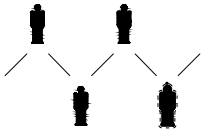
Transparante Special Purpose Vehicles



We hebben binnen het kader van deze studie geen vergelijkend overzicht gemaakt van alle mogelijke special purpose vehicles. We beperken ons tot het weergeven van enkele startprincipes die doorheen de verschillende gesprekken geformuleerd werden.
Een eerste principe is die van eenvoud en het beperken van het aantal juridische structuren.

We hebben binnen het kader van deze studie geen vergelijkend overzicht gemaakt van alle mogelijke special purpose vehicles. We beperken ons tot het weergeven van enkele startprincipes die doorheen de verschillende gesprekken geformuleerd werden.
Een eerste principe is die van eenvoud en het beperken van het aantal juridische structuren.
Hierdoor bewaart men het overzicht en de end-to-end besluitvorming.
Een tweede principe is dat er binnen de juridische structuur duidelijke onderscheiden gemaakt worden tussen wat individueel en wat collectief is, wat betrekking heeft op operationele werking (dagelijkse werking, personeel, …) en wat betrekking heeft op de uitbating van het vastgoed (gronden en eventuele gebouwen die verhuurd worden). Het scheiden creëert transparantie in de samenwerking, waardoor spanningsvelden kunnen worden vermeden. Het laat ook toe om de investeringen en mogelijke opbrengsten uit elkaar te houden. Als er bijvoorbeeld geïnvesteerd wordt in een gemeenschappelijke parking, of de aanleg van een straat, kunnen heldere gesprekken gevoerd worden rond al dan niet overheveling van collectieve gedeeltes naar de overheid.
De uitwerking van deze special purpose vehicles kan door verschillende partijen gebeuren: advocatenkantoren, financiële instellingen en overheden. Belangrijk is dat de verschillende modellen gebundeld worden en eventueel ook via een verdichtingsloket beschikbaar kunnen worden gesteld.

Coöperatieve samenwerkingsverbanden

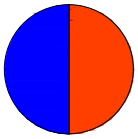


Waarom zou je als bewoner na een tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband in een coöperatief samenwerkingsverband stappen? Het eenvoudigste antwoord ligt in het omdraaien van deze vraag, namelijk waarom zou je er niet in stappen? Zeer veel mensen hebben koudwatervrees bij het ondernemen. Dit hangt deels samen met het feit dat men van zichzelf inschat dat men niet alle competenties in huis heeft om het ondernemen tot een goed einde te brengen. Een coöperatie vertrekt van een gemeenschappelijke nood die men enkel door samen te werken kan realiseren. Coöperatief ondernemen is samen en beter ondernemen, doordat het participatieve/democratische besluitvormingsaspect in de statuten is

ingebakken. Het is een ondernemingsvorm die waardegedreven is, en niet louter winstgedreven.
Het recent door ESF gepubliceerde boek Bouwstenen voor Cooperatief Ondernemen in Vlaanderen (2014) bundelt 43 blauwdrukken van coöperatief ondernemen, in zeven verschillende domeinen (waaronder ook vijf blauwdrukken voor wonen), en bespreekt de principes waarlangs deze succesvol kunnen worden uitgebouwd: vrijwillig en open lidmaatschap, democratische controle door de leden, economische participatie door de leden, autonomie en onafhankelijkheid, onderwijs, vorming en informatieverstrekking en aandacht voor de gemeenschap.
Er bestaan verschillende types van coöperaties op het vlak van wonen. Zo kunnen we een onderscheid maken volgens het type leden-bewoners: sommige coöperaties zijn van huurders, andere van eigenaars, nog andere van een combinatie van beide. Soms ligt de focus op het voorzien van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting, soms op de voordelen die groepswonen (cohousing) met zich mee kan brengen. De ene coöperatie richt zich vooral op het realiseren van schaalvoordelen (dit is een onderlinge doelstelling), de andere legt als huisvestinscoöperatie de klemtoon op het realiseren van een sociale mix en het aanbieden van een voor kwetsbare gezinnen betaalbare woning (dit is een sociale doelstelling). Coöperaties gericht op het realiseren van verdichting bestaan er nog niet. Het essentiële aan deze laatste coöperaties zal de ontwikkeling zijn van een verdienmodel. Het welslagen van een coöperatie hangt daar immers mee samen. Het is juist hier dat we financiële instellingen een heel belangrijke rol zien spelen. Zij kunnen meedenken aan de creatie van een rollend fonds waarin de terugbetalingscapaciteit van de coöperanten wordt verhoogd vanuit het creëren van verschillende inkomstenstromen die gegenereerd kunnen worden vanuit de ontwikkeling van keteninitiatieven.

FINANCIËLE INSTELLINGEN

Verdichtingskrediet – garantie en cashflowfinanciering met ontzorgingsondersteuning

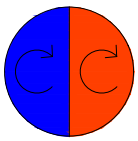


Een verdichtingskrediet is in wezen een investeringskrediet waaraan een aantal instrumenten zijn gekoppeld die het risico voor de ontvanger laten dalen en/of de totale

Een verdichtingskrediet is in wezen een investeringskrediet waaraan een aantal instrumenten zijn gekoppeld die het risico voor de ontvanger laten dalen en/of de totale projectkost een grotere beheersbaarheid geven. Dit kan gaan van het aanstellen van een professional die de initiële trajectcoördinatie kan verzorgen over het ter beschikking stellen van een team van specialisten die het voortraject mee verder uitwerken. Deze kunnen zoeken naar plan optimalisaties, leidend tot prijsoptimalisatie en potentiële kostenbesparingen. Een verdichtingskrediet wordt dan een investeringskrediet waaraan een begeleiding gekoppeld wordt om de complexiteit van het project voor de initiatiefnemer hanteerbaar te maken.
Financiële instellingen zijn al dit pad aan het inslaan, zij het niet gestructureerd en niet op grote schaal. Bij Belfius verstrekt men obligatieleningen met wooncertificaten waarbij ze de begeleiding op zich nemen rond de commercialisering van deze wooncertificaten. Andere financiële instellingen bieden een ontzorgingsondersteuning bij het opzetten en de financiering van publiek-private samenwerkingsverbanden. De huidige focus in deze ‘ontzorging’ ligt dan op het vermijden van budgetoverschrijdingen door een correctere inschatting van kosten en

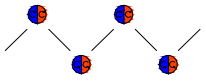
opbrengsten, en het beter kunnen schatten van mogelijke scopewijzigingen die leiden tot veranderingen tijdens de uitvoering of de functionaliteit van een project doen veranderen. Bij een verdichting-skrediet zou deze ontzorging ruimer opgevat kunnen worden, waarbij naast de klassieke risicomanagementaanpak ook een ondersteuning wordt gegeven in het ontwikkelen van scenario's om de ruimere omgeving bij het project te betrekken.
Bij de toekenning van een verdichtingskrediet zoekt de financiële instelling samen met de klant naar een evenwicht tussen enerzijds de meerwaar-decreatie voor de klant binnen marktconforme interesttarieven en anderzijds de marge voor de financiële instelling. De huidige situatie binnen banken is dat deze balans op individuele basis in specifieke projecten gebeurt, maar niet gestructureerd is in een 'product (met meerdere compartimenten)' die op een bredere schaal zou kunnen worden aangeboden. Individuele financiële instellingen zijn bereid om dit in een vervolg pilootproject verder uit te werken.

Rollende fondsen – meerwaar-decreatie door herinvestering opbrengsten



Een rollend fonds is een fonds waarbij de opbrengsten weer terugvloeien in het fonds en aangewend worden voor nieuwe investeringen. Het rendement vloeit voort uit de activiteiten die het fonds ontplooit. De gerealiseerde meerwaarde blijft in principe in het fonds. Betrokkenen kunnen, indien mogelijk, een dividend krijgen die licht boven het markttarief uitstijgt. Het rollend fonds kan meer risico nemen doordat financieel lucratieve initiatieven verlieslatende initiatieven kunnen dekken.

Rollende fondsen – multiple business modellen & cashflows



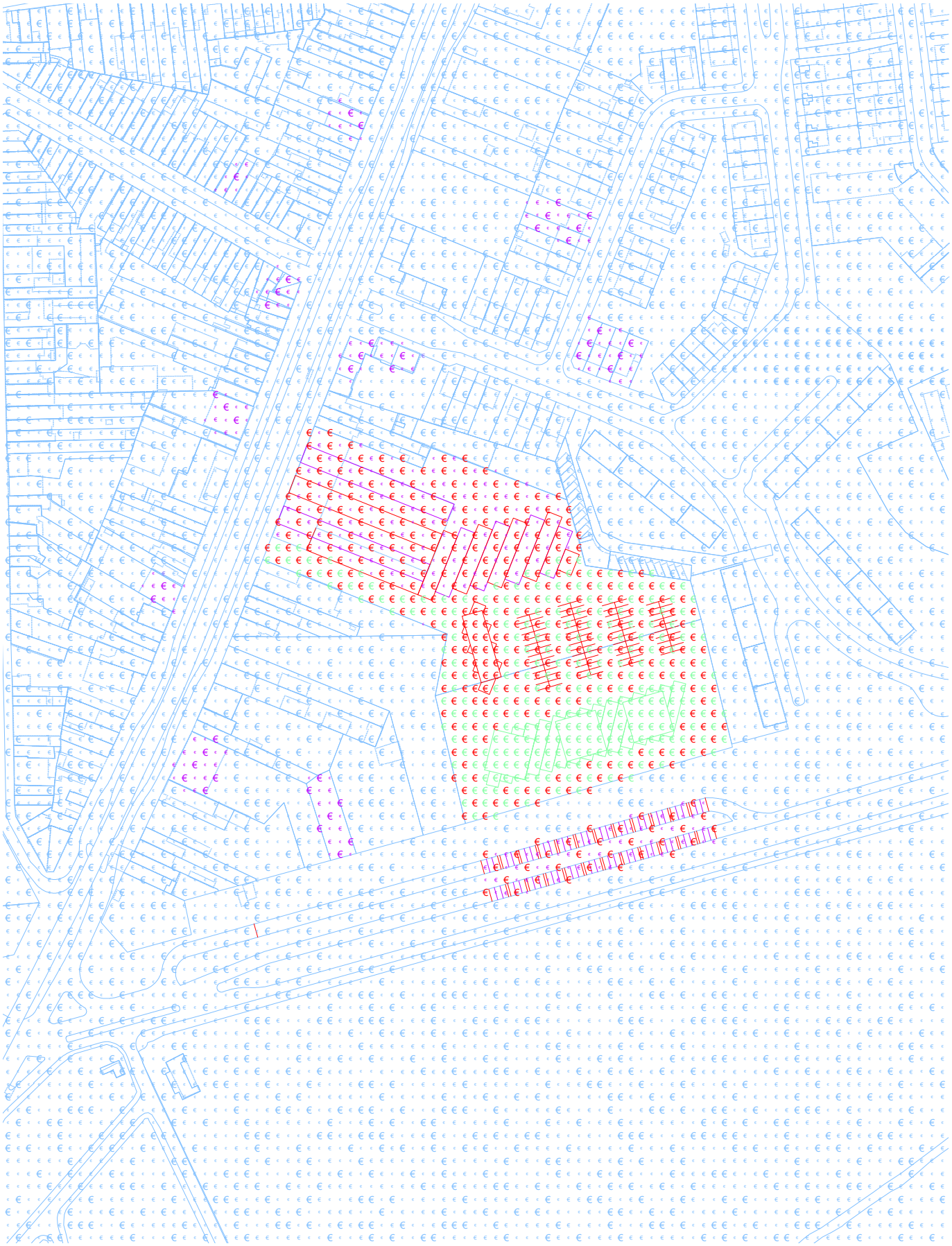
We hebben reeds aangestipt dat het verwerven van een individuele woning staat de laatste jaren heel sterk onder druk is komen te staan. Steeds minder mensen durven een hypothecaire lening af te sluiten, ofwel krijgen er simpelweg geen van de bank. Uit gegevens die Beroepsvereniging van het Krediet in mei 2014 heeft vrijgegeven blijkt niet alleen een daling van het aantal hypotheekaanvragen (-7,7 procent ten opzichte van april 2013). Ook het leenbedrag lag 4,2 procent lager. Nochtans is de rente historisch laag en had men verwacht dat het aantal vastgoedtransacties zou toenemen door de verwachte aanpassing van de woonbonus na de verkiezingen. Daarbij stelt de Nationale Bank dat de woningmarkt nog altijd 10 tot 15 procent overgewaardeerd is. Aangezien banken geen overge-waardeerde bankkredieten wensen hanteren zij hierdoor strengere kredieteisen (bv. lening op lange termijn blijft heel duur én het gedeelte eigen inbreng loopt op tot 30 procent van de vraagprijs). Zowel gezinnen in het middensegment als deze met lage inkomens geraken hierdoor nog moeilijker aan een lening en een nieuwe woning is al helemaal onbetaalbaar.
Bovenstaande situatie ontstaat doordat een bank denkt in termen van garantiestellingen en terugbetalingscapaciteit. Sommige banken doorbreken dit reeds door mogelijkheden te scheppen voor individuele bewoners om hun eigendom in en fonds in te brengen. Heel praktisch verloopt dit over het mechanisme van een

omgekeerde hypotheek. Bij een omgekeerde hypotheek verstrekt de bank een kapitaal aan een eigenaar, overeenkomend met een bepaald percentage van de waarde van de (particuliere) woning (bv. 70 of 80 %). Met dit bedrag koopt de bank de woning en in ruil verwerft de individuele bewoner het woonrecht om voor een lange termijn aan een huurprijs die significant onder het marktgemiddelde ligt in de woning te blijven wonen. Eenzelfde principe kan toegepast worden op een wooncoöperatie. De participanten beslissen wat ze samenbrengen in een collectiviteit, dit kan zich beperken tot het inbrengen van de daken tot het inbrengen van de grondeigendom in een grondcoalitie/grondbank. Samen kan dit een rollend fonds vormen. De waardeinschatting van dit geheel dient als uitgangspunt om verdichting te realiseren en verdichtings-kredieten aan te trekken. Gelijktijdig verwerft een bewoner die zich aansluit een stemrecht in de coöperatie waarlangs ze hun eigen woonwensen kunnen verwerken in hun woonomgeving, samen met verdichtingsinitiatieven. De bewoner verwerft eveneens een gedeelte van de winstuitkering van de coöperatie (bv. bij verkoop/verdere verhuur van extra gecreëerde wooneenheden) of beslist mee on een gedeelte van de opbrengst te herinvesteren. Een belangrijk mechanisme in coöperaties is dat de woningkost vaak beperkt blijft tot een percentage (bijvoorbeeld 33 %) van het gezinsinkomen. Om de terugbetalingscapaciteit van een coöperatie te verhogen zal de bank dan ook samen met de coöperanten nadenken over manieren om binnen de coöperatie bijkomende inkom-stenstromen te ontwikkelen, bijvoorbeeld door klusjesactiv-iteiten, gedeeld toestellenge-bruik, groenonderhoudsdien-sten, kinderopvang, dagzorg-functies en veelheid van mogelijke andere diensten ter beschikking te stellen voor niet coöperanten, of inkomsten te verwerven uit huur van ruimtes die voor economische activiteit worden gebruikt (bv. repair-café's, klusdiensten, groendiensten, ….). De bank begeleidt de coöperatie in het verstrengelen van deeldiensten en in het aan elkaar verbinden van meerdere zakelijke modellen, waardoor de coöperatie verschillende cashflows creëert (cfr. de modellen die in de alinea rond 'delen' werden aangestipt). Hierdoor verruimen rollende fondsen hun financiële basis en worden ze slagkrachtiger.

CASUS

In volgend hoofdstuk zullen de drie uiteenlopende casussen uit de 20ste eeuwse gordel – de supermarkt, het hybride bouwblok en de bel-etage wijk – worden uitgelicht in de vorm van een drieledig stappenplan. Elke stap wordt gerelateerd aan een ontwikkelingsdynamiek en een financieel mechanisme. Deze benadering vormt een aanzet van een systemische benadering van ontwikkelingspotenties in de 20ste eeuwse gordel, waarin de verschillende dimensies in rekening worden gebracht: de financieringsstructuur, de juridische en de stedenbouwkundige achtergrond. Elke casus wordt benaderd als ruimtelijke transformatie van de bestaande context én als proces achter deze transformatie. Bij elke ruimtelijke transformatie zal het achterliggende financiële mechanisme worden uitgelegd, alsook welke van de x potenties uit de ‘potentiescan’ (p.) worden geadresseerd.

Het proces zullen we voor elke casus beschrijven schematiseren in volgende stappen:
1. Voortraject: het creëren van randvoorwaarden om een verdichtingsinitiatief te starten
2. Prepare to fly: het verkennen van de mogelijkheden om tot verdichting te komen (voortraject, juridisch kader, financieel kader, …)
3. Take off: het concreet starten (finale ontwerpen, vergunningen, kapitaalsonderbouw, …)
4. Fly: Het concreet ontwikkelen van projecten
5. Vervolgtraject: het vermenigvuldigen van projecten



€ bedrijf € overheid € ontwikkelaar € particulier

HORIZONTALE PROGRAMMA'S

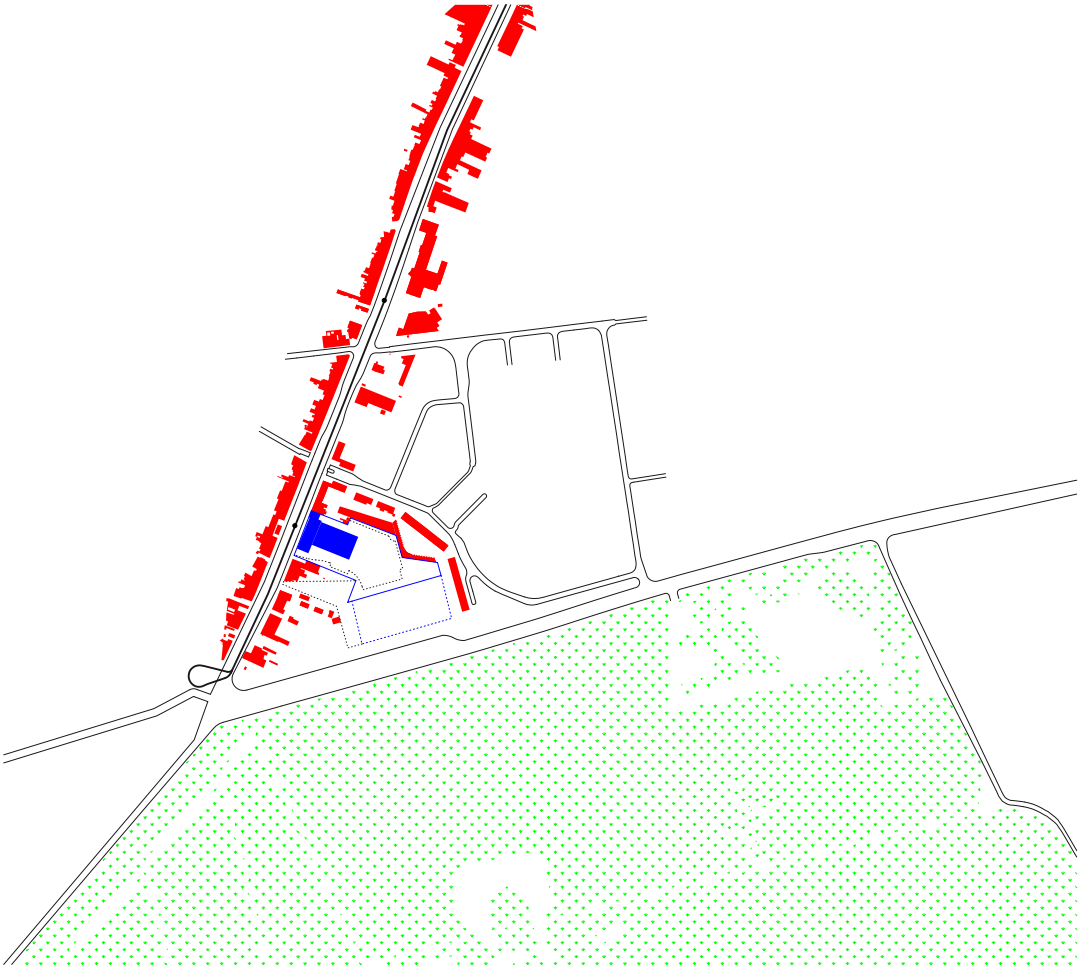
Hoe een 'offshore'-speler aanzetten tot kwalitatieve stads-verdichting?

Programma's als supermarkten, logistieke bedrijven of groothandel bedrijven - hier benoemd als off-shore spelers - nestelen zich op dit moment in de 20ste eeuwse gordel volgens het -commercial strip- model. In de 19de eeuwse binnenstad wordt dit model met een extensief grondgebruik – een parking met daarop een grote doos – meer en meer vervangen door gebouwen waarin verschillende gebruiken worden gecombineerd. Buiten de kernstad ontbreekt het deze spelers vaak aan economische stimulansen en ruimtelijke modellen om te innoveren.

Het model is immers ook efficiënt: een eenvoudige gebou-wstructuur die niet meer dan zijn programma dient en vervangen wordt eens deze niet meer aan alle normen voldoet. Dit regime van vernieuwing houdt herhaaldelijke investeringen in van infrastructuur – hallen, parking, ontsluiting – die een uitgewezen kans zijn voor stadsverdichting. Ze kunnen een positieve impact op de stad hebben wanneer ze verbreed of gekoppeld worden aan de creatie van wooneenheden of diensten. Wanneer gunstige condities worden gecreëerd, kunnen deze spelers worden gestimuleerd om hun marktaanbod uit te breiden naar wonen, zoals het al gebeurt op vlak van energie, logistiek, enz. Anderzijds kan de activering van hun kapitaal andere externe spelers zoals ontwikkelaars aantrekken of lokale spelers stimuleren mee te vernieuwen.

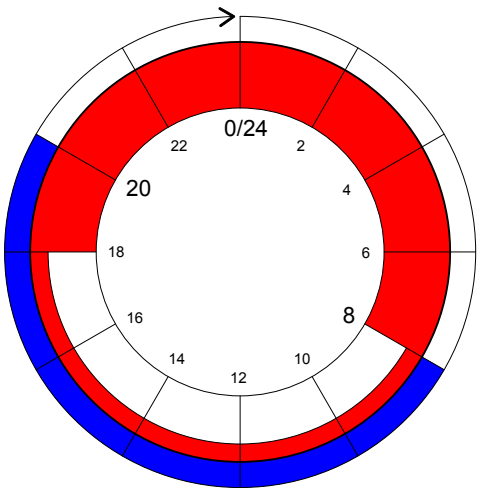
Stedelijke conditie

- Supermarkt
- Lintbebouwing
- Schoonselhof
- Tram
- Weg

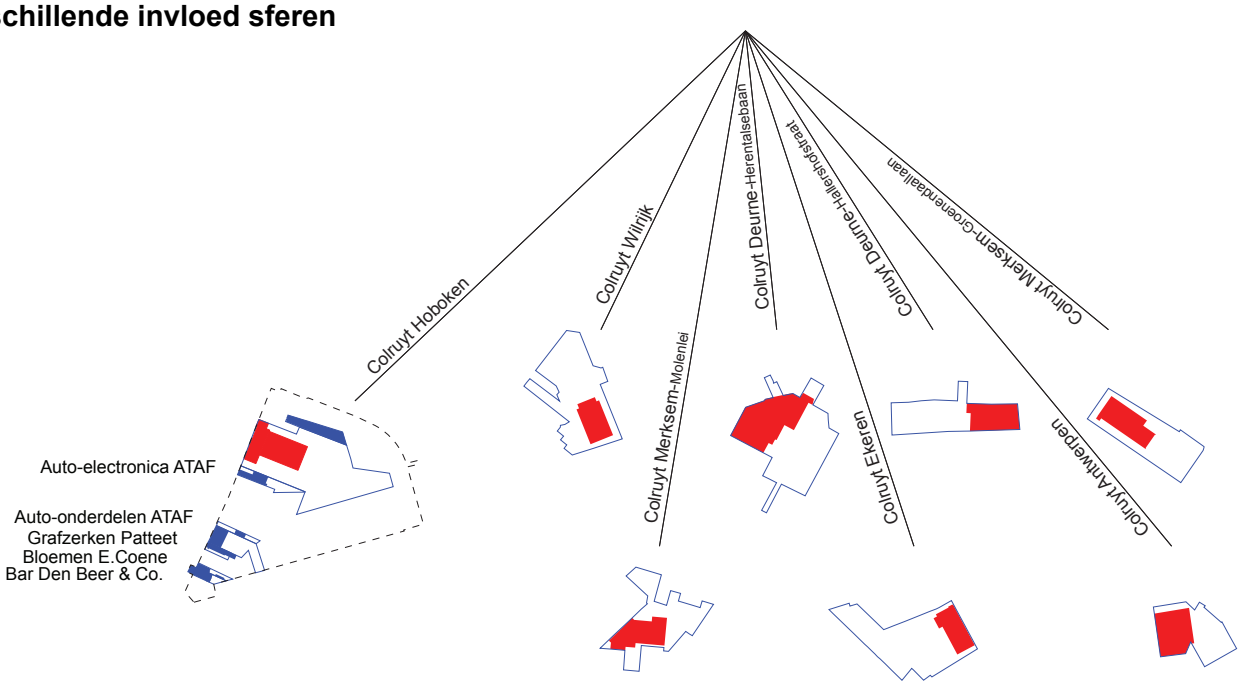


Gebruikersregime

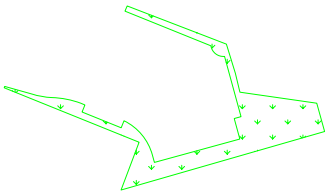
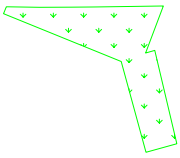
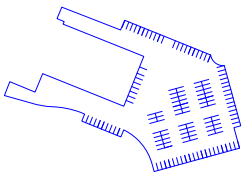
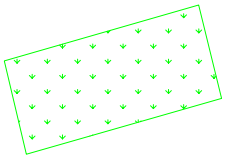
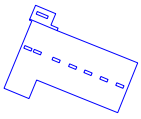
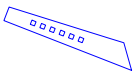
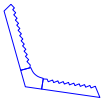
- 100 bezoekers/uur
- 258 inwoners
- 70 inactief



Verschillende invloed sferen



Horizontale oppervlakken

Colruyt site	Aangrenzend
 2990M²	 2965M²
 5565M²	 6830M²
 2460M²	 855M²
 505M²	

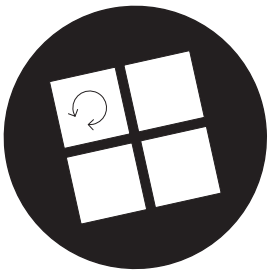
POTENTIES

De potenties voor stadsverdichting die uitgelicht zullen worden in deze case zijn:
1: Potentiële capaciteit: Wonen op het maaiveld
2: Vitaliteit: Clustering van complementair programma
3: Potentiële capaciteit: hoogbouw
4: Vermogensbeperking: gedeelde diensten
5: Vitaliteit : leefparking
6: Vermogensbeperking : sharing services

PROCES

Zonder voldoende stimulans zullen de private spelers niet meewerken aan de verdichting van de 20ste eeuwse gordel. Het aanreiken van systemische modellen door de stad zal zo een stimulans zijn. De verdere ontwikkeling van deze modellen blijft in handen van offshore-speler , eventueel in samenwerking met een projectontwikkelaar. De stad treedt regulerend op met de systemische modellen als kader. Aangezien de offshore-speler voornamelijk een rentabiliseren van zijn eigen grond zal nastreven, is dit in eerste instantie een voorbeeld van een project binnen de collage-dynamiek.







SYSTEMISCH BOUWBOEK

Cataloog van systemische modellen als inspiratie voor initiatiefnemers en als richtgevend kader voor goedkeuring van verdichtingsoperaties.



POTENTIESCAN

Verdichtingspotentieel wordt ingeschat en een positieve verdichtingsdynamiek wordt geïnitieerd.

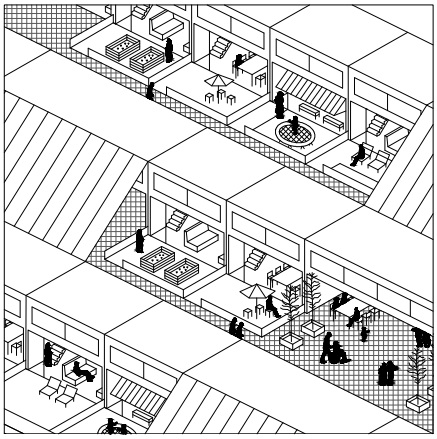
VAN POTENTIE NAAR LEEFKWALITEIT

Wonen op het maaiveld

De 20ste eeuwse gordel toont verschillende situaties waar de link tussen woning en maaiveld sterk is ontwikkeld. De horizontale oppervlakken – het dak van de supermarkt en de parking – laat de ontwikkeling van woningen toe die deze kwaliteit verderzet. Het dak wordt een beschermde woonomgeving met collectieve paden en private trassen. Ateliers en commerciële ruimten die aanleunen aan de supermarkt zullen de parking deels toe-eigenen en activeren.



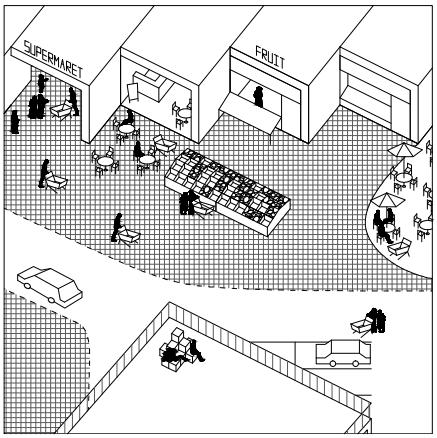
Lacaton&Vassal, 14 woningen, Mulhouse, 2005



Clustering van complementair programma



St Nicolaas Kerk, Brussel



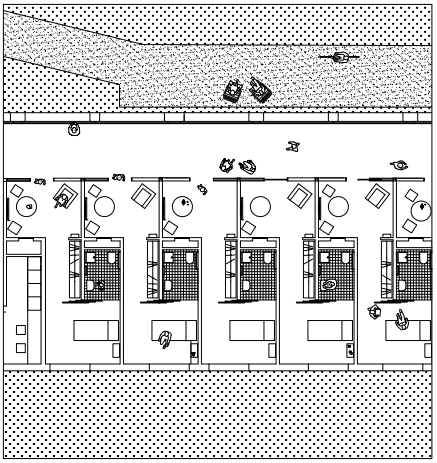
De zuigkracht van de supermarkt wordt ingezet voor andere, kleinschaligere, economisch programma's. Door een clustering van functies, krijgt de site een betere 'afwerkings-graad' voor de gebruiker. Bij de supermarkt vindt een 'ruimtelijke organisatie van de externe economie' plaats, 'want geen van de ondernemingen kan binnen haar eigen interne economische logica deze waarde produceren' (Michiel Dehaene, Tuinieren in het Stedelijk Veld).

Tussen huur en koop

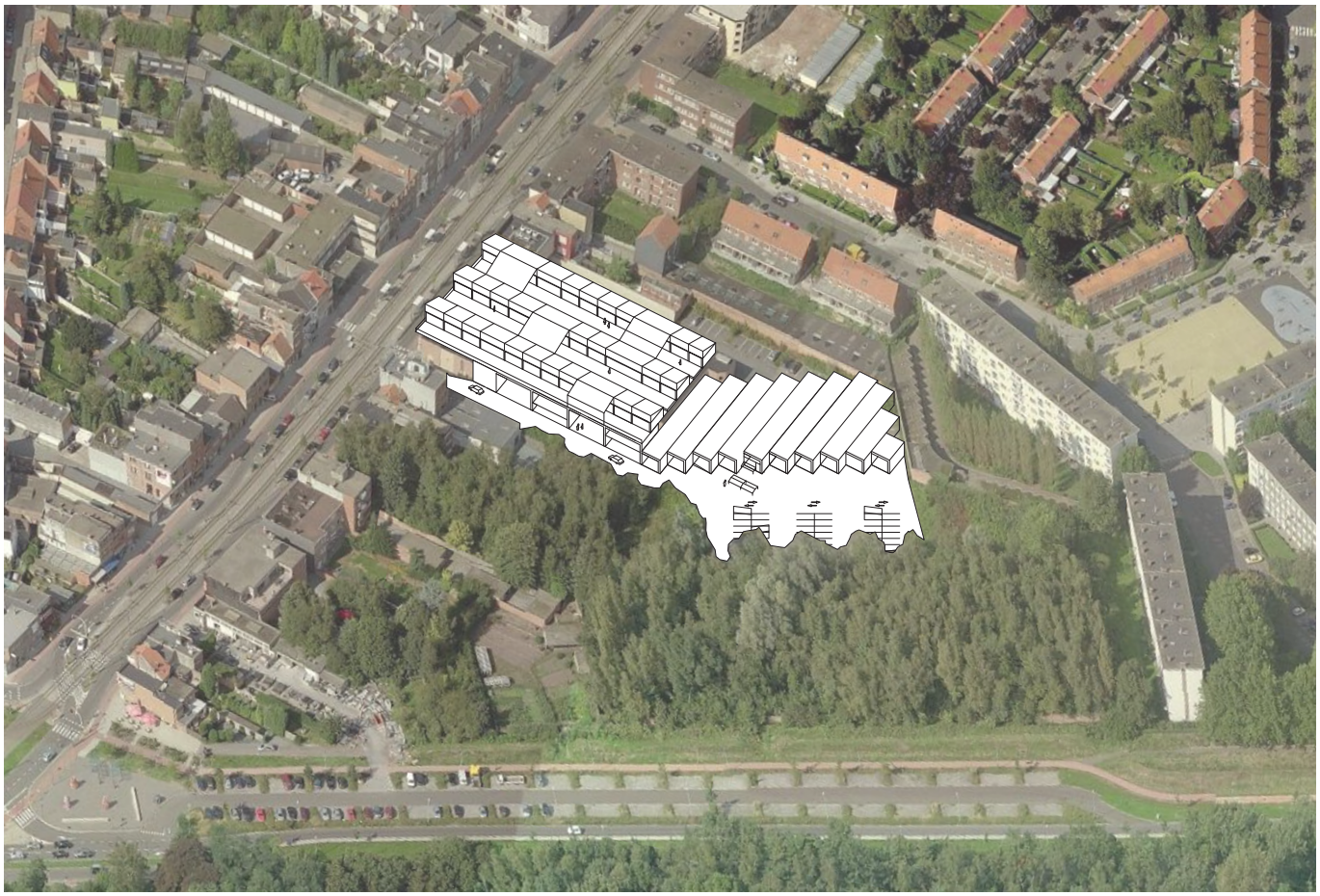
De woningen die als obligaties van het verdichtingsfonds op de markt vormen interessante producten voor wie op zoek is naar een flexibel alternatief voor huur of koop . Vooral in het marktsegment van studenten- of ouderen-woningen is er duidelijk plaats in dit model. De typologie van deze twee woonvormen is hierbij erg gelijkaardig: een kleinen individuele unit, aangevuld met collectieve ruimten. Het fonds laat daarbij toe te investeren in een woning op of bij een horizontaal programma waarvan de locatie nog niet vast ligt. Door de verspreiding van super-marktketens wordt de keuze-mogelijkheid voor potentiële klanten groter: of de student nu zal studeren in stad x of stad y, er zal steeds een studenten-woning voor hem/haar zijn voorzien.



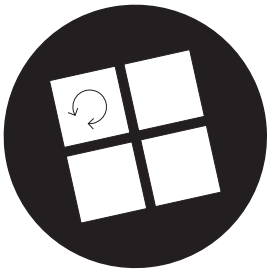
H Arquitectes, 58 Studentenwoningen, Barcelona

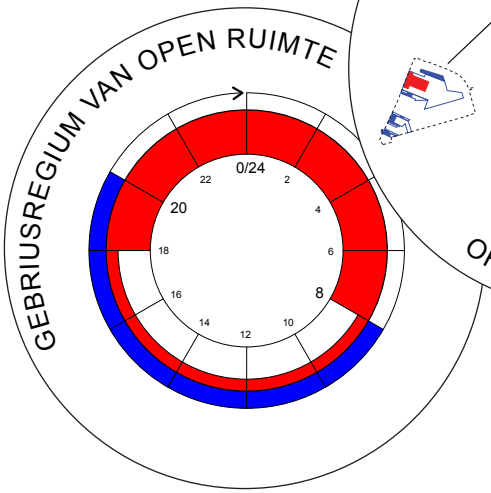


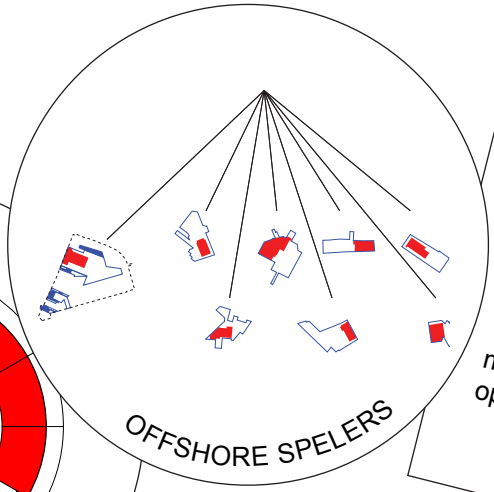
51N4E, OCMW Nevele, senioren campus

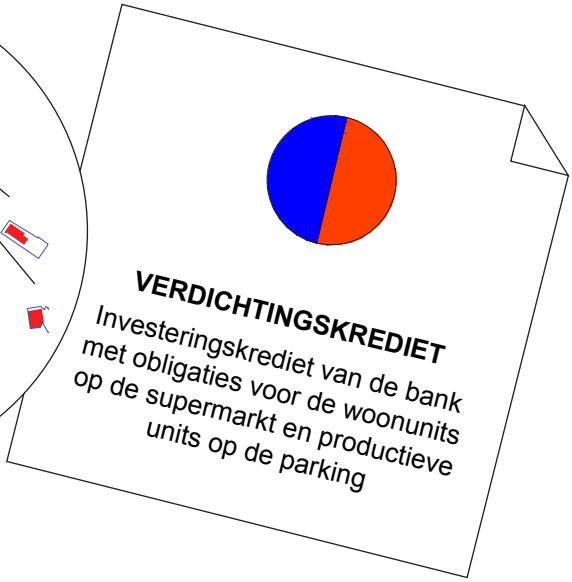


1 2 3




GEBRUISREGIUM VAN OPEN RUIMTE
0/24
2
4
6
8
10
12
14
16
18
20
22


OFFSHORE SPELERS


VERDICHTINGSKREDIET
Investeringskrediet van de bank
met obligaties voor de woonunits
op de supermarkt en productieve
units op de parking

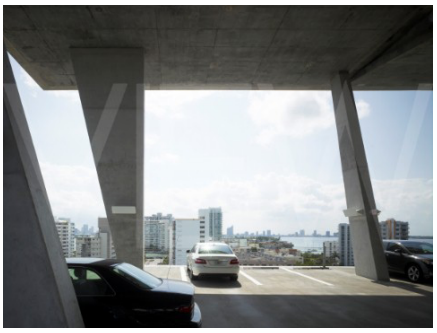
Hoogbouw
Binnen de coalitiedynamiek treedt de supermarkt in interactie met zijn omgeving. Door over de bestaande perceelsgrenzen te denken, worden ontwikkelingen van een andere schaal mogelijk. Het park en de begraafplaats ‘het Schoonselhof’ vormen een grootschalig groen die aan haar randen een hogere densiteit toelaat. Deze woonconditie vult de bestaande woonomgeving aan met een kwalitatieve woonvorm, waar collectiviteit integraal deel van uitmaakt (gedeelde warmteproductie, afvalcollectie maar ook diensten als gym, crèche, enz.)



XDGA - 135 woningen, Chassée Park, Breda, 2001

Leefparking
De parking krijgt een nieuwe stedelijke impact: van een plek met één enkele bestemming en gebruiksregime naar een verbindende vrijplaats tussen uiteenlopende programma’s. Door de parking te vergroenen en een doorsteek te creëren, wordt ze een aangename verblijfplaats met luw verkeer. Na de openingsuren van de supermarkt kan ze getrans-formeerd worden in een sportveld, of een groot terras.







Herzog&Demeuron, Lincoln Street 101, Miami

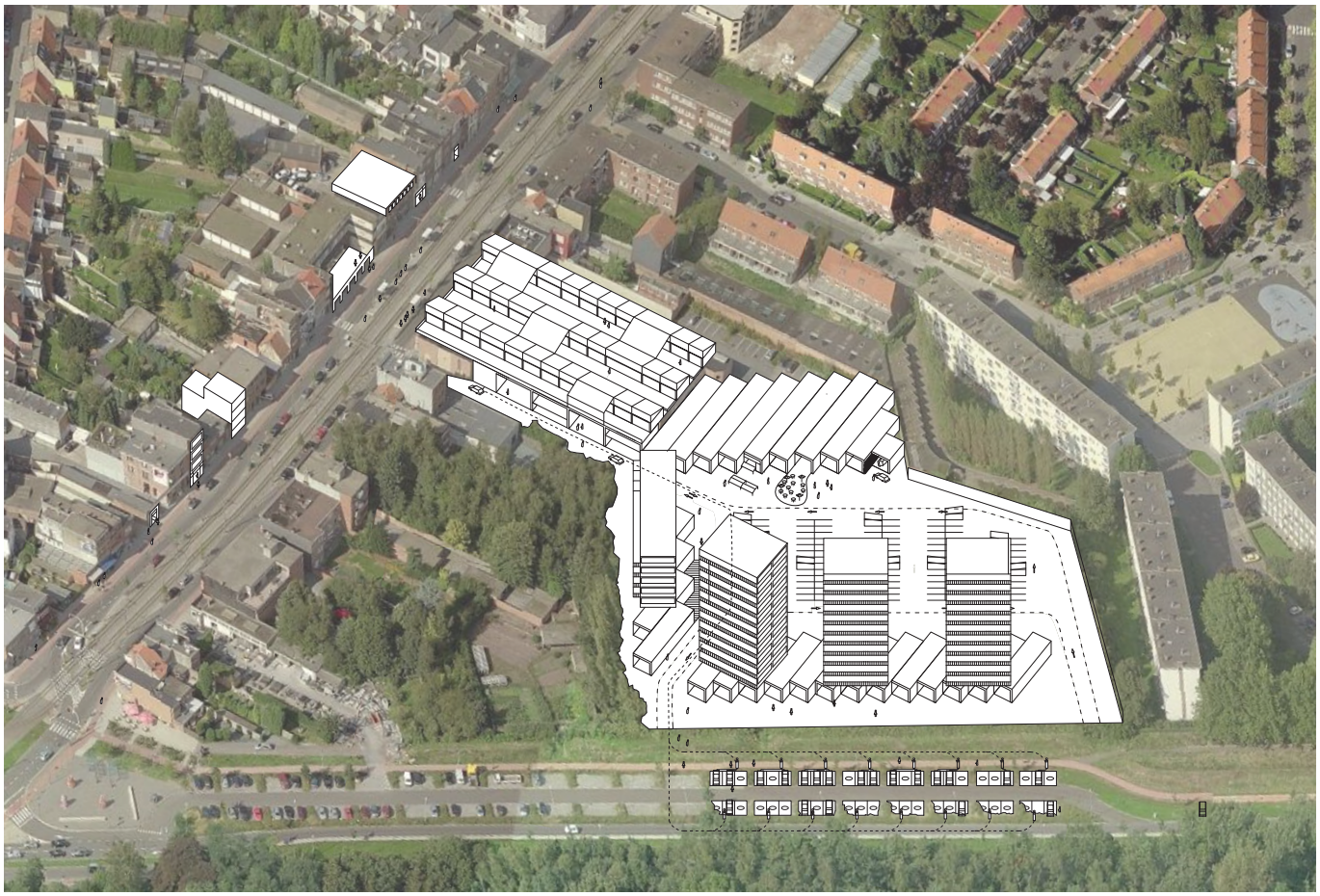


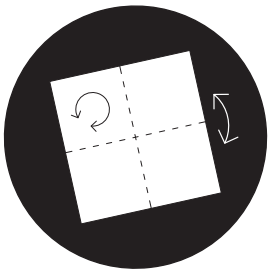
Bart Lens, Lidl, Wellen

Sharing services
Vanuit de ketendynamiek gedacht, kan de impact van verdichting en vernieuwing van de supermarkt nog vergroot worden. De supermarktketen breidt hier zijn aanbod uit met keten-initiatieven, al dan niet in samenwerking met bewoners of middenveld-organisaties. Zo beïnvloed de zuigkracht van de off-shorespeler niet langer enkel het individuele maar zet ze aan tot gemeenschaps-vorming. Voorbeeld hiervan is het delen van elektrische auto’s, waarbij de auto’s wanneer niet in gebruik ook als energiebron dienen voor de supermarktsite.

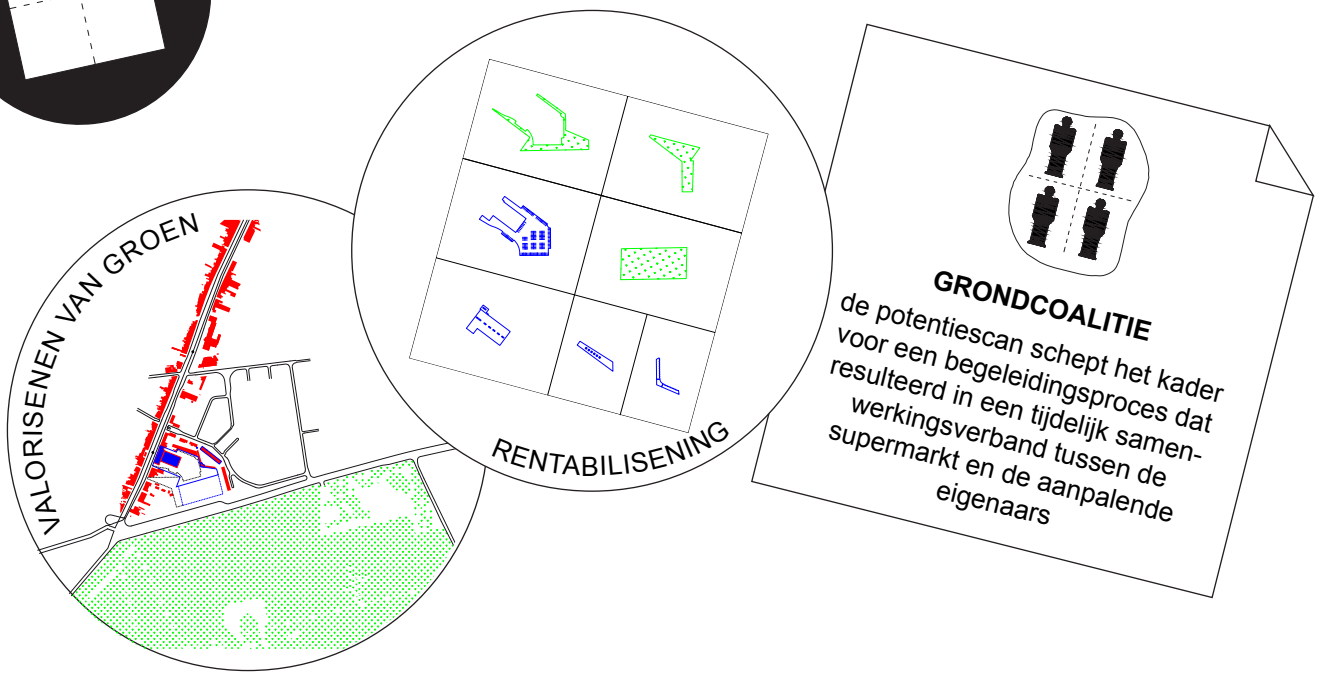


The smart mobility par, Toyota

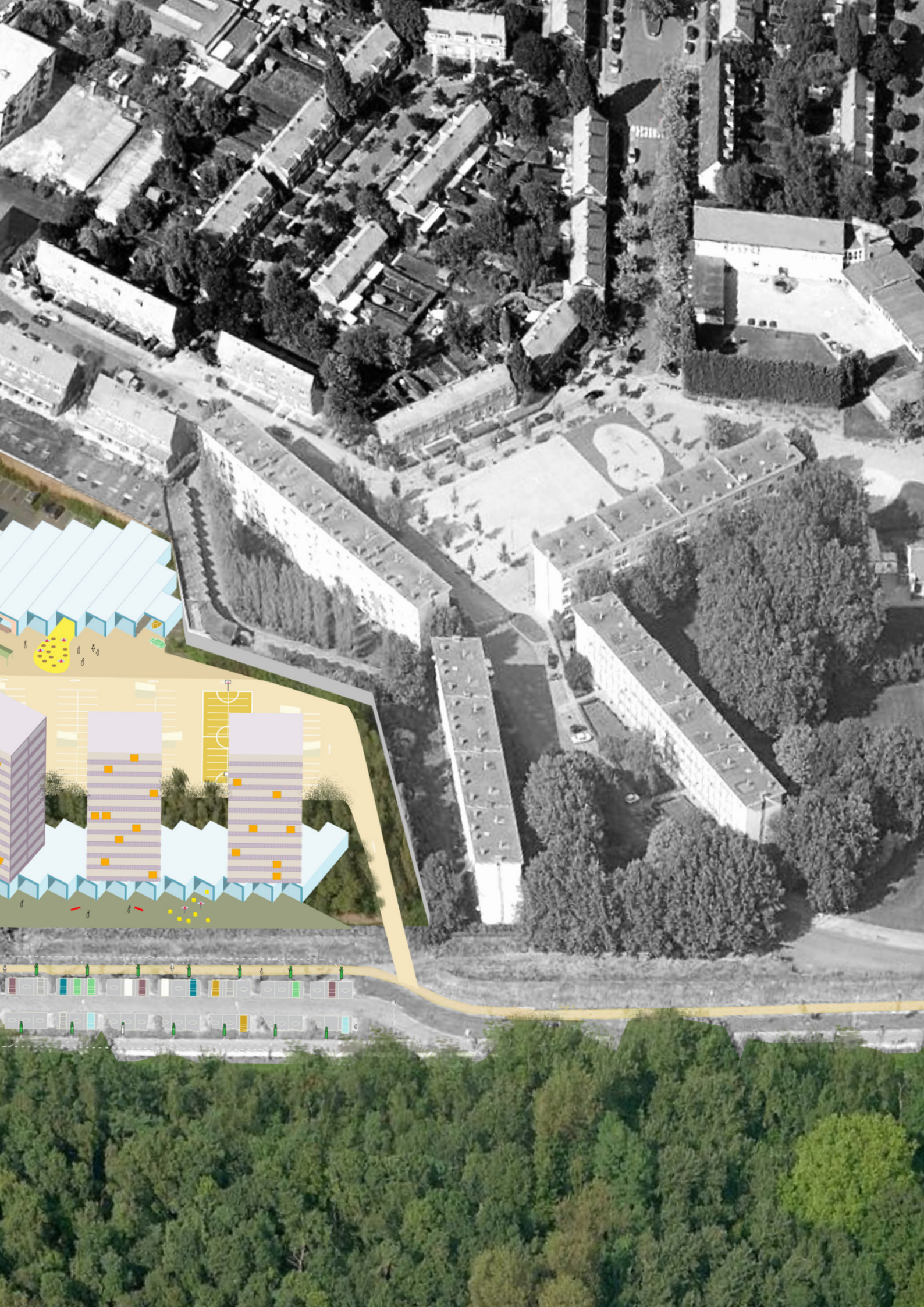




1 2 3


VALORISENEN VAN GROEN
RENTABILISENING
GRONDCOALITIE
de potentiescan schept het kader voor een begeleidingsproces dat resulteerd in een tijdelijk samen-werkingsverband tussen de supermarkt en de aanpalende eigenaars





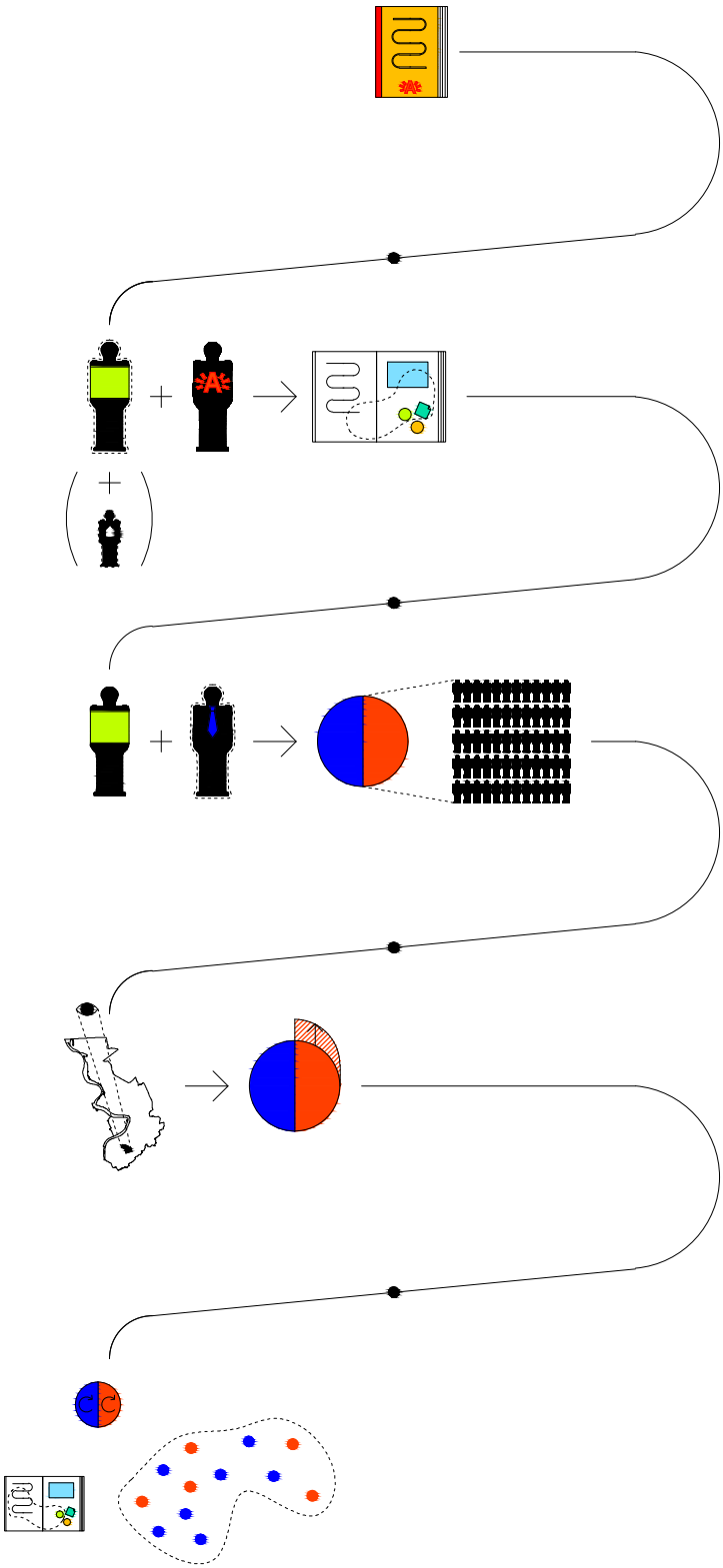
0. VOORTRAJECT
De stad publiceert een overzicht van systemische modellen voor verdichting om actoren, o.a off-shore spelers aan te trekken die autonoom aan verdichting kunnen doen.
Resultaat : initiatief

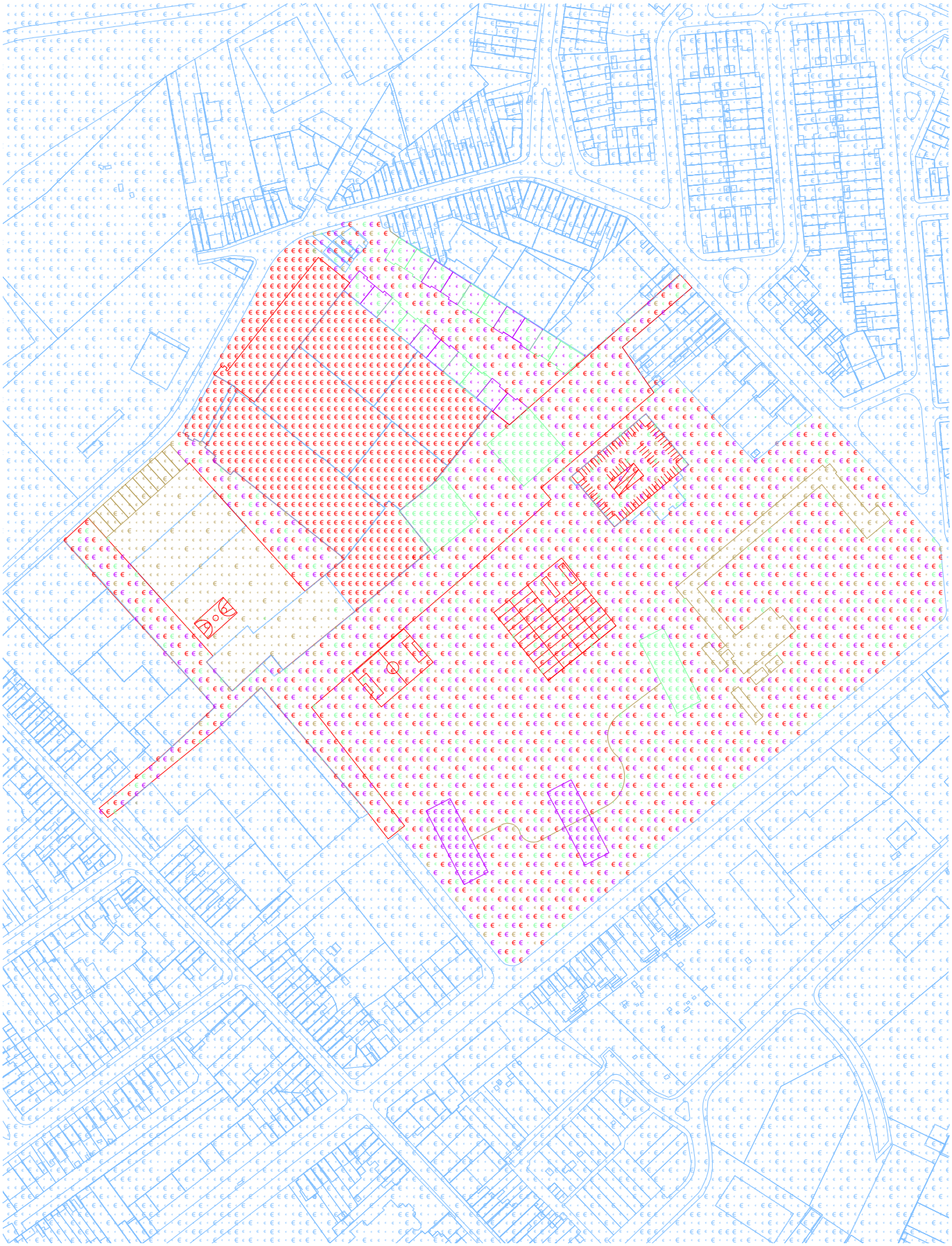
1. PREPARE TO FLY
Stad zal op basis van een beperkte potentie-scan rond de tafel gaan zitten met de off-shore speler.
Resultaat : voorontwerp, risicoinschatting, realisatiescenario

2. TAKE OFF
Hier kan de speler samen met een bank een obligatiefonds oprichten die wooncertificaten commercialiseert. Deze wooncertificaten geven recht op een woonoppervlakte. Dit obligatiefonds wordt een ‘verdichtingsfonds’ wanneer er twee compartimenten worden gecreëerd en de financiering ervan verloopt via een verdichtingskrediet. Deze obligaties hebben twee compartimenten, een ‘woon-’ en een ‘leefomgevings-kwaliteit’-compartiment. Dit laatste compartiment dient om te investeren in voorzieningen en leefomgevingskwaliteiten.
Resultaat : startkapitaalstructuur en een finaal ontwerp/ realisatieplan

3. FLY
Eens gerealiseerd voert de stad een potentieactualisatie-scan uit waardoor de gecreëerde meerwaarde voor de buurt wordt geschat. Op basis van deze geschatte waarde onderhandelt de speler met de overheid om deze publieke ruimte over te nemen. De aantrekkelijkheid voor de speler kan verhoogd worden door fiscale voordelen toe te kennen aan het verdichtingsfonds. De gecreëerde waarde vloeit terug naar het voorzieningenluik van het verdichtingskrediet.
Resultaat : Value creating

4. VERVOLGTRAJECT
Een gedeelte van de winst gemaakt door het verdichtingskrediet wordt gereserveerd voor het steunen van keten-initiatieven.
Resultaat : Verbreding van value creating





€ bedrijf € overheid € ontwikkelaar € particulier

HYBRIDE BOUWBLOKKEN

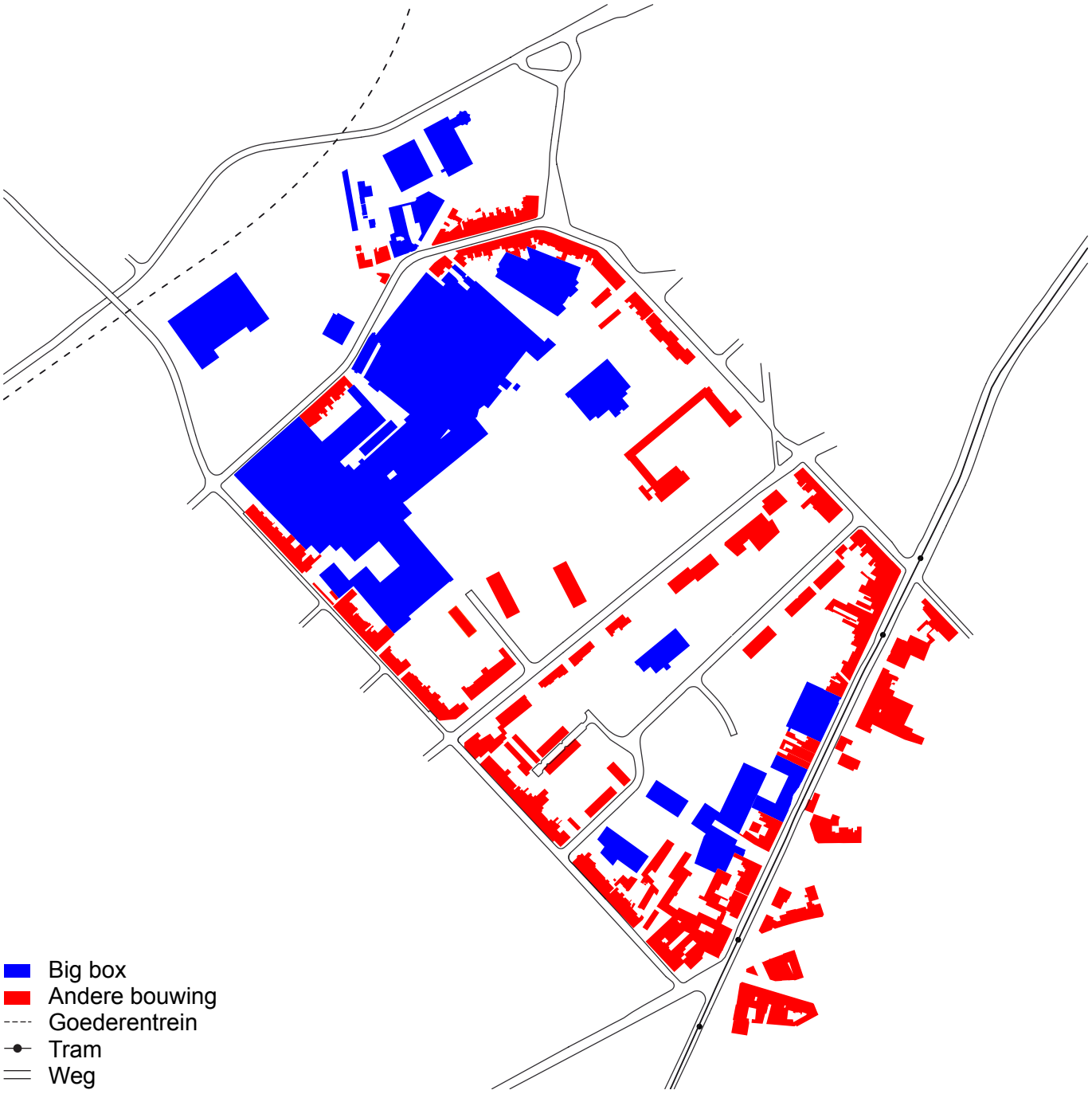
Hoe bouw je vanuit een 'willing coalitie' versnelling in de stads-verdichting?

In het hybride bouwblok wordt de fragmentatie van de 20ste eeuwse gordel heel expliciet: verschillende gebouw-typologieën en gebruikspatronen vinden op relatief kleine oppervlakte plaats naast elkaar. Op de noordkant van de site bevinden zich industriële spelers de een goede bereikbaarheid genieten via de Langeweg. Een groot deel van deze industriële hangars staan nu echter leeg. Aan de zuidkant sluit het blok aan bij een gefragmenteerde leefomgeving, met twee grote Amelinckx torens en een combinatie van arbeiders- en bel etage woningen. Doelstelling van deze case is deze hybriditeit te cultiveren door latente coalities te activeren.

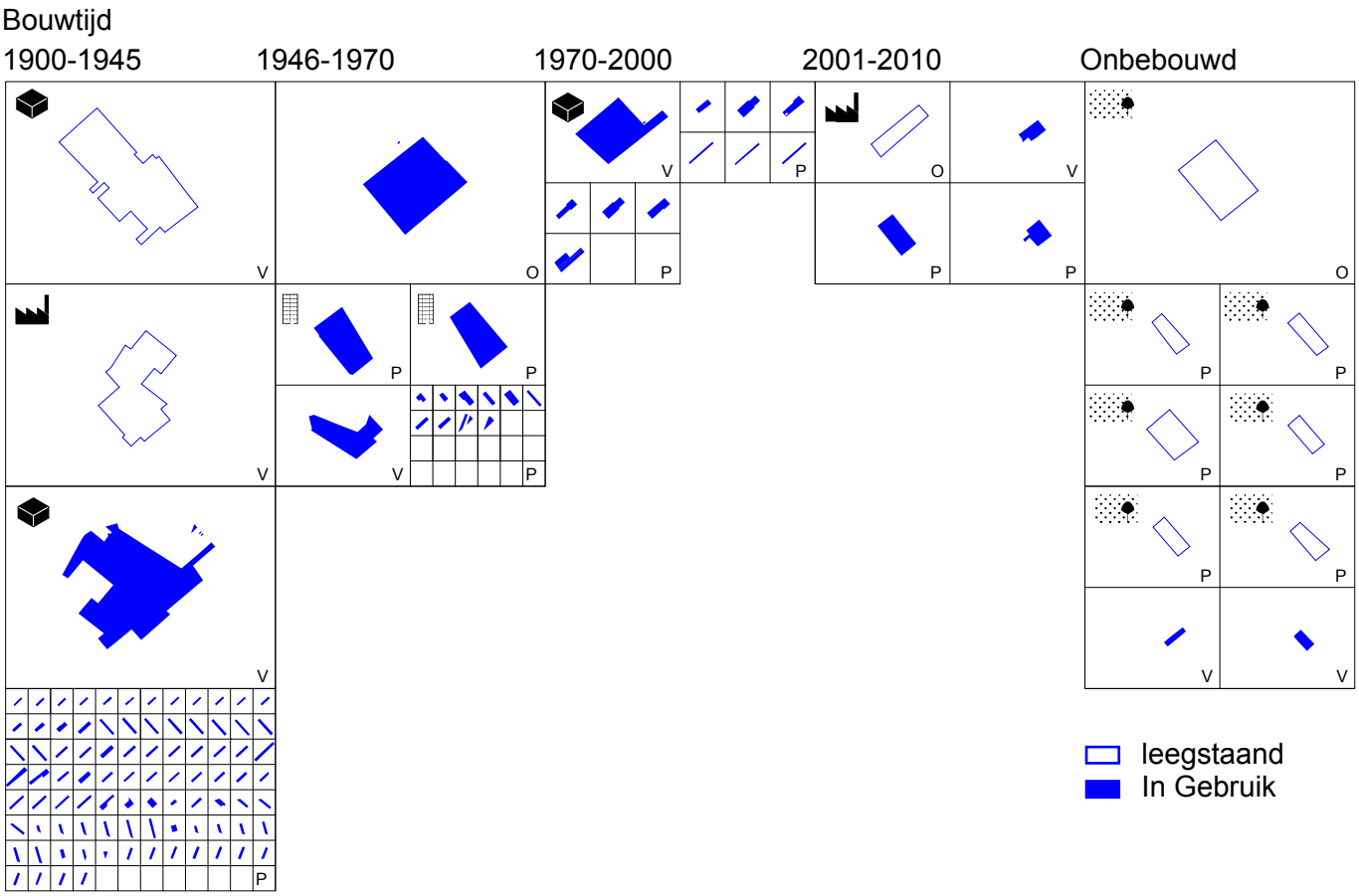
Deze grote diversiteit aan ruimtelijke typologieën impliceert immers een diversiteit aan gebruikers-en eigenaarsprofielen: een school die stukken grond als investering in zijn portefeuille heeft, een industriële speler met on(der) gebruikte productiehallen, particuliere eigenaars met niet ontsloten gronden, een sociale huisvestingsmaatschappij. Hierin schuilt een potentiële basis voor vernieuwing wanneer kernspelers binnen dit gebied zouden samengebracht worden met de bedoeling om te kijken hoe er via perceelsoverschrijdende samenwerking meerwaarden zouden gecreëerd kunnen worden die elk afzonderlijk niet haalbaar zijn. Vandaag leiden de verschillende statuten van de percelen tot een status quo en houden ze alle transformatie op de site tegen. De markering van een deel van het blok als industriële zone maakt het onmogelijk de grote schaal door residentiële ontwikkeling te vervangen, maar anderzijds ontbreekt het de stad systemische modellen hoe de grote schaal te herontwikkelen.

Deze case illustreert hoe de verschillende drijfveren van de verschillende actoren – zowel grondeigenaars als externe investeerders – gekalibreerd kunnen worden in één coalitie, waarin iedere actor zijn win ziet. Op deze manier kan de status quo doorbroken worden, nieuw kapitaal geactiveerd, en de fragmentatie getransformeerd in een intrinsieke woonomgeving-skwaliteit.

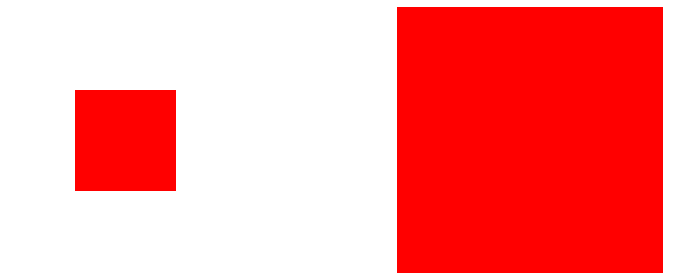
Stedelijke conditie



Fragmentatie van het blok



Gemiddelde perceelsgrootte



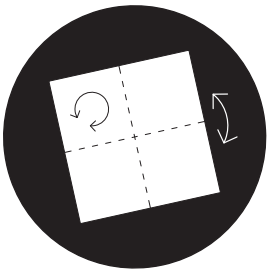
POTENTIES

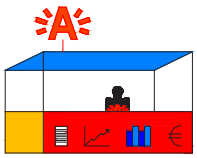
De potenties voor stadsverdichting die uitgelicht zullen worden in deze case zijn:
1: Versnippering: grootschaligheid in residentiële omgeving
2: Potentiële capaciteit: kopiëren van aanwezige typologiën
3: Versnippering: overslagruimte als link tussen verschillende schalen
4: Versnippering: wonene en productiviteit ‘rug-aan-rug’
5: Vitaliteit: woon-werk omgeving

PROCES

Na een potentiescan door de stad wordt de site waarop het hybride bouwblok zich bevindt aangeduid als projectsite. De rol van de stad is om op basis van de potentiescan partijen bij elkaar te brengen om zo de mogelijkheden te creëren om een tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband te vormen. Vervolgens wordt er voor het bouwblok een regelluw kader geschept. De stad spreekt een ambitie voor de site uit maar laat de weg er naartoe open. De mogelijke deelnemers van de coalitie – grondeigenaars, investeerders, procesbegeleiders - worden uitgenodigd samen na te denken over de ontwikkeling van het blok. Voornaamste drijfveer voor deze partijen is het perspectief op meerwaardecreatie die voorheen niet mogelijk was. De stad kan dit op een bepaalde manier fiscaal en procesmatig ondersteunen.

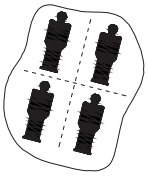






VERDICHTINGSLOKET

Informatie rond afgebakende gebieden worden door de stad ter beschikking gesteld tot mogelijke initiatiefnemers.



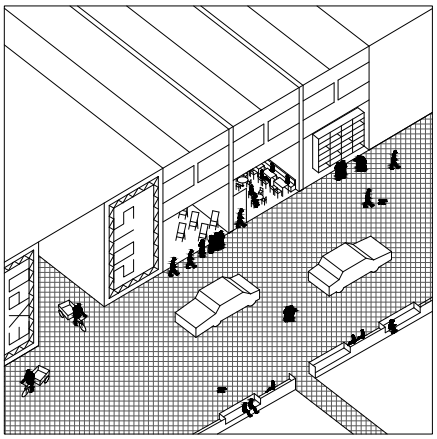
GRONDCOALITIE

De potentiescan schept het kader voor een begeleidingsproces dat resulteerd in een tijdelijk samenwerkingsverband tussen de supermarkt en de aanpalende eigenaars.

VAN POTENTIE NAAR LEEFKWALITEIT

Grootschaligheid

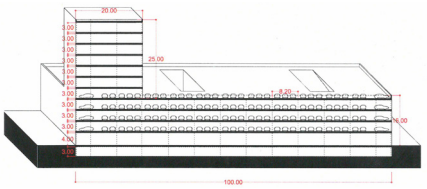
Het bestaand industrieel gebouwpatrimonium biedt een schaal en ruimtebeleving die fundamenteel anders is dan de residentiële nieuwbouw. Het conglomeraat van verschillende hangars uit verschillende periodes uit vorige eeuw, kunnen als incubator in worden gezet voor collectieve initiatieven zoals buurtfeesten, tijdelijke markten, etc . De schaal en maatvoering van de structuren laat immers een grote variatie van gebruiken toe, van gedeelde parking tot sporthal, van een populaire



evenementenruimte tot nieuwe groene industrie, van groen verdeelcentrum tot expositiehal. Dit zal afhangen van de vraag van de bewoners of ambities van de grondeigenaars. Op deze manier wordt de botsing van verschillende schalen een meerwaarde voor de bewoners.

Kopiëren

De grote variatie aan gebouwtypologieën in het hybride bouwblok maakt een woonaanbod mogelijk met even grote variatie aan woningtypes. Anders dan in andere woonwijken die getypeerd worden door harmonie en eenduidigheid (bv. De Bel-Etage wijk of tuinwijk), kunnen de verschillen in het hybride bouwblok worden ‘uitvergroot’. Zo is een eenvoudige ‘herhaling’ van de Amelinckxs toren denkbaar. De fragmentatie binnen in het blok laat toe deze hoge densiteit te realiseren, in relatie met een open en groen collectief terrein. Evengoed kan de hangar-typologie in nieuwbouw verder worden gezet als een combinatie van wonen (in de nieuwbouw structuur) en werken (in originele structuur).



ORG, Pakhuis/parking Abatoir, Anderlecht, 2011

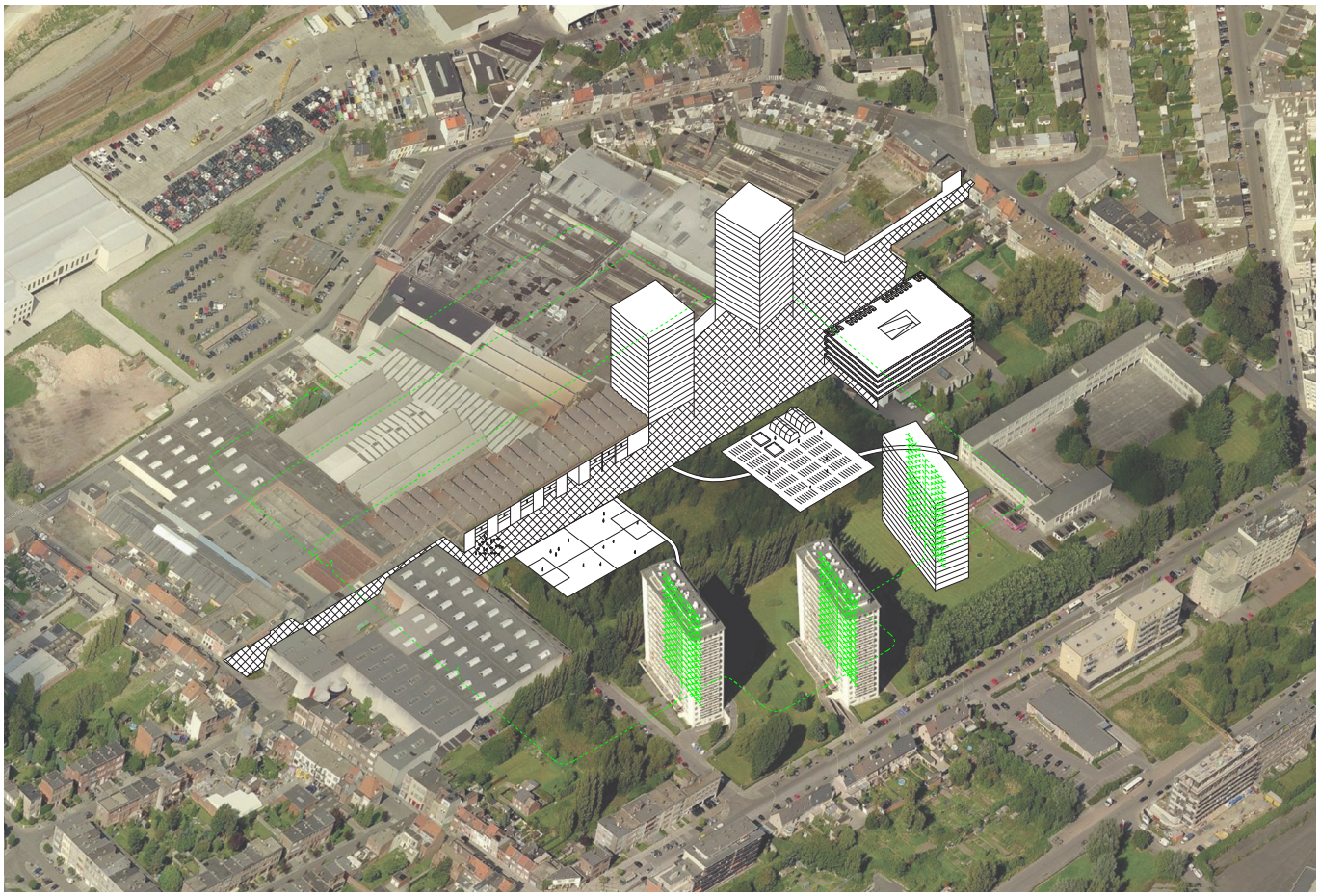




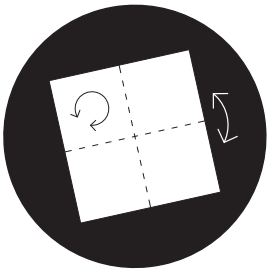
Sanaa, bedrijfsgebouw, Weil-Am-Rhein, 2012

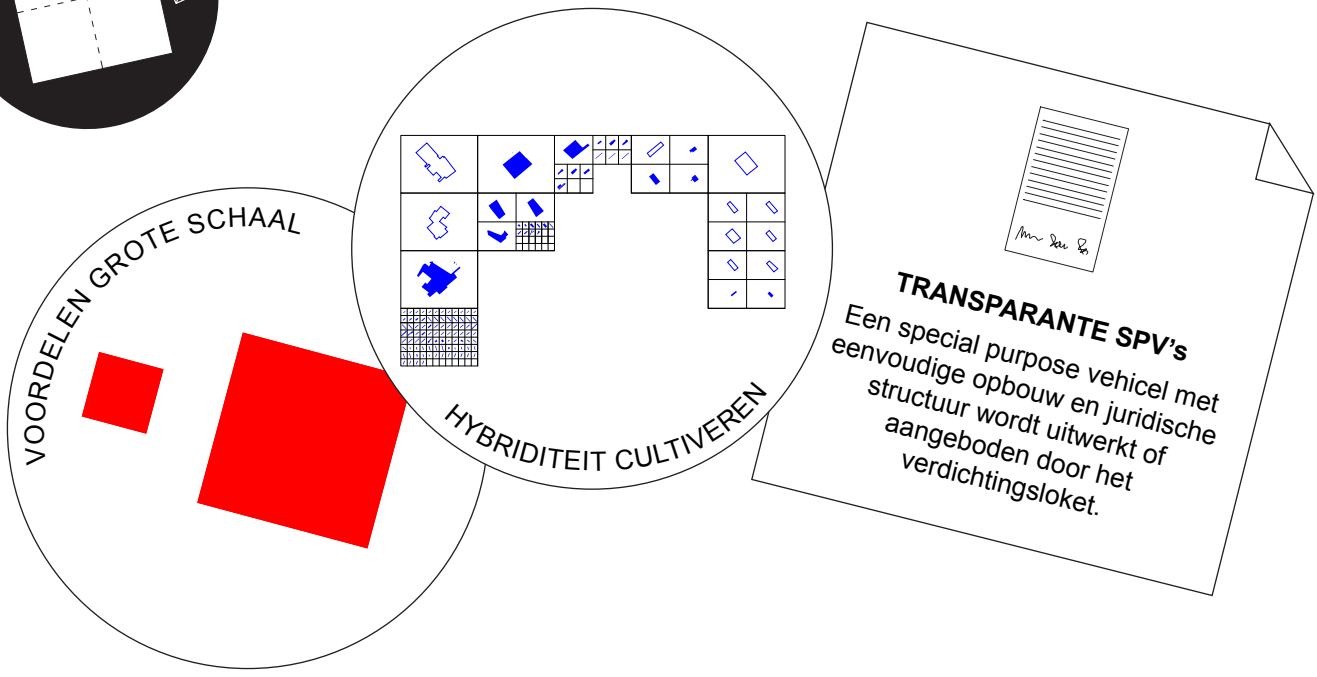


51N4E, Budafarbiek, Kortrijk, 2013



1 2 3



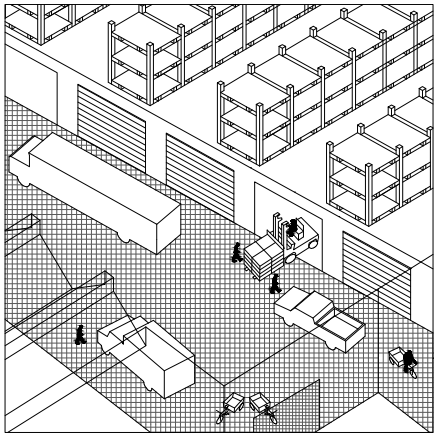

VOORDELEN GROTE SCHAAL
HYBRIDITEIT CULTIVEREN
TRANSPARANTE SPV's
Een special purpose vehicel met eenvoudige opbouw en juridische structuur wordt uitwerkt of aangeboden door het verdichtingsloket.

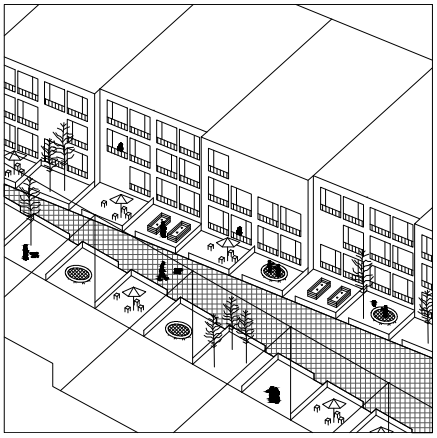
De keuze voor het behoud van de grote schaal in een woonomgeving vraagt om ruimtelijke configuraties die ‘mediëren’ tussen de verschillende schalen.

Overslagruimte
Vaak dient de aanleg van openbare ruimte in dit soort van overschaald bouwblok tot niet meer dan het ontsluiten van binnengebieden, opdat deze terreinen geheel volgens de vastgoed-logica in waarde stijgen. De resulterende straten en paden, zijn hierdoor vaak ééndimensionale, weinig kwalitatieve openbare ruimten. De juxtapositie van verschillende gebruiken in het hybride bouwblok maken een ander soort openbaar terrein mogelijk: verschillende soorten van ‘overslagruimten’. Een voorbeeld hiervan is de ruimte die de link maakt tussen de productieve omgeving aan de Langeweg en de groene omgeving in de kern van het bouwblok. Goederen die geleverd worden met vrachtverkeer, kunnen hier opgeslagen worden, en verder verdeeld worden naar de stad met zachtere vervoersmethodes – fietsen of elektrische voertuigen. Op deze manier wordt een ‘tussenschaal’ gecreëerd die zowel linken aan een persoonlijke leefomgeving als aan de stad.

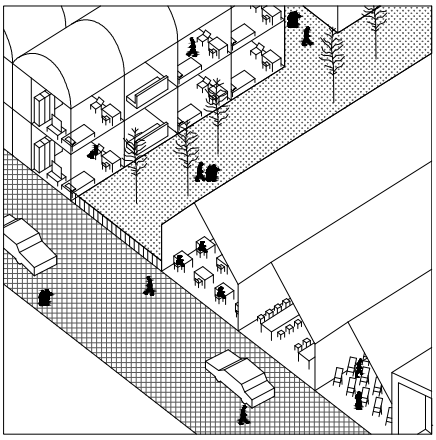


Gehl Architects, New Road, Brighton





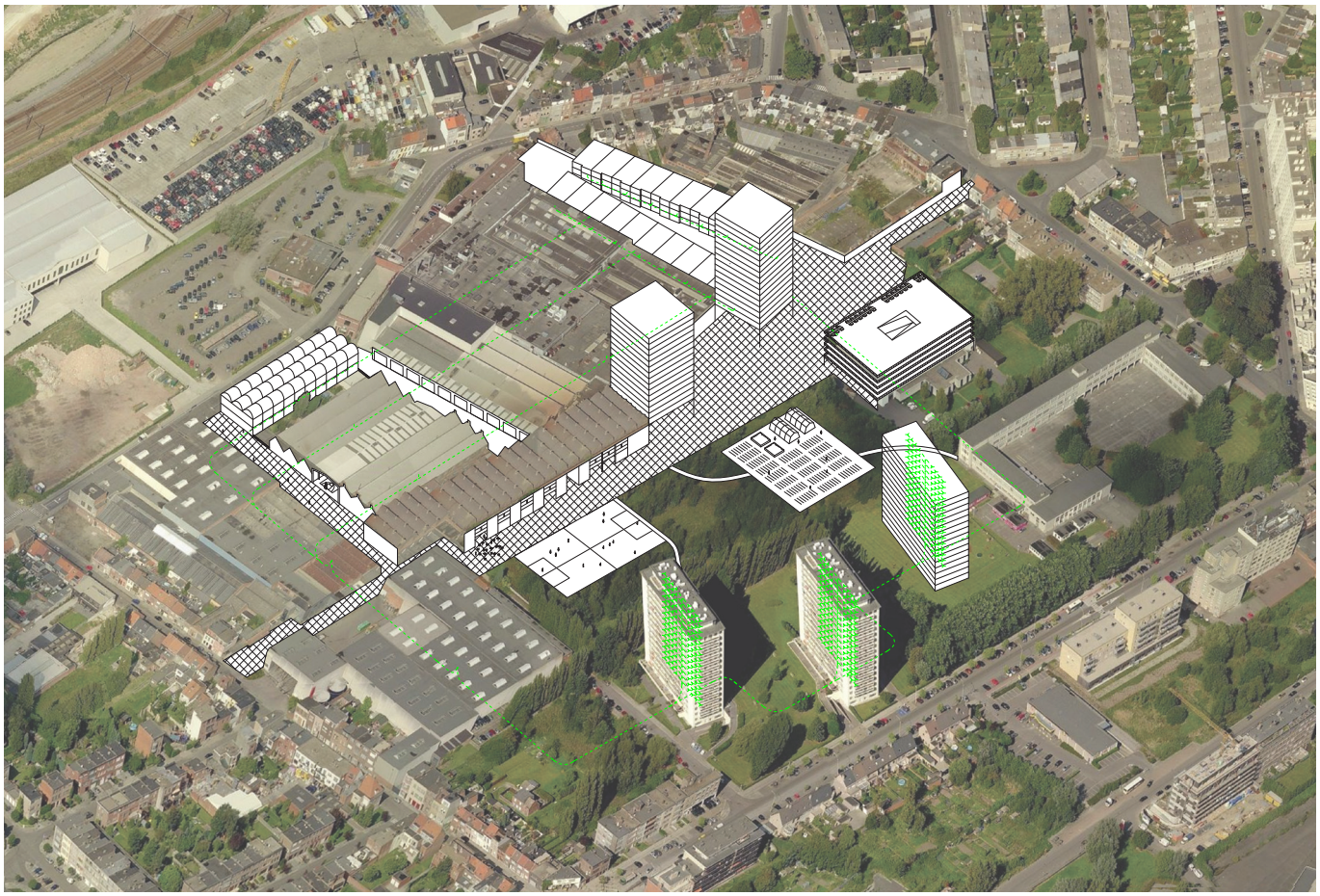
Rug-aan-rug
In het hybride bouwblok kan de fragmentatie van de 20ste eeuwse gordel gepaard gaan met de creatie van beschermde woonomgevingen. Het ‘beluik’ – model laat toe om de grootschalige industriële gebouwen te behouden, en tegelijkertijd een beschermde groene residentiële omgeving te creëren.



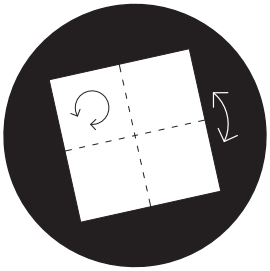


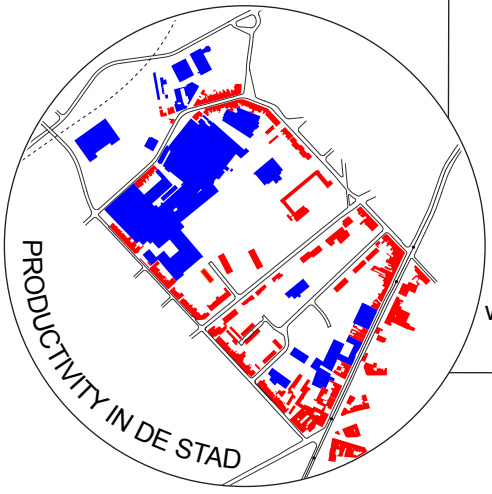
Christ&Gantenbein Architect, WohnWerk, Basel,

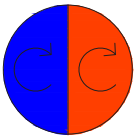
Woon-werk (3)
De diversiteit van het hybride bouwblok wordt ook vertaald in een combinatie tussen wonen en werken. In Zurich ontwikkelde Christ&Gantenbein op een hybride bouwblok een overdekte werkplaats, in nabijheid van begeleid wonen. De doorsteek die hiervoor werd gerecreëerd, is tevens een volwaardige doorsteek voor andere gebruikers van het blok. Een soortgelijke interventie is denkbaar hier, in combinatie met een openbare overslagruimte.



1 2 3

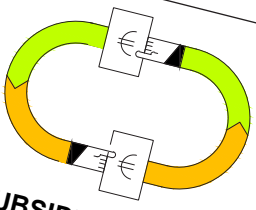






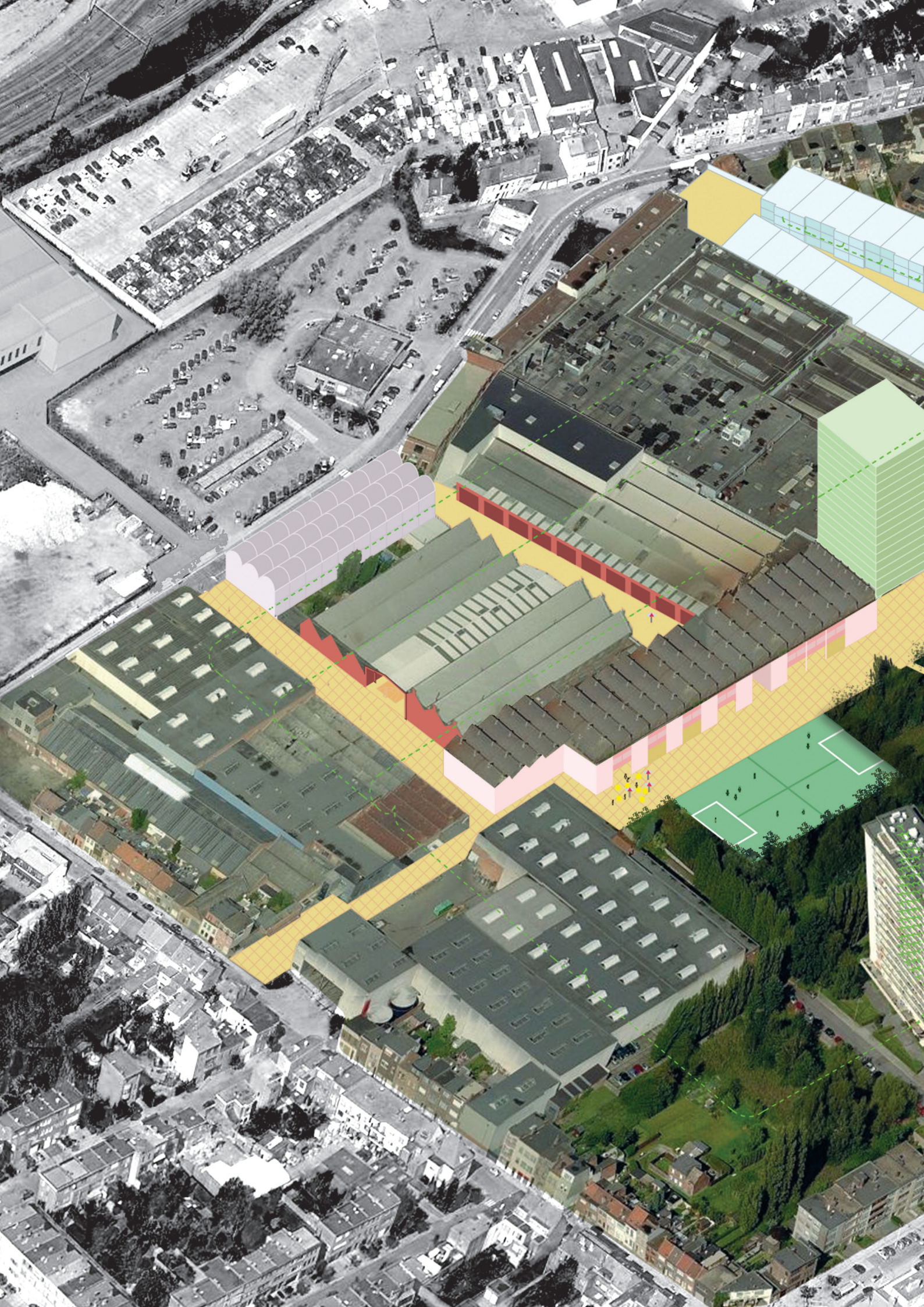
ROLLEND FONDS

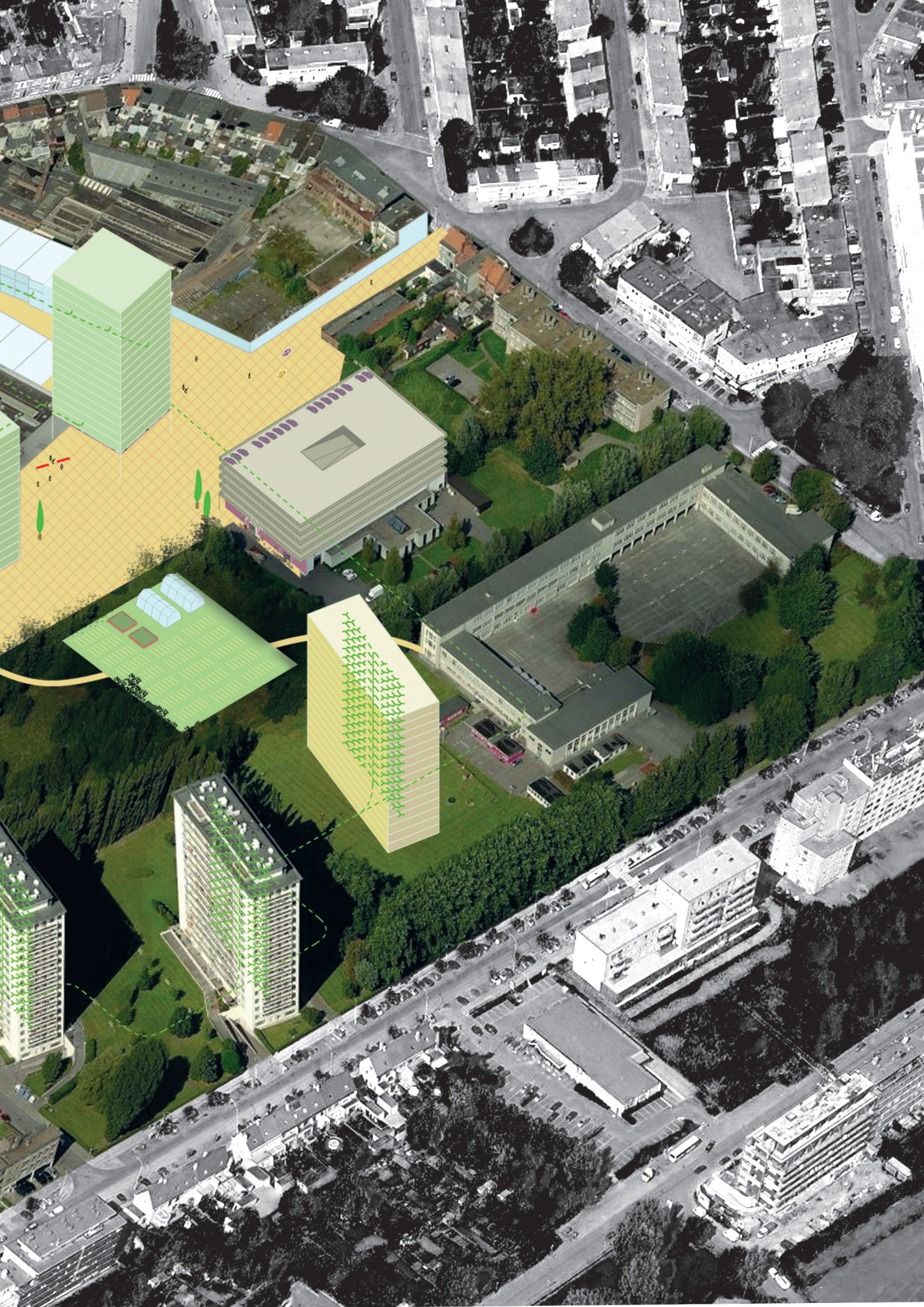
De bank richt een fonds op op niveau van het bouwblok, waar de verschillende zones gradueel bij kunnen aansluiten. Het SPV stuurt het fonds mee aan en waarbort de portfoliospreiding van ontwikkelingen.



SUBSIDIERETENTIE

Verdichting kan versnellen wanneer bij de verkoop van woningen, een gedeelte van de meerwaarde terugvloeit naar de overheid en wordt ingezet voor een volgende projectzone.





0 VOORTRAJECT
De stad identificeert met een potentiescan sites waar het doorbreken van de perceelgrenzen een logica van meerwaarde zou kunnen creëren. Aan de hand van systemische modellen worden kernstakeholders bij elkaar gebracht en worden verschillende pistes/principes rond mogelijke meerwaardecreatie concreet geschetst. Hieruit resulteren tijdelijk werkbare samenwerkingsverbanden.

Resultaat: tijdelijk werkbare groep.

1 PREPARE TO FLY
De groep ontwikkelt een concreet plan van aanpak. Hierin staat de wijze waarop perceelgrenzen doorbroken worden, een governance structuur, een financiële structuur, een ontwerp en een realisatieaanpak centraal. Deze laatste concretiseert hoe de coalitie samen met één of met een groepering van ontwikkelaars de door de stad vooropgestelde kwaliteiten kan bekomen. De tijdelijk werkbare groep vormt zich om tot een coalitie en richt samen met een financiële instelling een rollend fonds op. De waarde van de ingebrachte gronden/woningen en de realisatieaanpak dient als uitgangspunt om investeringskredieten aan te trekken.

Resultaat: grondcoalitie, transparante financieringsstructuur, realisatiescenario

2 TAKE OFF
Tijdens de uitvoering van de stadsverdichting gebeurt een prioritering van verschillende projectzones. Eventueel kunnen er buurtbewoners betrokken worden in de wijze waarop deze prioriteitsstelling wordt vastgelegd. De ontwikkelaar treedt op als coördinator en ontzorgt de coalitie.

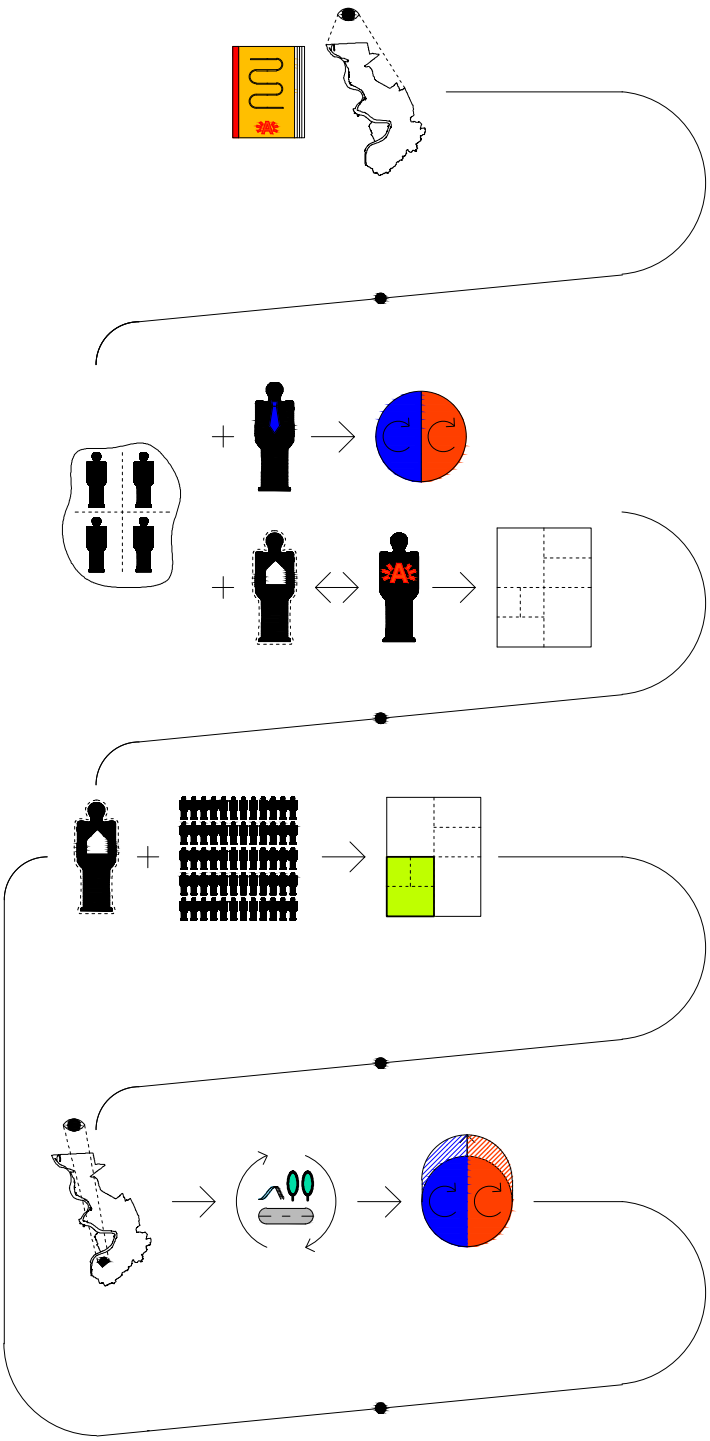
Resultaat: realisering eerste fase

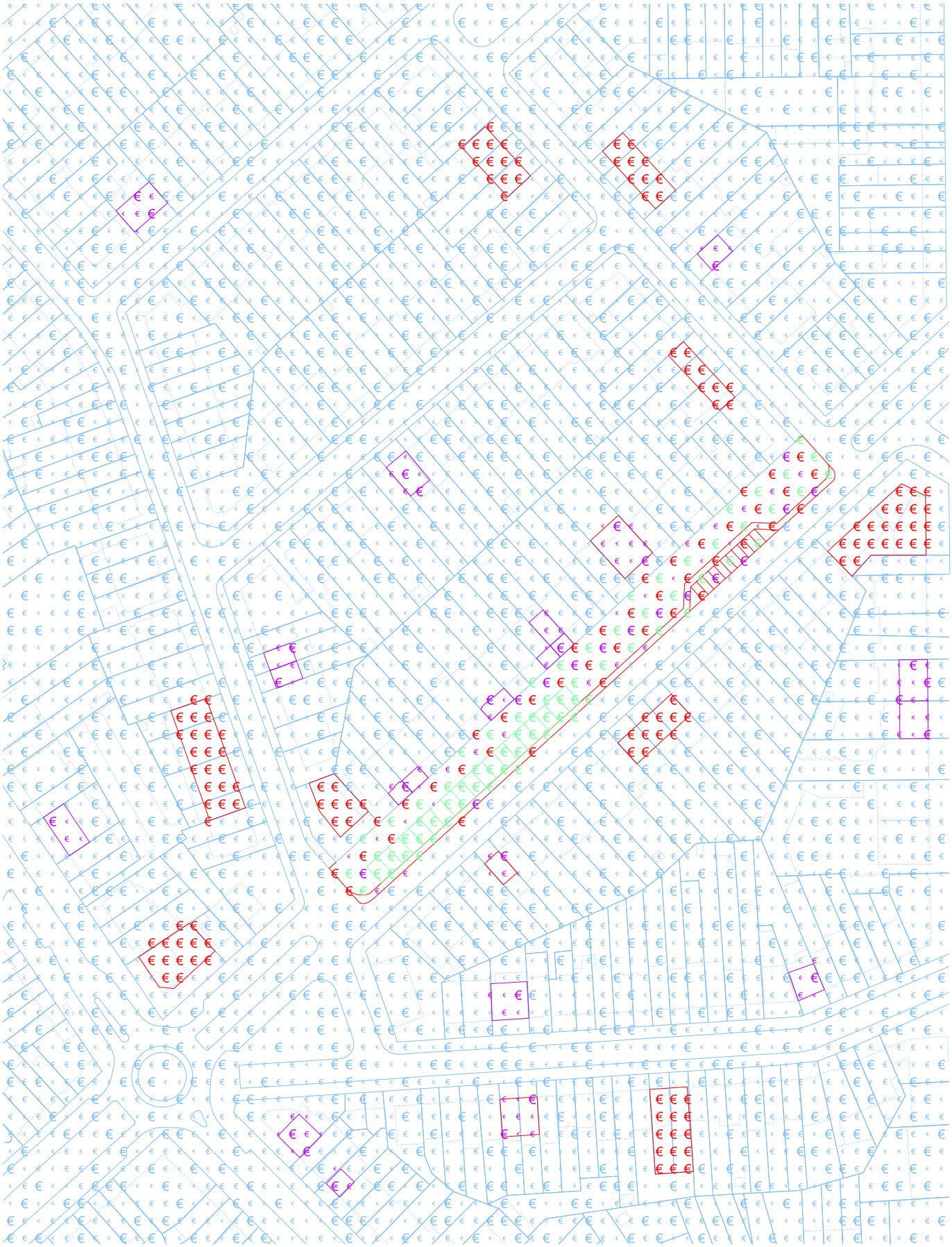
3 FLY
Eenmaal een projectzone ontwikkeld is, kan overgegaan worden naar de ontwikkeling van de volgende projectzone. Dit kan ontwikkeld worden met de middelen die de ontwikkeling van de vorige zone heeft gegenereerd. Eveneens kan een transactie plaatsvinden tussen de coalitie en de stad: de openbare delen worden verkocht en de winst wordt opgenomen in het rollend fonds.

Resultaat: Value creating

3.5 VERVOLGTRAJECT
De winsten van het rollend fonds worden opnieuw geïnvesteerd in nieuwe ontwikkelingen. Hierbij kan de coalitie genieten van een intrest-actualisatie indien de risico's van de ontwikkeling zijn gedaald.

Resultaat: verbreding Value creating





€ bedrijf € overheid € ontwikkelaar € particulier

BEL-ETAGE WIJKEN

Hoe creëer vanuit de bewoners schaal-vergrotende stappen in de stadsverdichting?

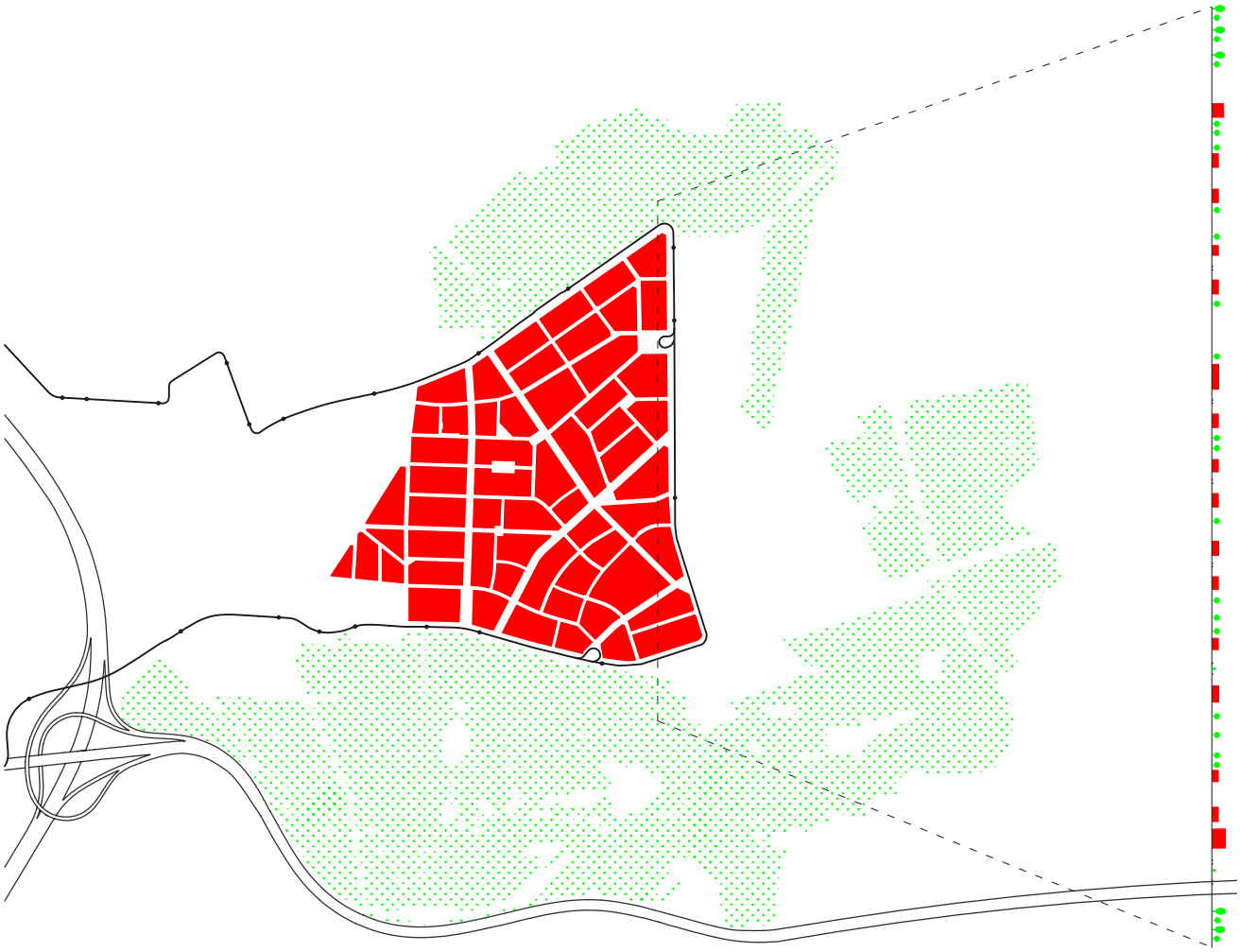
De derde casus is in erg exemplarisch voor de 20ste eeuwse gordel rond Antwerpen. Dit type van buurt, met brede straatprofielen en repetitie van eenzelfde woningtype, de bel-etage, was resultaat van een vorige woningnood in Antwerpen na WOII. Het stedenbouwkundig beleid Maurice Dequeeker, burgemeester van Deurne van 1954 tot de fusie met Antwerpen in 1982 zorgde voor een consequente toepassing van bepaalde principes: zelfde daklijn met hogere volumes op hoeken en veel sportinfrastructuur.

Vandaag ziet men in deze buurten een doorschuifbeweging van de eigenaarsprofielen: de woningen zijn te ruim voor de vergrijzende originele bevolking en worden gekocht door nieuwe Antwerpenaren. Deze verschuiving zorgt voor een spanning waarop de verdichting en vernieuwing van de 20ste eeuwse gordel moet op inspelen. De ruimtelijke ingrepen die we zullen voorstellen kaderen in drie maatschappelijke tendensen waarin de spanning constructief kan worden ingezet: de opkomende ‘deel’-gedachte, de zoektocht naar betaalbaar wonen en de verhoogde aandacht voor coöperatief ondernemen. De grotere mix van bewoners maakt het namelijk mogelijk een grotere diversiteit aan diensten aan elkaar te leveren.

Bewoners van deze wijken zijn vaak eigenaars en zien hun woonst niet als een louter financiële investering maar hechten grote emotionele waarde aan de woning en de buurt waarin ze zich bevindt. In de voorgestelde mechanismes wordt dan ook een meerwaarde-creatie op verschillende vlakken – buurtwerking, groene omgeving, levenskwaliteit – in rekening gebracht. Pas dan zal individueel kapitaal geactiveerd worden.

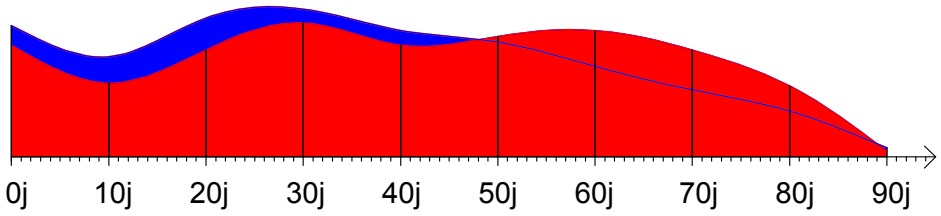
Stedelijke conditie

Bel etage wijk
Rivierenhof E.A.
Tram
Weg



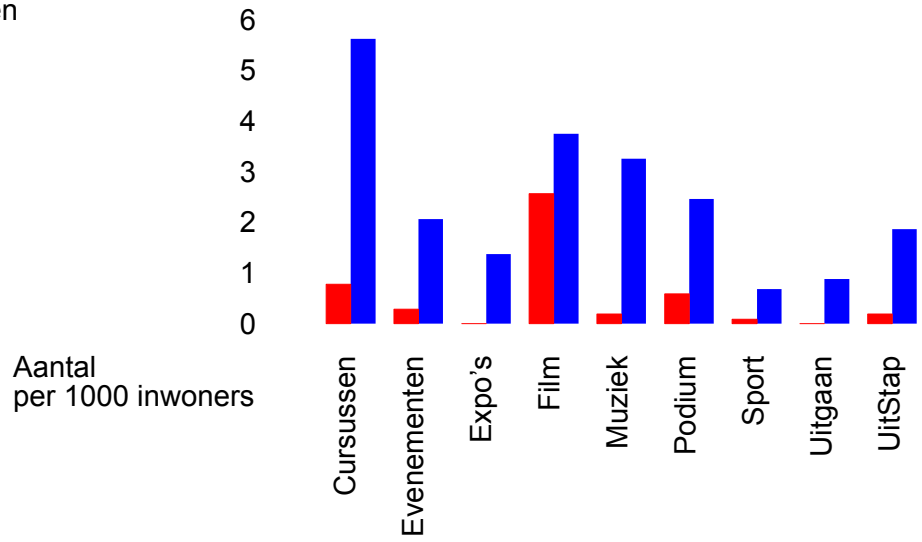
Leeftijd

Bel etage wijk
Antwerpen



Recreatiefaciliteiten

Bel etage wijk
Antwerpen



POTENTIES

De potenties voor stadsverdichting die uitgelicht zullen worden in deze case zijn:
1: potentiële capaciteit: brede straatprofielen, lage bebouwing
2: sociale mobiliteit: vergrijzende bevolking
4: vermogensbeperking: evolutie naar gedeelde voorzieningen
5: homogene cluster: extrapoleerbare interventies

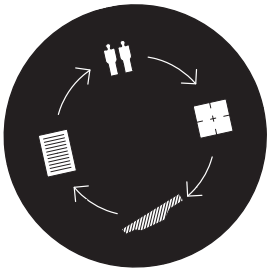
PROCES

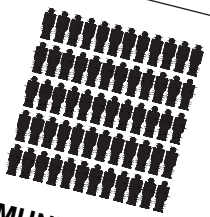
Op basis van een potentiescan kunnen er allerlei vormen doordacht worden om burgers te informeren rond de mogelijkheden van stadsverdichting in hun wijk en waarbij georchestreerde dialoog ook verbindend kan werken. Nog meer dan in de collage- en coalitiedynamiek zal het belangrijk zijn om deze eerste informatierondes met zeer concrete ideeën te stofferen.

Het is wellicht aangewezen om bestaande samenwerkingsverbanden, verenigingen en woonactoren bij dit startproces te betrekken, zodanig dat deze de conclusies uit de potentiescan mee kunnen onderschrijven. In bestaande samenwerkingsverbanden kunnen al groepsaankopen van brandstof, delen van auto's, collectieve energie-efficientie initiatieven zitten.

De stad kan ketenfonds oprichten om verdichtingsinitiatieven te ondersteunen via het bouwen van een financiële capaciteit om collectieve initiatieven mee te ondersteunen. Dit fonds kan gevoed worden door een meerwaardetaks op alle verdichtingsinitiatieven die in de stad gerealiseerd worden en vloeit terug naar de ondersteuning van kwalitatieve leefomgevingsingrepen en de ontwikkeling van keteninitiatieven. Keteninitiatieven zijn initiatieven die de gemeenschap ten goede komen. Dit ketenfonds kan zowel procesfacilitering- en coördinatie sponseren als tussenkomen in de ontwikkeling van hele specifieke initiatieven.







COMMUNITY BUILDING

Op basis van potentiescan kunnen allerlei vormen bedacht worden om burgers te informeren rond de mogelijkheden van stadsverdichting in hun wijk.

VAN POTENTIE NAAR LEEFKWALITEIT

Collectief optoppen

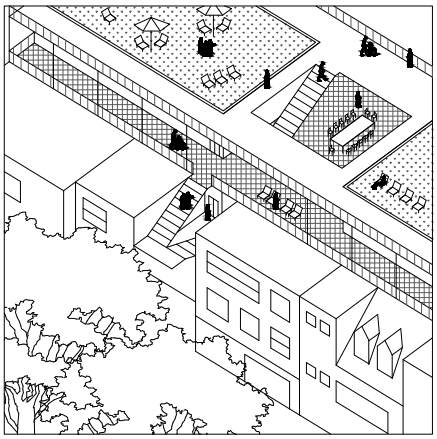
De brede straatprofielen die deze wijken typeren, laten een hogere densiteit toe dan de huidige, continue twee bouwlagen van de bel-etage. Anderzijds zorgt die continuïteit voor een ruimtelijk harmonie. In deze case wordt verkend wat mogelijk is wanneer er één of meerdere bouwlagen worden toegevoegd aan het bestaande weefsel. Hiervoor zou de stad de ‘harmonieregel’ moeten



Herzog&DeMeuron, Woningen op kantoren,



Sergison Bates, wonen met diensten, Wandsworth,

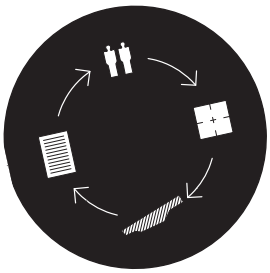


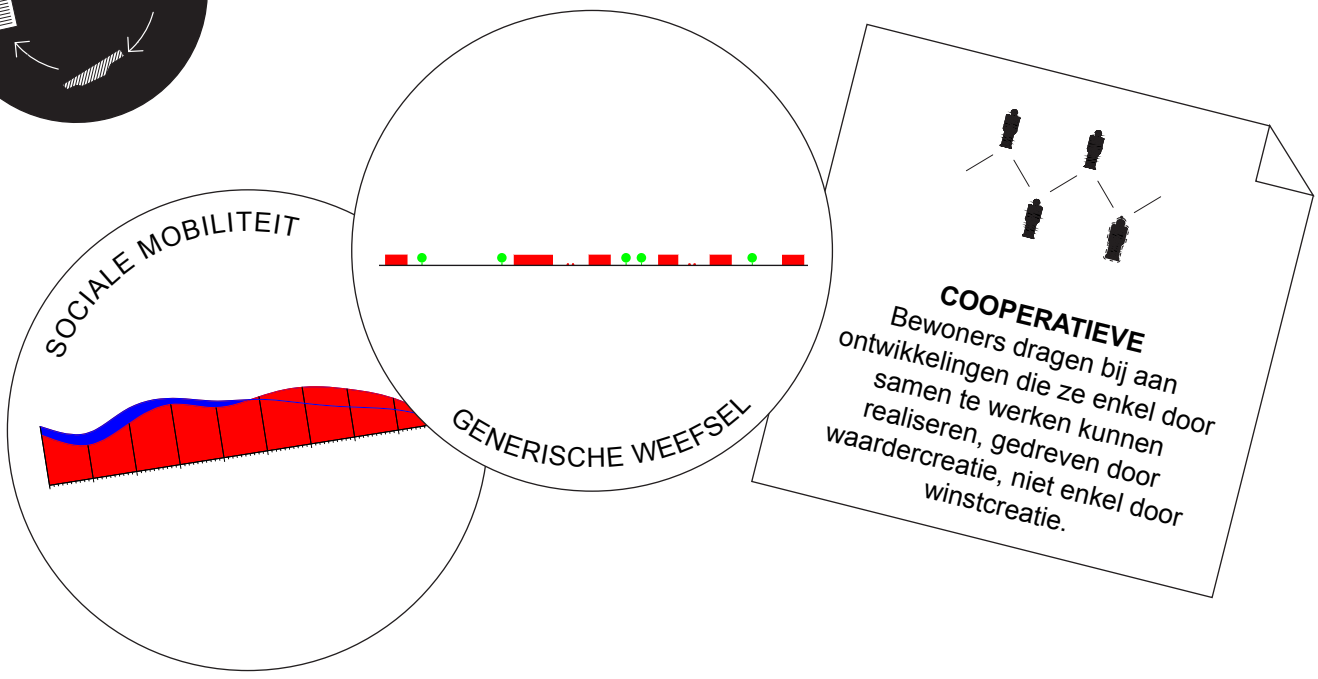
opgeven. Tegelijk ligt hierin een uitgelezen kans om het collectief wonen te promoten. Rekening houdend met de vergrijzende bevolking in dit soort buurten, denken we aan woonproducten met een hogere densiteit, bv. appartementen of studio’s, bovenop de bestaande ruime gezinswoningen. De stedenbou-wkundige regels kunnen de offset van de nieuwe volumes van de originele dakrand bepalen zodat de bestaande harmonie niet wordt doorbroken.

Voorzieningen

In de vergrijzing van deze wijk ligt dus een wezenlijke verdicht-ingskans. De grote nood aan een nieuw type woning, compacter en zonder trappen, maakt hierbij ook een diversificatie van het bestaande aanbod mogelijk. Het vanuit de Vlaamse overheid gestimuleerde principe van ambulante zorg kan hier vertaald worden in collectieve woningen, in combinatie met voorzieningen op het maaiveld als een zorgpunt, een gym, een verdeelcentrum, etc. Door het inclusief karakter van deze diensten, creëren ze meerwaarde voor de hele buurt.





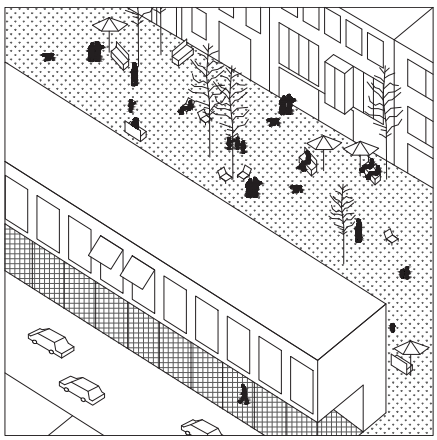

SOCIALE MOBILITEIT
GENERISCHE WEEFSEL
COOPERATIEVE
Bewoners dragen bij aan ontwikkelingen die ze enkel door samen te werken kunnen realiseren, gedreven door waardercreatie, niet enkel door winstcreatie.

De straat als leefomgeving
De auto is voor veel bewoners van de buurt nog onmisbaar, maar wordt tegelijkertijd toch liever zo veel mogelijk uit het straatbeeld gezien (buurtgesprek 5 mei) . De dimensies van enkele brede straten laten toe om te verdichten in het midden van de straat, en een deel ervan als gemeenschappelijke tuin in te richten. Dit zal ook de gelijkvloers van de woningen beïnvloeden, momenteel voornamelijk garages. Deze garages kunnen herontwikkeld worden tot bv. woonruimtes of workshops. Voor de investering in het grote aandeel aan openbare ruimte, zal de coöperatieve samenwerkings-verband uit het rollend fonds de winsten van stap 1 kunnen aanwenden.





Zanderroth Architecten, prenzlauer berg, Berlin



Voorzieningen deel 2

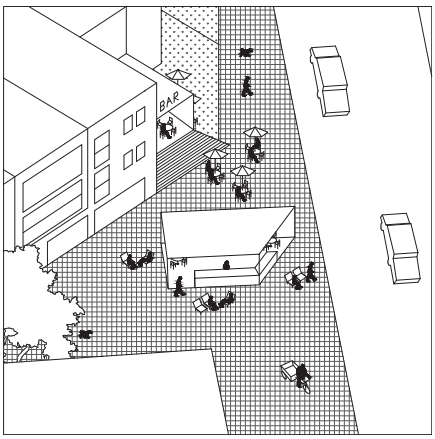


binnen straat, parking, bel etage wijk



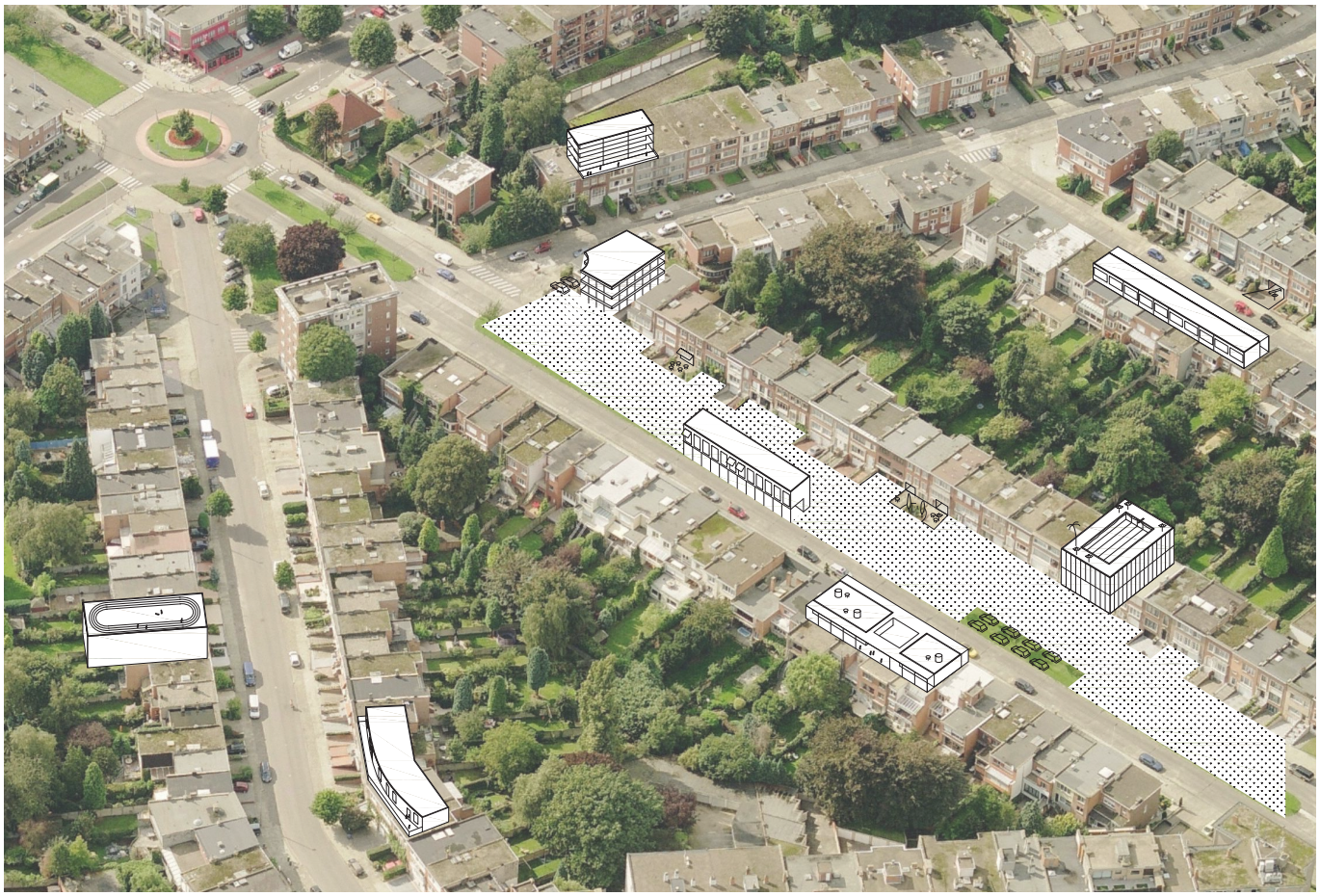
Volt Architecten, groepswoning, Ronse

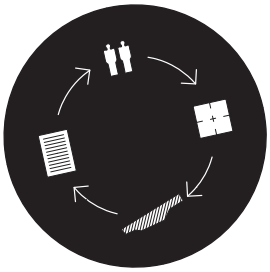
Een heel aantal diensten die de verschillende bewoners momenteel ieder afzonderlijk voorzien, kunnen in deze stap gezamenlijk bedacht en gefinancierd worden vanuit de keten-mechanismen, zoals het rollend fonds en het ketenfonds. Deze voorzieningen kunnen gaan van infrastructuren zoals gedeelde parking met autodelen-standplaats, tot het gezamenlijk bestellen van boodschappen en zorgaanbod.

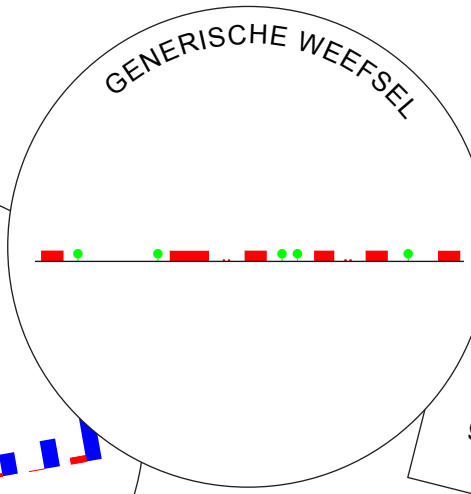


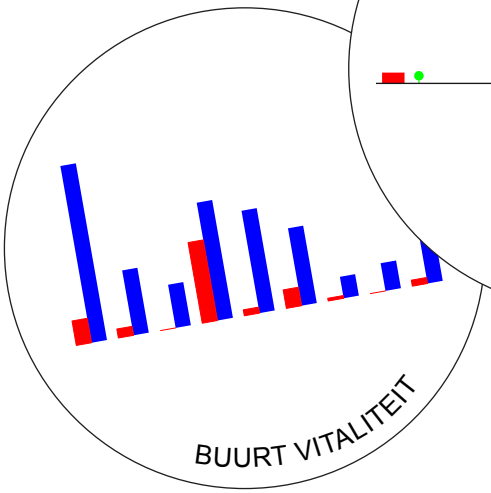


Studio Velocity, coworking space









KETENFONDS

Keteninitiatieven als gemeenschappelijke parking, of het opzetten van gemeenschappelijke zorgvoorzieningsmaatschappij of groendienst kunnen beroep doen op het stedelijk 'ketenfonds'

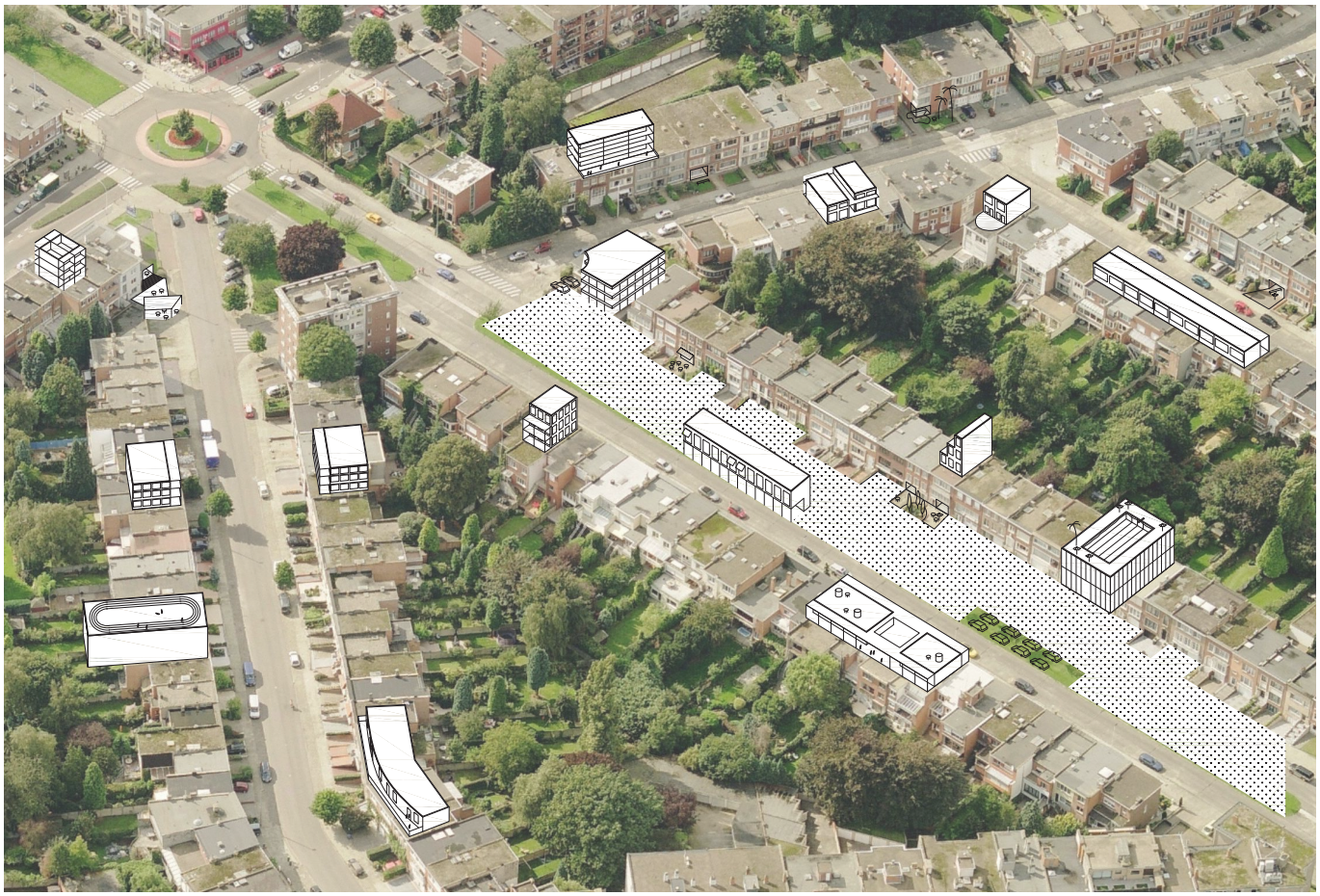
Individueel optoppen

In laatste instantie kan overwogen worden de optop-strategie ook toe te laten voor individuele ontwikkelingen. Naarmate er meer geslaagde voorbeelden van deze strategie in de buurt verschijnen, zullen bewoners een beter inzicht in de meerwaarde ervan verwerven. Deze meerwaarde uit zich zowel in leefkwaliteit (licht en ruim wonen) als financieel (het rentabiliseren van het dak). Hierbij moet opnieuw de noodzaak van stedenbouwkundige randvoorwaarden (zoals het bepalen van de offset en hoogte) worden benadrukt.

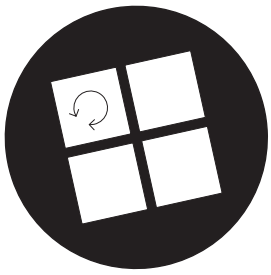


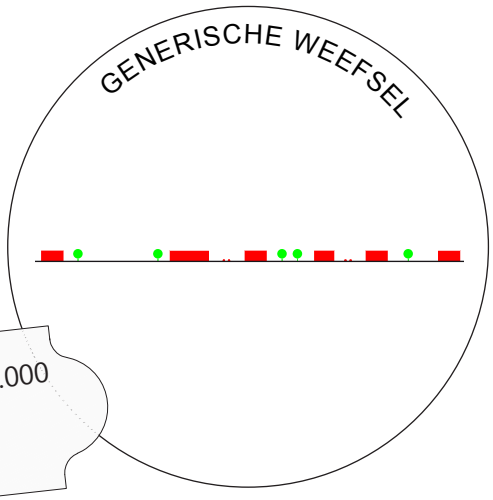


Adamo Faiden, Nunez Woning, Buenos Aires



1 2 3 4





constructiekost: € 915.000
verkoop: € 2.287.500
winst : € 1.372.500





0. VOORTRAJECT
Op basis van een potentiescan worden burgers door de stad geïnformeerd rond de mogelijkheden van stadsverdichting in hun wijk waarbij georkestreerde dialoog ook verbindend kan werken. Hiernaast richt de stad een ketenfonds op dat stadsbreed initiatieven kan ondersteunen (bv. via premiestelsels). Dit ketenfonds wordt gevoed vanuit een belasting op gerealiseerde verdichtings-meerwaarde. Op basis van concrete oplossingen worden informatiesessies georganiseerd waarlangs bewoners een helder beeld krijgen van mogelijke aanpakken en meerwaardecreatie. Op basis hiervan kunnen tijdelijk werkbare overeenkomsten worden gesloten tussen bewoners.

Resultaat: enthousiaste tijdelijk werkbare groepen.

1. PREPARE TO FLY
De groep wordt ondersteund in het opstellen van een zakelijk plan en het zoeken naar partners om de gewenste omgevingskwaliteiten te realiseren. Dit zijn bij voorkeur middenveldorganisaties. De tijdelijk werkbare groep vormt zich om tot een coöperatieve vennootschap. Deze vennootschap richt samen met een financiële instantie een rollend fonds op voor de realisatie van de wooneenheden. De coöperatieve vennootschap is hoofdaandeelhouder in het rollend fonds. De middenveldorganisaties en het stad zijn minderheidsaandeelhouders.
Resultaat: realisatiescenario wonen en mogelijkheid-scenario voor voorzieningen.

2. TAKE OFF
Naast de coöperatieve vennootschap kunnen ook aparte buurtbewoners intekenen in het rollend fonds om zo een zeg te verwerven in de ontwikkeling van de buurt.

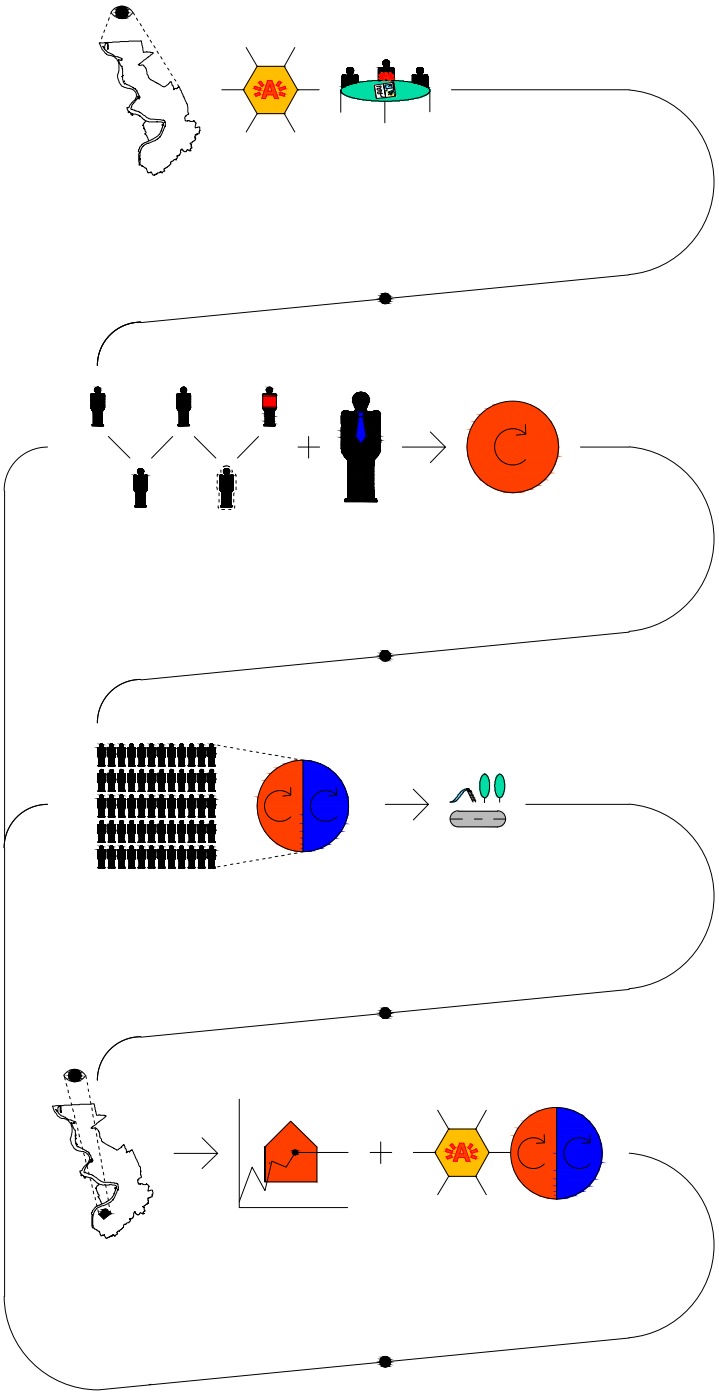
Resultaat: realisering zorgaanbod, groenonderhoud, buurtwinkel, ...

3. FLY
Eerste voorbeeldrealisaties kunnen een zuigkracht uitoefenen op de verbreding van de initiatieven. Gerealiseerde wooneenheden krijgen fiscale voordelen (bv. gewaarborgd laag kadastraal inkomen). Voor voorzieningen en publiek domein dat in een ketenlogica wordt ontwikkeld stort het ketenfonds een premie in het rollend fonds.

Resultaat: Value creating

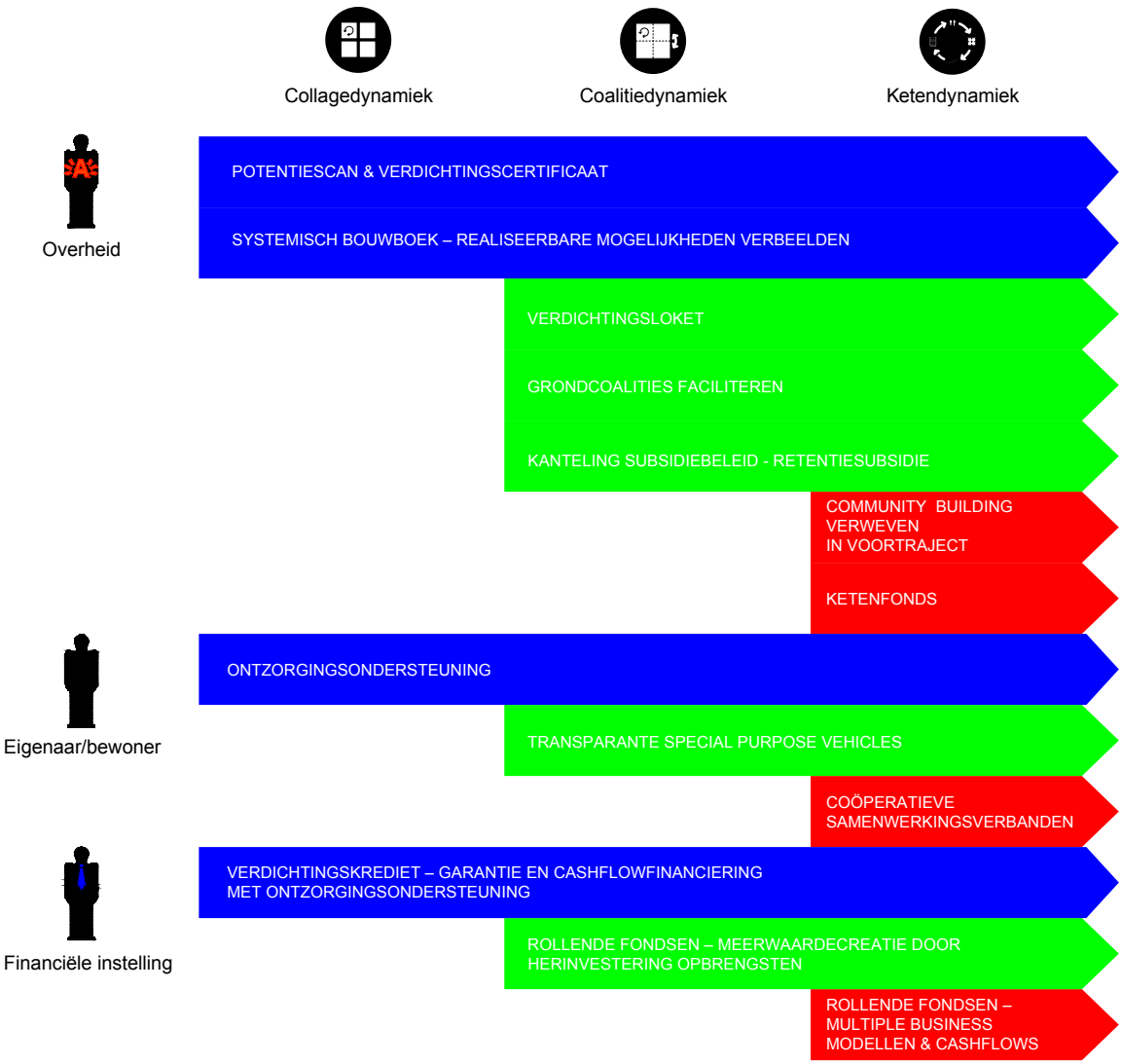
4. VERVOLGTRAJECT
De winsten van fonds kunnen worden geherinvesteerd, of in het steunen van nieuwe ketenin-itiatieven

Resultaat: verbreding Value creating



AANBEVELING

Bij het afsluiten van deze projectfase in de studie rond stadsverdichting stelt zich de vraag naar de mechanismen waarlangs de besproken scenario's kunnen gerealiseerd worden. Collectief opdrachtgeverschap, doorbreken van perceelsgrenzen, financiering vanuit een integratieve meerwaardecreatie, ontzorgingsondersteuning, het zijn maar enkele van de ideeën die tijdens de brede stakeholderbevraging meermaals de wenkbrauwen deden fronsen. De verschillende cases maken duidelijk dat een versnelling van de verdichting niet zal kunnen gerealiseerd worden vanuit één perspectief. Als er één bevinding komt bovendrijven is het dat versnelling zal kunnen gerealiseerd worden vanuit het slim en gelijktijdig verbinden van ideeën en maatregelen. Het zullen maatregelen zijn die de betrokken stakeholders uitnodigen om te denken vanuit mogelijkheden, en niet vanuit beperkingen.


Collagedynamiek
Coalitiedynamiek
Ketendynamiek
Overheid
POTENTIESCAN & VERDICHTINGSCERTIFICAAT
SYSTEMISCH BOUWBOEK – REALISEERBARE MOGELIJKHEDEN VERBEELDEN
VERDICHTINGSLOKET
GRONDCOALITIES FACILITEREN
KANTELING SUBSIDIEBELEID - RETENTIESUBSIDIE
COMMUNITY BUILDING VERWEVEN IN VOORTRAJECT
KETENFONDS
Eigenaar/bewoner
ONTZORGINGSONDERSTEUNING
TRANSPARANTE SPECIAL PURPOSE VEHICLES
COÖPERATIEVE SAMENWERKINGSVERBANDEN
Financiële instelling
VERDICHTINGSKREDIET – GARANTIE EN CASHFLOWFINANCIERING MET ONTZORGINGSONDERSTEUNING
ROLLENDE FONDSEN – MEERWAARDECREATIE DOOR HERINVESTERING OPBRENGSTEN
ROLLENDE FONDSEN – MULTIPLE BUSINESS MODELLEN & CASHFLOWS

De bijgevoegde figuur vat de verschillende mechanismen samen die tijdens deze studie naar voor zijn gekomen en die samen de kantelpunten kunnen vormen om verdichting te realiseren en te versnellen. Het achterliggende idee is dat er een groter aantal mechanismen noodzakelijk zijn en elkaar wederzijds versterken naarmate er van een collagedynamiek wordt geëvolueerd in de richting van een coalitie- en ketendynamiek. De blauwe pijlen geven aan welke de mechanismen zijn die binnen een collagedynamiek verdichting kunnen versnellen – en blijven gelden naar de twee erop volgende type dynamieken. De groene pijlen omlijnen de mechanismen die doorslaggevend zullen zijn binnen een coalitiedynamiek- en blijven gelden in de ketendynamiek. De bruine pijlen geven deze mechanismen weer die essentieel zijn in de ketendynamiek. Samen maken ze 13 adviezen uit naar de versnelling van stadsverdichting. We bekijken achtereenvolgens de verschillende mechanismen vanuit elk van de cases.

CASE 1: HET HORIZONTAAL PROGRAMMA EN DE COLLAGEDYNAMIEK

De supermarkt hebben we als voorbeeld gekozen van een situatie waar het gebruik van de ruimte extensief is. De vraag die zich hier stelt is deze naar de manier waarop één dominante speler kan aangezet worden om binnen de bestaande perceelgrenzen aan stadsverdichting te beginnen. We gaan er hierbij van uit dat dit zal vertrekken vanuit een zoektocht naar eigen financieel rendement. We zijn er van overtuigd dat de overheid dit in goede banen kan leiden via een potentiescan én een systemisch bouwboek. Ontzorgingsondersteuning zal stimulerend werken voor eigenaars. Financiële instellingen kunnen het geheel vergemakkelijken via een verdichtingskrediet.

DE OVERHEID

De huidige vormgeving van de bebouwde ruimte is grotendeels begrensd door het vergunningskader waarmee initiatiefnemers hun ontwerpen kunnen realiseren. Dit vergunningskader is een geheel van voorschriften – stedenbouwkundig, juridisch, fiscaal - dat moest gerespecteerd worden en op dit moment in de hoofden van betrokken eigenaars nog altijd geldig is. Hierdoor worden eigenaars van extensief gebruikte gronden niet aangemoedigd tot initiatiefname. De overheid kan deze situatie doorbreken op twee manieren. Enerzijds door een nieuwe balans te zoeken tussen haar regulerende en haar inspirerende/verbeeldende opdracht, en anderzijds door heel concreet aan te duiden waar er potentieel is naar stadsverdichting.

Systemisch bouwboek – realiseerbare mogelijkheden verbeelden.

De wijze waarop de 20ste eeuwse gordel tot stand is gekomen is een gevolg van ruimtelijke keuzes in het verleden. Bij de gunning van projecten werd hierbij vaak gedacht vanuit een beperkt aantal ruimtelijke kwaliteiten die dienden gerealiseerd te worden, bijvoorbeeld een supermarkt, een woonfunctie, een bedrijfsactiviteit. Intussen wordt een bouwproject steeds kritischer bekeken en is er een grotere gevoeligheid ontstaan voor de verwevenheid van kwaliteiten in een totale leefomgeving en een meerwaardecreatie op ecologisch, sociaal en maatschappelijk vlak. Het is vanuit deze maatschappelijke grondevolutie dat een klassiek bouwblokkenboek steeds meer op grenzen stoot en onvoldoende richtinggevend wordt voor de inrichting van de omgeving. In elk van de cases stipten we in dit rapport samenhangende voorbeelden aan die samen een geheel van leefomgevingskwaliteiten vormen en die inspirerend kunnen zijn voor stadsverdichtingsinitiatieven.

Het is volgens ons mogelijk om patronen te formuleren in de typische beginsituaties binnen de 20ste eeuwse gordel, zoals we dit zelf met het onderscheiden van drie type situaties gedaan hebben. In elk van de situaties kunnen oplossingsrichtingen gebundeld worden in systemische modellen die zowel als inspiratie voor initiatiefnemers en als richtinggevend kader kunnen dienen voor de goedkeuring van ontwikkelingsinitiatieven. Het is als het ware een cataloog van samenhangende oplossingen voor verschillende type situaties. Het hart van een dergelijk systemisch bouwboek bestaat uit het verbeelden van realiseerbare mogelijkheden die voor initiatiefnemers, bijvoorbeeld een supermarktketen, een attractief uitgangspunt vormen om voor te stellen wat verdichting zou kunnen betekenen en waar er meerwaarde zou kunnen gerealiseerd worden.

Potentiescan en verdichtingscertificaat.
Een potentiescan is een instrument waarlangs het verdichtingspotentieel wordt ingeschat en heeft een dubbele bedoeling. De eerste bedoeling is om in bepaalde gebieden een positieve dynamiek op gang te brengen. Op basis van de ingeschatte potentie kan de overheid op een gestructureerde manier informele contacten leggen met eigenaars en hen uitnodigen om het potentieel binnen hun afgebakend perceel te onderzoeken. Ook eigenaars kunnen, wanneer ze ideeën hebben naar stadsverdichting via deze potentiescan een eerste toetsing vragen van hun ideeën. Indien deze ideeën niet in overeenstemming zijn met de beoogde totale leefomgevingskwaliteiten kan die voor de eigenaar leiden tot vroegtijdige bijsturing en/of stopzetting van de zijn onderzoek.

In elk van de situaties kunnen oplossingsrichtingen gebundeld worden in systemische modellen die zowel als inspiratie voor initiatiefnemers en als richtinggevend kader kunnen dienen voor de goedkeuring van ontwikkelingsinitiatieven.

De tweede functie van een potentiescan is dat deze kan leiden tot een verdichtingscertificaat. Dit verdichtingscertificaat omlijnt eveneens de regelluwe condities waarbinnen de leefomgevingstransformatie kan worden gerealiseerd. Een verdichtingscertificaat moet niet opgevat worden als een ‘license-to-operate’. Het certificaat schetst enkel dat de mogelijkheden tot verdichting aanwezig zijn en dat de risico’s verbonden aan het project begrensd zijn. Een dergelijk certificaat moet toelaten om op een efficiëntere manier verschillende partijen bij het bouwproject te betrekken, bijvoorbeeld financiële instellingen die gemakkelijker een startkrediet verstrekken, projectontwikkelaars die ruwe voorschetsen verder uitwerken, of verschillende stadsdiensten die je op een gecoördineerde manier een project kunt laten opvolgen.

DE EIGENAAR
Het starten van een project op een al bebouwde oppervlakte waaraan al een functie is toegekend is complex. Eigenaars zullen niet zomaar geneigd om hierin mee te stappen, tenzij een aantal condities vervuld zijn waarlangs risico’s beheerd en de meerwaardecreatie voldoende aantrekkelijk wordt. We geloven erin dat een ontzorgingsondersteuning hierin een belangrijke rol kan spelen.

Ontzorgingsondersteuning: hanteerbaar maken van complexiteit.
Ontzorgingsondersteuning is

een geheel van ondersteuning die eigenaars/initiatiefnemers kan helpen om de complexiteit van een verdichtingsproject hanteerbaar te maken. We zien deze ontzorgingsondersteuning in de collagedynamiek vooral in het voortraject van een verdichtingsstrategie. Concreet kan dit betrekking hebben op het scheppen van duidelijkheid rond de verdichtingsmogelijkheden en mogelijke stappenplannen, op de partners waarmee dit zou kunnen gerealiseerd worden, het zakelijke model, het soort financieringsmodellen, het organiseren van omgevingsinspraak en het juridisch kader waarbinnen een project zou kunnen gerealiseerd worden. Deze ontzorgingsondersteuning helpt de initiatiefnemer om systemisch te denken, vanuit de relaties tussen de verschillende projectdimensies. Uiteindelijk leidt deze ontzorgingsondersteuning tot de beslissing van de eigenaar om een coördinator aan te stellen en met het project van start te gaan.

Deze ontzorgingsondersteuning kan aangeboden worden door een veelheid van partijen, zoals projectontwikkelaars, financiële instellingen, overheid, huisvestingsmaatschappijen of stedenbouwkundige burelen. Het is een dienstverlening die in een prille fase in ontwikkeling is (zie onder andere het werk hieromtrent aan de onderzoeksgroep duurzaam wonen aan de KU-Leuven). De overheid zou via de academische onderzoeksgroepen de wijze waarop ontzorgingsondersteuning op dit ogenblik gestalte krijgt in kaart kunnen brengen om deze vervolgens breder kenbaar te maken.

DE FINANCIËLE INSTELLINGEN

Naar een integratieve meerwaardecreatie

De traditionele focus in financiële instellingen ligt op het commercialiseren van producten. Tijdens de stakeholderbevraging van financiële instellingen werd duidelijk dat zij momenteel innovatie voornamelijk zien binnen het bestaande productgamma, waarbij door slimme combinaties van bestaande producten oplossingen kunnen gecreëerd worden naar klanten. Deze producten op het vlak van kredietverlening vertrekken hierbij telkens van een logica van garantiestellingen en terugbetalingcapaciteit (cash flow). Hierin berekent de financiële instelling haar marge, die op haar beurt varieert in functie van het ingeschatte risico. Aan deze marge koppelt een financiële instelling een interestvoet. Een bank (in wording) zoals New B stipt aan dat het in zekere zin logisch is om deze marge aan te passen als het risico daalt. We noemen dit voortschrijdende interestactualisatie. Praktisch komt dit neer op het laten dalen Vande interest (of een bonusuitkering) wanneer bepaalde deeldoelstellingen zijn gehaald en waardoor het risico daalt. Dit idee krijgt echter weinig steun bij andere financiële instellingen.

In de financiële instellingen is echter ook een beweging ingezet om innovatie niet meer te laten starten vanuit een productlogica, maar eerder vanuit een klantenlogica.

In de financiële instellingen is echter ook een beweging ingezet om innovatie niet meer te laten starten vanuit een productlogica, maar eerder vanuit een klantenlogica. Dit betekent essentieel dat vernieuwing in financiële producten zal starten vanuit het geheel van échte verwachtingen en wensen van klanten. Zo bieden verzekeringsmaatschappijen bij een autopolis al een opleiding defensief rijden, of systemen aan die chauffeurs waarschuwen wanneer ze zich onveilig in het verkeer gedragen.

De focus in deze producten verschuift van het administreren van een polis (premies innen en uitkeren) naar het preventief vermijden van risico's. Op deze manier verbreden de financiële instellingen hun focus en creëren ze ook andere meerwaarde dan pure financiële waarde (value creating). Naar kredietverlening toe betekent dit concepten die partnerships stimuleren (zie bijvoorbeeld het project '250 woningen' van KBC), risico's mee managen, en het mee creëren van oplossingen (zie bijvoorbeeld het 'Gat in de markt initiatief van KBC). Dit betekent dat financiële instellingen aangezet worden om nieuwe competenties te ontwikkelen en dat daarachter ook een zakelijk model zit dat niet meer louter gebonden is aan de inkomstenstroom die voortvloeit uit het producten (bv. investeringskredieten). Het is in dit kader dat we het verdichtingskrediet zien als een geheel van services om verdichting te vergemakkelijken.

Verdichtingskrediet: garantie- en cashflowfinanciering met ontzorgingsondersteuning.
Een verdichtingskrediet is in wezen een investeringskrediet waaraan een aantal instrumenten zijn gekoppeld die het risico voor de ontvanger laten dalen en/of de totale projectkost een grotere beheersbaarheid geven. Dit kan gaan van het aanstellen van een professional die de initiële trajectcoördinatie kan verzorgen over het ter beschikking stellen van een team van specialisten die het voortraject mee verder uitwerken. Deze kunnen zoeken naar plan optimalisaties, leidend tot prijsoptimalisatie en potentiële kostenbesparingen. Een verdichtingskrediet wordt dan een investeringskrediet waaraan een begeleiding gekoppeld wordt om de complexiteit van het project voor de initiatiefnemer hanteerbaar te maken.
Financiële instellingen zijn al dit pad aan het inslaan, zij het niet gestructureerd en niet op grote schaal. Bij Belfius verstrekt men obligatieleningen met wooncertificaten waarbij ze de begeleiding op zich nemen rond de commercialisering van deze wooncertificaten. Andere financiële instellingen bieden een ontzorgingsondersteuning bij het opzetten en de financiering van publiek-private samenwerkingsverbanden. De huidige focus in deze 'ontzorging' ligt dan op het vermijden van budgetoverschrijdingen door een correctere inschatting van kosten en opbrengsten, en het beter kunnen schatten van mogelijke scopewijzigingen die leiden tot veranderingen tijdens de uitvoering of de functionaliteit van een project doen veranderen. Bij een verdichtingskrediet zou deze ontzorging ruimer opgevat kunnen worden, waarbij naast de klassieke risicomanagementaanpak ook een ondersteuning wordt gegeven in het ontwikkelen van scenario's om de ruimere omgeving bij het project te betrekken.

Bij de toekenning van een verdichtingskrediet zoekt de financiële instelling samen met de klant naar een evenwicht tussen enerzijds de meerwaardecreatie voor de klant binnen marktconforme interesttarieven en anderzijds de marge voor de financiële instelling. De huidige situatie binnen banken is dat deze balans op individuele basis in specifieke projecten gebeurt, maar niet gestructureerd is in een 'product (met meerdere compartimenten)' die op een bredere schaal zou kunnen worden aangeboden. Individuele financiële instellingen zijn bereid om dit in een vervolg pilootproject verder uit te werken.

CASE 2 : HET HYBRIDE BOUWBLOK EN DE COALITIE-DYNAMIEK

Een coalitiedynamiek vertrekt van de overtuiging dat verdichting kan gerealiseerd worden via het doorbreken van de status quo (die er nu door de versnippering van de terreinen heerst). Dit kan enkel slagen als er samenwerkingsverbanden

tussen partijen over perceelsgrenzen worden gecreëerd. Binnen het geselecteerde hybride bouwblok is dit het meest waarschijnlijk tussen de eigenaars van de bedrijventerreinen en/of in samenwerking met de school. Dergelijke samenwerkingsverbanden gebeuren nu al, voornamelijk op initiatief van partijen die gefragmenteerde percelen opkopen om vervolgens resterende eigenaars mee uit te nodigen om mee te stappen in een collectief ontwikkelingsproject. Deze initiatieven vinden meestal plaats tegen de achtergrond van master plannen die richtinggevend zijn voor initiatiefname. In de coalitiedynamiek gaan we er van uit dat een overheid op basis van een potentiescan komt tot een gebiedsafbakening met een hoog verdichtingspotentieel. De potentiescan zal in dit scenario dienen om op een gestructureerde manier informele contacten te leggen naar de creatie van een grondcoalitie. In dit scenario zal de ontzorging verruimd worden naar het oprichten van special purpose vehicles, vennootschapsvormen die ook kaderafspraken bevatten om de samenwerking binnen een dergelijke grondcoalitie in goede banen te leiden. Via de gebiedsafbakening en de flankerende ondersteuning nodigt de overheid vriendelijk partijen uit om in een leefomgevingstransformatie te stappen. Indien dit niet lukt, kan de overheid een stok achter de deur houden en zelf overgaan tot verdichtingsinitiatieven (bv. via onteigening bij leegstand). Financiële instellingen kunnen de coalitiedynamiek ondersteunen via verdichtingskredieten én rollende fondsen.

De rol van de overheid verschuift gradueel van deze van bewaker van ruimtelijke ordening en regelgeving naar een overheid die condities schept en samenwerking faciliteert.

DE OVERHEID

In het coalitie scenario is het voor een overheid niet meer voldoende vernieuwing om het stadsontwikkelingsbeleid aan te sturen door het slim financieel ondersteunen van nieuwe ideeën: zoals bijvoorbeeld het uitschrijven van stadsmonografieën, subsidies voor stadsvernieuwingsprojecten, conceptsubsidies voor lokale capacity building, en het voortschrijdend ontwikkelen van publiek-private samenwerking. De rol van de overheid verschuift gradueel van deze van bewaker van ruimtelijke ordening en regelgeving naar een overheid die condities schept en samenwerking faciliteert. Het gevolg hiervan is dat de overheid haar rol en taken verder zal herdenken en herinvullen.

De coalitiedynamiek stoot momenteel op allerlei begrenzingen. We stippen er drie aan waarvan we denken dat een oplossing ervan het initiatief tot verdichting zou kunnen versnellen.

Van potentiescan tot verdichtingsloket.

Tijdens de studie werd meermaals duidelijk dat de stad over een hele waaier van relevante informatiebronnnen beschikt, rond duurzaamheidstransities, rond sociale rechtvaardigheid, rond ruimtelijke structuur, stadslandschap en identiteit. Het koppelen van deze databases zal belangrijk worden in het creëren van gewenste leefomgevingen. De versnippering van verantwoordelijkheden over verschillende stadsdiensten (bv. rond ruimtelijke ordening, milieu, mobiliteit, economie, …) maakt een samenhangende benadering niet altijd even gemakkelijk. Informatie zit immers verspreid, waardoor het voor initiatiefnemers moeilijk

wordt om hun weg te vinden in de doolhof van betekenisvolle informatie. Van hieruit is het idee ontstaan om in het verlengde van de potentiescan ook alle beschikbare informatie rond afgebakende gebieden ter beschikking te stellen via een verdichtingsloket.

We zijn er van overtuigd dat een verdichtingsloket in de coalitie-dynamiek kan helpen om partijen bij elkaar te brengen. De gebundelde informatie kan immers de eerste stap vormen om mogelijke leefomgeving-stransformatie te schetsen en duidelijk te maken hoe via samenwerking win-win relaties kunnen ontstaan.

Van potentiescan tot het faciliteren van grondcoalities.
En deel van de oplossing in doorbreken van het status quo in hybride bouwblokken bestaat erin om een begeleidingsproces uit te tekenen om partijen bij elkaar te brengen en uit te nodigen tot samenwerking. De potentiescan zou hiertoe een kader kunnen scheppen. Op basis hiervan zouden gebieden kunnen afgebakend worden waarin het duidelijk wordt dat er via samenwerking verdichting kan worden gerealiseerd en waarbij juridische modellen worden aangereikt om deze samenwerking praktisch in te vullen. Het resultaat van een dergelijke potentiescan is het oprichten van een tijdelijk werkbare coalitie die mogelijke samenwerkingsmodellen verder verkent. Eén van deze modellen is deze van de grondcoalitie. Een grondcoalitie is een contractuele variant van de grondbank. Anders dan bij een grondbank worden de gronden geen collectief eigendom. De grondcoalitie maakt abstractie

De gebundelde informatie die het verdichtingsloket verstrekt kan immers de eerste stap vormen om mogelijke leefomgevings-transformatie te schetsen en duidelijk te maken hoe via samenwerking win-win relaties kunnen ontstaan.

van de perceelsgrenzen. Op deze manier kan een collectieve visie ontstaan voor het ganse projectgebied. Eenmaal het eruit voortvloeiende plan is goedgekeurd berekent een financieel bureau of een financiële instelling de vermeerdering van de residuele grondwaarde. Vervolgens beslissen de grondeigenaars om over te gaan tot een gezamenlijke dan wel een individuele ontwikkeling en tot een mogelijke onderlinge ruiloperatie van de kavels op basis van de nieuwe residuele grondwaarden. Op basis hiervan richten ze een formeel samen-werkingsverband op (zie verder: special purpose vehicle). Bij een gezamenlijke ontwikkeling wordt het projectgebied opgedeeld in verschillende ontwikkelingsli-jnen, die telkens projectzones omvatten. Drie pilootprojecten in Turnhout hebben deze ideeën al in een stroomversnelling gezet, waarbij tussen grondeigenaars heldere samenwerkingsover-eenkomsten werden opgemaakt. De cases in Turnhout tonen ook het belang van een goede omkadering, waarin naast ontwerp- en juridische know-how ook kunde verzameld is rond de wijze waarop de eerste ruimtelijke modellen kunnen worden voorgelegd aan wijkbewoners. We raden aan om een analoog pilootproject op te zetten in een hybride bouwblok in de 20ste eeuwse gordel.

Kanteling subsidiebeleid – naar hergebruik van subsidies.
Via een subsidiebeleid kan de overheid keuzes sturen binnen een ruimtelijk ordeningsbeleid. We gaan er echter van uit dat de overheid hier in toenemende mate op grenzen zal stoten. Deze begrenzingen hebben te maken met de beschikbare budgetten om keuzesturend te

zijn. We mogen er immers van uitgaan dat de saneringsoperaties binnen steden ook in de volgende jaren grenzen zullen opleggen aan het fiscale- en subsidiebeleid. In het buitenland zie je dan ook een nieuw mechanisme van retentiesubsidie ontstaan. Dit mechanisme zorgt ervoor dat overheden, onder de vorm van een subsidie dienstbaar kan zijn voor een langere periode en ten aanzien van verschillende eigenaars. De premie is immers niet meer gebonden aan de eigenaar/koper, maar aan de woning. De subsidie wordt dan hergebruikt over opeenvolgende eigenaars. Dit mechanimse wordt op dit moment al gebruikt bij Community Land Trusts. Een voorbeeld: Stel dat een gezin X in het jaar 2010 een pand koopt voor 150.000 Euro. Hiervoor ontvangt het gezin 40.000 Euro retentiesubsidie, waardoor gezin X effectief 110.000 Euro betaalt voor de woning. 10 jaar later verkoopt gezin X de woning. Deze is ondertussen 200.000 Euro waard geworden. Een percentage (bv. 25 % van 50.000 Euro of 12.500 Euro) van deze meerwaarde vloeit terug naar de subsidieverstrekker, alsook de initiële subsidie (40.000 Euro). Deze subsidieverstrekker beschikt nu over 52.500 Euro om een volgend gezin te ondersteunen. Bij verkoop stort de eigenaar dus de retentiesubsidie én een gedeelte van de meerwaarde terug aan de subsidieverstrekker. Via het mechanisme van subsidieretentie kan de overheid een subsidie dus meerdere malen inzetten waardoor met eenzelfde nominaal subsidiebudget een veel grotere impact kan opbouwen.

Het principe van retentiesubsidie zou binnen projectzones in een hybried bouwblok kunnen ingezet worden om de verdichting te versnellen. Bij verkoop van woningen vloeit vervolgens een gedeelte van de meerwaarde terug naar de overheid die deze kan inzetten in volgende projectzones. Hierdoor kan een spiraal op gang worden gebracht van verdichtingsinitiatieven.

Via het mechanisme van subsidieretentie kan de overheid een subsidie dus meerdere malen inzetten waardoor met eenzelfde nominaal subsidiebudget een veel grotere impact kan opbouwen.

DE EIGENAAR

Voor eigenaars is het niet enkel voldoende om zich een beeld te vormen over wat ze willen en wat noodzakelijk is. Het zal eveneens noodzakelijk zijn om de samenwerking te structureren in een soort special purpose vehicle. Hiervoor komen verschillende juridische rechtsvormen in aanmerking. De keuze voor een bepaalde juridische structuur is geen exacte wetenschap en zal afhangen van de wijze waarop partijen hun samenwerking zien, het aantrekken van financiële middelen en het stroomlijnen van geldstromen, de gewenste governance, het soort activiteiten, en dergelijke meer.

Transparante special purpose vehicles.
We hebben binnen het kader van deze studie geen vergelijkend overzicht gemaakt van alle mogelijke special purpose vehicles. We beperken ons tot het weergeven van enkele startprincipes die doorheen de verschillende gesprekken geformuleerd werden.

Een eerste principe is die van eenvoud en het beperken van het aantal juridische structuren. Hierdoor bewaart men het overzicht en de end-to-end besluitvorming.

Een tweede principe is dat er binnen de juridische structuur duidelijke onderscheiden

gemaakt worden tussen wat individueel en wat collectief is, wat betrekking heeft op operationele werking (dagelijkse werking, personeel, …) en wat betrekking heeft op de uitbating van het vastgoed (gronden en eventuele gebouwen die verhuurd worden). Het scheiden creëert transparantie in de samenwerking, waardoor spanningsvelden kunnen worden vermeden. Het laat ook toe om de investeringen en mogelijke opbrengsten uit elkaar te houden. Als er bijvoorbeeld geïnvesteerd wordt in een gemeenschappelijke parking, of de aanleg van een straat, kunnen heldere gesprekken gevoerd worden rond al dan niet overheveling van collectieve gedeeltes naar de overheid.
De uitwerking van deze special purpose vehicles kan door verschillende partijen gebeuren: advocatenkantoren, financiële instellingen en overheden. Belangrijk is dat de verschillende modellen gebundeld worden en eventueel ook via een verdichtingsloket beschikbaar kunnen worden gesteld.

DE FINANCIËLE INSTELLING

Waar de ontzorgingsondersteuning die we besproken hebben in de collagedynamiek zich vooral in het voortraject van en projectontwikkeling afspeelt, zal deze ontzorgingsondersteuning in de coalitiedynamiek zich uitspreiden over de volgende fases van ontwikkelingstrajecten. Er ontstaat een langere termijndynamiek. Het valt immers te verwachten dat ontwikkelingen in verschillende projectzones niet gelijktijdig zullen plaatsvinden, waardoor de noodzaak om de interafhankelijkheden te coördineren groter worden en blijvende aandacht vergen. In deze langere termijndynamiek zal het ook belangrijk zijn om bijkomende spelers/investeerders te kunnen aantrekken. Een rollend fonds kan hier een oplossing voor bieden.

Het valt immers te verwachten dat ontwikkelingen in verschillende projectzones niet gelijktijdig zullen plaatsvinden, waardoor de noodzaak om de interafhankelijkheden te coördineren groter worden en blijvende aandacht vergen. In deze langere termijndynamiek zal het ook belangrijk zijn om bijkomende spelers/investeerders te kunnen aantrekken.

Rollende fondsen
meerwaardecreatie door het herinvesteren van opbrengsten.

Een rollend fonds is een fonds waarbij de opbrengsten weer terugvloeien in het fonds en aangewend worden voor nieuwe investeringen. Het rendement vloeit voort uit de activiteiten die het fonds ontplooit. De gerealiseerde meerwaarde blijft in principe in het fonds. Betrokkenen kunnen, indien mogelijk, een dividend krijgen die licht boven het markttarief uitstijgt. Het rollend fonds kan meer risico nemen doordat financieel lucratieve initiatieven verlieslatende initiatieven kunnen dekken.
Het Igloo Regeneration Fund in het Verenigd Koninkrijk (http://www.igloo.uk.net/) is een voorbeeld van hoe dit kan werken. Igloo investeert in duurzame herstructurering van stedelijke gebieden in het Verenigd Koninkrijk. Het fonds omvat een combinatie van investering, ontwikkeling en asset management. In het geval van leningen gaat het om terugkerend vermogen: het geïnvesteerde bedrag wordt op termijn terugbetaald of -verdiend, al dan niet met rente. Hierdoor is hetzelfde bedrag eventueel opnieuw te gebruiken

om projecten te stimuleren. In het Verenigd Koninkrijk wordt dit initiatief ondersteund door een achtergestelde lening van de overheid. Bij een achtergestelde lening is de overheid in het geval van een faillissement de laatste in volgorde bij de schuldeisers. Enerzijds zorgt een achtergestelde lening ervoor dat banken eerder willen investeren, anderzijds vormt dit ook een financieel risico omdat het kan voorkomen dat de lening om uiteenlopende redenen (niet volledig) wordt terugbetaald. Het fonds blijft groeien en bindt nieuwe investeerders die op zoek zijn naar investeringsmogelijkheden aan zich. Alle investeringen van het Igloo Regeneration Fund worden gescreend via Sustainable Investment Policy Footprint. Momenteel investeert het fonds fors in kwalitatieve en duurzame herontwikkelingsprojecten op kernlocaties in Britse steden.

Wat betekent dit naar de versnelling van verdichting in een hybried bouwblok? Hier zou de bank een fonds kunnen oprichten op het niveau van het bouwblok, waar de verschillende projectzones gradueel bij kunnen aansluiten. Het special purpose vehicle stuurt dit fonds mee aan en waarborgt de portfoliospreiding van de ontwikkelingen. Het fonds kan kredieten aantrekken en de financiële instelling zorgt eveneens voor een end-to-end ontzorgingsondersteuning.

De overheid zou op basis van de uitgevoerde potentiescan een aantal borg- en garantiestellingen kunnen toekennen. Aangezien borgstellingen en garantiestellingen maximaal voor de helft ESR neutraal zijn hebben ze ook een beperkte impact op het begrotingsresultaat en de overheidsschuld. Dit kan het voor het fonds gemakkelijker maken om gefinancierd te worden. Een andere wijze van ondersteuning door de overheid is het toekennen van een vrijstelling van vennootschapsbelasting en/of btw doorstorting naarmate de verdichtingsdoelstellingen worden gehaald. In ruil zou de overheid mee de portfoliospreiding in het rolling fonds definiëren en geeft ze zo richting aan de initiatieven.

CASE 3: DE BEL-ETAGE WIJK EN DE KETENDYNAMIEK

Hoe creëer je vanuit bewoners schaal vergrotende initiatieven in stadsvernieuwing? Deze vraag lag aan de basis bij de selectie van de bel-etage voorbeeldwijk. De dynamiek waarlangs dit zal verlopen is er één die eveneens vertrekt van perceel- of zelfs wijk overschrijdend denken. Co-housing initiatieven en Community Land Trusts vormden bij de start van deze studie de eerste inspiratiebronnen. Wat ons opviel in deze initiatieven was dat de motivaties van de deelnemende partijen veel verder gingen dat het financiële. In deze initiatieven worden verschillende verhaallijnen van meet af aan gelijktijdig gerealiseerd: betaalbaarheid van wonen, gemeenschapsvorming, ontwikkeling van lokale economische activiteit, ontwikkeling van allerhande gedeelde functies (zoals zorg, groenonderhoud, mobiliteit, …).

Het antwoord op de vraag naar versnelling van schaalvergrotende initiatieven hangt samen met een visie rond de manier waarop je maatschappelijke diepgewortelde grondbedding rond het particuliere grond- en woningbezit zou kunnen doorbreken. We menen alvast dat er drie maatschappelijke tendensen zijn die ons dichter bij een mogelijke kanteling brengen rond het particuliere grondbezit, nl. een maatschappelijke evolutie rond het ‘meer delen’ (‘sharing’), een stijgend probleem van ‘betaalbaarheid’ en ‘een grotere openheid voor het coöperatief ondernemen’.

Een eerste observatie is: “Delen is in”. Autodelen, fietsdelen, samenhuizen, kennis, gereedschap of infrastructuur delen. Een parkeerplaats, een tuin, een maaltijd of lege

kamers: in zowat alle domeinen van ons privé- en werkleven is het vandaag mogelijk kennis, producten of ruimte te delen met anderen. Het is als het ware een deeleconomie geworden waarbij de deelnemers niet alleen kosten besparen, maar door het gedeeld gebruik ook meer sociale cohesie creëren. In Vlaanderen bestaat deze deeleconomie voornamelijk uit initiatieven die van onderuit zijn gegroeid. Autodeel- of carpoolinitiatieven, co-housing, repair cafés en korte ketenprojecten in de landbouw tonen aan dat er een groeiend draagvlak rond ontstaat. Dit draagvlak steunt vaak heel sterk op een maatschappelijke missie, bijvoorbeeld rond duurzaamheid, sociale inclusie, anders consumeren. Het verbindende aan al deze benaderingen is dat ze gebruik boven bezit prefereren. *Dit een paradigmaverschuiving, die dan weer de markt stimuleert voor bedrijven met een vernieuwend product-dienstenconcept.*

Deze projecten, die tot voor kort een geringe aandacht kregen, en waardoor men onterecht kon ervaren dat het initiatieven zijn die in de marge plaatsvinden, kunnen momenteel op een groeiende belangstelling rekenen. Alleen in het domein van mobiliteit heb je initiatieven zoals Go Mobile, Cambio, Taxistop, Autopia, Tapazz, Djengo, Zen Car, Bolides en Degage. Binnen het domein van het wonen/werken heb je initiatieven zoals Mobispot, Bar d'Office, Samenhuizen, Cohousing projects, Cohousing Waasland, Cohousing Vinderhoute (bron: Plan C Product-dienst). *Deze*

Het antwoord op de vraag naar versnelling van schaalvergrotende initiatieven hangt samen met een visie rond de manier waarop je maatschappelijke diepgewortelde grondbedding rond het particuliere grond- en woningbezit zou kunnen doorbreken.

initiatieven kennen een groeiend succes, mede omdat er meer aandacht uitgaan naar de verstrengeling van deeldiensten op basis van economisch duurzame verdienmodellen.

Het succes van nieuwe initiatieven, bv. wijdelen.be uit Gent waar particulieren producten aan elkaar uitlenen, of ListMinut.com waarlangs buren klusjes aan elkaar kunnen uitbesteden, illustreren ook hoe sterk de bedding is in de samenleving die verlangt naar echte alternatieven waarin nabijheid en vertrouwen terug centraal komen te staan. Het is vanuit deze bedding dat er mogelijkheden ontstaan om de vicieuze cirkel van het individuele woningeigendom te doorbreken. Dit zal echter niet zomaar gebeuren. De twee volgende dynamieken zullen bepalen in welke mate mensen bereid zullen zijn om het individuele eigendom op te geven ten gunste van het collectieve, nl. het zoeken naar vormen van betaalbaar wonen en de toenemende populariteit van coöperatief ondernemen.

Een tweede observatie heeft te maken met de zoektocht naar betaalbaar wonen. Sien Winters en Kristof Heylen van het Steunpunt Wonen hebben verschillende studies rond dit onderwerp gepubliceerd en stipten herhaaldelijk aan dat het recht op betaalbaar wonen niet voor iedereen gerealiseerd wordt. Vooral alleenstaanden, eenoudergezinnen en gezinnen uit de 20 % laagste inkomstengroepen hebben het moeilijk. Een studie van KBC Asset management toont aan dat de inkomstenongelijkheid toeneemt en dat het verwerven van een eigen woning voor minder en minder mensen bereikbaar wordt. Het valt te verwachten dat van hieruit een dynamiek zal

ontstaan naar het verkennen van andere vormen van wonen.

Een derde observatie is dat er een verhoogde aandacht uitgaat naar het coöperatief ondernemen. Coöperaties zijn ondernemingen waarbij het vervullen van gemeenschappelijke behoefte(n) centraal staat. Coöperaties onderscheiden zich van andere ondernemingsmodellen doordat doelmaximalisatie primeert op winstmaximalisatie. Dat uit zich bijv. in financiële principes zoals restorno, matig dividend, ondeelbaar kapitaal/ kapitaal in de dode hand etc. In België zijn er inmiddels al ruim 26.000 coöperaties (bron: Coopburo) en New B, een initiatief om een nieuwe coöperatieve bank op te richten in België, weet in maart 2013 in 48 uur 10.000 coöperatieven aan te trekken. Het illustreert hoe sterk de bedding is in de samenleving om uit te kijken naar alternatieven voor het pure winstmaximalisatie gedreven ondernemen.

Maar hoe kunnen deze evoluties leiden tot versnelling van stadsverdichting? Opnieuw bekijken we enkele mechanismen vanuit het perspectief van de overheid, de eigenaars/bewoners en de financiële instellingen. Voor de overheid is er hier een belangrijke rol naar het stimuleren van gemeenschapsvorming en het ondersteunen van keteninitiatieven. Voor eigenaars/bewoners zal het belangrijk worden om vertrouwdheid op te bouwen met coöperatieve samenwerkingsvormen van waaruit keteninitiatieven kunnen ontstaan. Voor financiële instellingen ligt er een opdracht naar het ontwikkelen van business modellen die verschillende cash-flows opleveren waardoor de terugbetalingscapaciteit van de coöperatie verhoogd.

DE OVERHEID

Het is voorbarig om te beweren dat de ‘sharing modellen’ zomaar kunnen overgeheveld worden naar het wonen. Naast de gehechtheid aan het individuele woningbezit werd in een buurtgesprek ook duidelijk dat er in de bel-etage woonwijk ook een angst was. Een angst rond de onbekende (‘wie zal er komen wonen en zal deze voldoende respect hebben?’), en een angst rond het mogelijks verloren gaan van het eigen vertrouwde karakter van de buurt. Een blauwdruk pilootproject naar Community Land Trusts in Gent (2013) wees bovendien uit dat een dynamisch verenigingsleven de oprichting van CLT’s sterk bevordert. Het spreekt dan ook vanzelf dat het stimuleren van gemeenschapsvorming de realisatie van stadsverdichting binnen wijken kan vergemakkelijken. De ‘ontzorgingsondersteuning’ start hier als het ware bij het creëren van verbindingen en vertrouwen tussen mensen. Dit is een voorwaarde die gerealiseerd dient te worden om in een ketendynamiek tot verdichting te komen.

Het spreekt dan ook vanzelf dat het stimuleren van gemeenschapsvorming de realisatie van stadsverdichting binnen wijken kan vergemakkelijken.

Community Building verweven in het voortraject.

Op basis van een potentiescan kunnen er allerlei vormen doordacht worden om burgers te informeren rond de mogelijkheden van stadsverdichting in hun wijk en waarbij georkestreerde dialoog ook verbindend kan werken. Nog meer dan in de collage- en coalitiedynamiek zal het belangrijk zijn om deze eerste informatierondes met zeer concrete ideeën te stofferen. De voorbeelden beschreven in deze studie kunnen helpen om hier een eerste beeld rond te creëren. Het buurtoverleg heeft duidelijk gemaakt dat men geïnteresseerd is in quasi kant-en-klaar verdichtingsproducten (bijvoorbeeld rond

mogelijke bovenconstructies op platte daken, rond mogelijke herinrichting van gelijkvloers, rond mogelijke keteninitiatieven die onmiddellijk gerealiseerd kunnen worden).

Het is wellicht aangewezen om bestaande samenwerkingsverbanden, verenigingen en woonactoren bij dit startproces te betrekken, zodanig dat deze de conclusies uit de potentiescan mee kunnen onderschrijven. In bestaande samenwerkingsverbanden kunnen al groepsaankopen van brandstof, delen van auto's, collectieve energie-efficiëntie initiatieven zitten. Naar verenigingen kan een voorafgaande inventarisatie zinvol zijn naar sterkte, thema's waarrond ze werken en hun verhouding ten opzichte van de overheid. Hun focus kan richtinggevend zijn voor het succesvol initiëren van eerste keteninitiatieven. Als er verenigingen zijn rond zorg en welzijn kan het interessant zijn om te kijken welke zorgfuncties aangetrokken kunnen worden. Indien er verenigingen zijn rond milieu en ecologie kan het slimmer zijn om prioritair in te spelen op de verbetering van deze leefomgevingskwaliteiten, terwijl verenigingen rond economie (bijvoorbeeld een lokale middenstandsvereniging) dan weer te vinden zouden kunnen zijn voor uitbreiding van handelsfuncties. Woonactoren kunnen dan weer specifieke know-how inbrengen rond woonvormen, betaalbaarheid, premiestelsels en dergelijke meer.

Uiteindelijk zal het voortraject om een ketendynamiek op gang te brengen leiden tot een 'coalitie van bereidwilligen' die zich in een tijdelijk werkbare vereniging kunnen organiseren. Dit zal het beste werken als er gelijktijdige ondersteuning wordt voorzien vanuit verschillende expertises: juridisch (recht van erfpacht, opstal, natrekking), vennootschapsrechterlijk, ruimtelijk, governance, energie, … Hierdoor verschuift de rol van de overheid nog verder naar het scheppen van voorwaarden om verdichting mogelijk te maken. Uiteindelijk dient de begeleiding te resulteren in een collectieve visie waarin de incentives voor elke betrokken partij helder zijn, waarin duidelijkheid verschaft wordt rond datgene wat collectief en datgene wat individueel beheerd wordt, naar transparante berekeningen van de meerwaardecreatie, en naar het opzetten van eenvoudige coöperatieve structuren en projectcoördinatie.

Via het tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband zal duidelijk worden of er een sterk team kan gevormd worden om met voldoende draagkracht het hele traject mee te doorlopen, van idee van verdichting tot realisatie via een meer formele structuur. Het zal ook duidelijk worden wat men voor elkaar kan betekenen, hoe dit tot duurzame win-win situaties kan leiden en wie dan heel concreet meestapt in een meer formele structuur. Zo kan het zijn dat de tijdelijke groep een projectontwikkelaar of een zorginstantie aantrekt om een mogelijk project mee vorm te geven. Deze laatsten zouden dan mee opgenomen kunnen worden in een latere meer formele structuur.

Ketenfonds

Het idee van een ketenfonds wordt momenteel bestudeerd door de stad Vlissingen. Een ketenfonds is een fonds dat op het niveau van de stad wordt gecreëerd om verdichtingsinitiatieven te ondersteunen via het bouwen van een financiële capaciteit om collectieve initiatieven mee te ondersteunen. Dit fonds kan gevoed worden door een meerwaardetaks op alle verdichtingsinitiatieven die in de stad gerealiseerd worden en vloeit terug naar de ondersteuning van kwalitatieve leefomgevingsingrepen en de ontwikkeling van keteninitiatieven. Keteninitiatieven zijn initiatieven die de gemeenschap ten goede komen. Dit ketenfonds kan zowel procesfacilitering- en coördinatie sponseren als tussenkomen in

de ontwikkeling van hele specifieke initiatieven. Dit kan gaan van de het creëren van een buurtlokaal, gemeenschappelijke parking (met een samenwerkingsverband met autodeelmaatschappij) over het opzetten van samenwerking met zorgvoorzieningsmaatschappij of een groenonderhoudsbedrijf tot het aantrekken van lokale economische activiteit.

DE EIGENAAR/BEWONER
Ook in deze situatie zullen special purpose vehicles uiteindelijk leiden tot gecoördineerde actie. We bespreken hier één variant, namelijk de coöperatieve vennootschap, die we in de context van een particulier samenwerkingsverbond succesvol zien evolueren.

Coöperatieve samenwerkingsverbanden
Waarom zou je als bewoner na een tijdelijk werkbaar samenwerkingsverband in een coöperatief samenwerkingsverband stappen? Het eenvoudigste antwoord ligt in het omdraaien van deze vraag, namelijk waarom zou je er niet in stappen? Zeer veel mensen hebben koudwatervrees bij het ondernemen. Dit hangt deels samen met het feit dat men van zichzelf inschat dat men niet alle competenties in huis heeft om het ondernemen tot een goed einde te brengen. Een coöperatie vertrekt van een gemeenschappelijke nood die men enkel door samen te werken kan realiseren.

Een coöperatie vertrekt van een gemeenschappelijke nood die men enkel door samen te werken kan realiseren.

Coöperatief ondernemen is samen en beter ondernemen, doordat het participatieve/democratische besluitvormingsaspect in de statuten is ingebakken. Het is een ondernemingsvorm die waardegedreven is, en niet louter winstgedreven.

Het recent door ESF gepubliceerde boek Bouwstenen voor Cooperatief Ondernemen in Vlaanderen (2014) bundelt 43 blauwdrukken van coöperatief ondernemen, in zeven verschillende domeinen (waaronder ook vijf blauwdrukken voor wonen), en bespreekt de principes waarlangs deze succesvol kunnen worden uitgebouwd: vrijwillig en open lidmaatschap, democratische controle door de leden, economische participatie door de leden, autonomie en onafhankelijkheid, onderwijs, vorming en informatieverstrekking en aandacht voor de gemeenschap.

Er bestaan verschillende types van coöperaties op het vlak van wonen. Zo kunnen we een onderscheid maken volgens het type leden-bewoners: sommige coöperaties zijn van huurders, andere van eigenaars, nog andere van een combinatie van beide. Soms ligt de focus op het voorzien van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting, soms op de voordelen die groepswonen (cohousing) met zich mee kan brengen. De ene coöperatie richt zich vooral op het realiseren van schaalvoordelen (dit is een onderlinge doelstelling), de andere legt als huisvestingscoöperatie de klemtoon op het realiseren van een sociale mix en het aanbieden van een voor kwetsbare gezinnen betaalbare woning (dit is een sociale doelstelling). Coöperaties gericht op het realiseren van verdichting bestaan er nog niet. Het essentiële aan deze laatste coöperaties zal de ontwikkeling zijn van een verdienmodel. Het welslagen van een coöperatie hangt daar immers mee samen. Het is juist hier dat we financiële instellingen een heel belangrijke rol zien spelen. Zij kunnen meedenken aan de creatie van een rollend fonds waarin de terugbetalingscapaciteit van de coöperanten wordt verhoogd vanuit het creëren van verschillende inkomstenstromen die gegenereerd kunnen worden

vanuit de ontwikkeling van keteninitiatieven.

DE FINANCIËLE INSTELLINGEN

Rollende fondsen – multiple business modellen en cashflows
We hebben reeds aangestipt dat het verwerven van een individuele woning staat de laatste jaren heel sterk onder druk is komen te staan. Steeds minder mensen durven een hypothecaire lening af te sluiten, ofwel krijgen er simpelweg geen van de bank. Uit gegevens die Beroepsvereniging van het Krediet in mei 2014 heeft vrijgegeven blijkt niet alleen een daling van het aantal hypotheekaanvragen (-7,7 procent ten opzichte van april 2013). Ook het leenbedrag lag 4,2 procent lager. Nochtans is de rente historisch laag en had men verwacht dat het aantal vastgoedtransacties zou toenemen door de verwachte aanpassing van de woonbonus na de verkiezingen. Daarbij stelt de Nationale Bank dat de woningmarkt nog altijd 10 tot 15 procent overgewaardeerd is. Aangezien banken geen overgewaardeerde bankkredieten wensen hanteren zij hierdoor strengere kredieteisen (bv. lening op lange termijn blijft heel duur én het gedeelte eigen inbreng loopt op tot 30 procent van de vraagprijs). Zowel gezinnen in het middensegment als deze met lage inkomens geraken hierdoor nog moeilijker aan een lening en een nieuwe woning is al helemaal onbetaalbaar.

Bovenstaande situatie ontstaat doordat een bank denkt in termen van garantiestellingen en terugbetalingscapaciteit. Sommige banken doorbreken dit reeds door mogelijkheden te scheppen voor individuele bewoners om hun eigendom in en fonds in te brengen. Heel praktisch verloopt dit over het mechanisme van een omgekeerde hypotheek. Bij een omgekeerde hypotheek verstrekt de bank een kapitaal aan een eigenaar, overeenkomend met een bepaald percentage van de waarde van de (particuliere) woning (bv. 70 of 80 %). Met dit bedrag koopt de bank de woning en in ruil verwerft de individuele bewoner het woonrecht om voor een lange termijn aan een huurprijs die significant onder het marktgemiddelde ligt in de woning te blijven wonen. Eenzelfde principe kan toegepast worden op een wooncoöperatie. De participanten beslissen wat ze samenbrengen in een collectiviteit, dit kan zich beperken tot het inbrengen van de daken tot het inbrengen van de grondeigendom in een grondcoalitie/grondbank. Samen kan dit een rollend fonds vormen (zoals besproken in de situatie van de coalitiedynamiek). De waarde inschatting van dit geheel dient als uitgangspunt om verdichting te realiseren en verdichtingskredieten aan te trekken.

Gelijktijdig verwerft een bewoner die zich aansluit een stemrecht in de coöperatie waarlangs ze hun eigen woonwensen kunnen verwerken in hun woonomgeving, samen met verdichtings-initiatieven.

Gelijktijdig verwerft een bewoner die zich aansluit een stemrecht in de coöperatie waarlangs ze hun eigen woonwensen kunnen verwerken in hun woonomgeving, samen met verdichtingsinitiatieven. De bewoner verwerft eveneens een gedeelte van de winstuitkering van de coöperatie (bv. bij verkoop/verdere verhuur van extra gecreëerde wooneenheden) of beslist mee on een gedeelte van de opbrengst te herinvesteren.

Een belangrijk mechanisme in coöperaties is dat de woningkost

vaak beperkt blijft tot een percentage (bijvoorbeeld 33 %) van het gezinsinkomen. Om de terugbetalingscapaciteit van een coöperatie te verhogen zal de bank dan ook samen met de coöperanten nadenken over manieren om binnen de coöperatie bijkomende inkomstenstromen te ontwikkelen, bijvoorbeeld door klusjesactiviteiten, gedeeld toestellengebruik, groenonderhoudsdiensten, kinderopvang, dagzorgfuncties en veelheid van mogelijke andere diensten ter beschikking te stellen voor niet coöperanten, of inkomsten te verwerven uit huur van ruimtes die voor economische activiteit worden gebruikt (bv. repair-café's, klusdiensten, groendiensten, ….). De bank begeleidt de coöperatie in het verstrengelen van deeldiensten en in het aan elkaar verbinden van meerdere zakelijke modellen, waardoor de coöperatie verschillende cashflows creëert (cfr. de modellen die in de alinea rond 'delen' werden aangestipt). Hierdoor verruimen rollende fondsen hun financiële basis en worden ze slagkrachtiger.

VERVOLG

Tot slot willen we de nood aan inspirerende pilootprojecten aankaarten. Stadsverdichting zal zich realiseren als er meerdere verhaallijnen worden verweven: rond duurzaamheidstransities, rond sociale rechtvaardigheid, rond ruimtelijke structuur, stadslandschap en identiteit. De stad laat zich niet langer reduceren tot één enkel verhaal. Het is er eerder één waar verschillende verhaallijnen meer projectmatig, meer co-creërend via vormen van participatie, en meer ingebed in een breder verhaal plaatsvinden. We hebben in deze studie de vraag gesteld naar de wijze waarop verdichting zou kunnen worden versneld. De rode draad in de antwoorden die we geformuleerd hebben is dat de drie betrokken stakeholders het paradigma van waaruit ze vertrekken zullen moeten laten kantelen. Bij de overheid is dit het kantelen naar het sterker innemen van een faciliterende, conditiecreërende rol. Voor eigenaars/bewoners betekent dit het afstappen van het adagio van ontwikkeling op het eigen perceel. Voor financiële instellingen betekent dit het koppelen van instrumenten aan hun klassieke kredietproducten die kunnen leiden tot bredere waardecreatie. Elk van deze kantelingen is reeds aan de gang, zij het weinig systematisch gedocumenteerd en niet breed toegankelijk gemaakt. In elk van deze kantelingen kunnen pilootprojecten opgezet worden om voorbeelden te creëren en de mogelijkheden verder zichtbaar te maken. We vertrouwen erop dat deze studie hierin een eerste stimulerende stap kan zijn.

Het verdichtingsvraagstuk vraagt nieuwe woonoplossingen en slimme typologieën, net als het beter bedenken van de relatie tussen de bebouwde en de open ruimte om zo tot een aantrekkelijke woonomgeving te komen. Maar er is meer dan dat: naast het vinden van nieuwe ruimtelijke modellen is er ook de vraag om de woonproductie op zich te herdenken, als een keten van beslissingen en acties die de condities creëren om slimme oplossingen mogelijk te maken.

Dit laatste aspect is waar deze studie op focust. Het is bewust een gedeeltelijk onderzoek, dat de rol van financiele instellingen en operationele instrumenten nader bekijkt als een specifiek segment in het maatschappelijk spel tussen beleid en bewoners, tussen woonvormen en woonproductie. Het is immers zo dat de manier waarop zij - als een deel van de operatoren in het veld - vanuit hun invalshoek bepaalde ontwikkelingen bekijken, bepaalde kansen mogelijk of onmogelijk maken.

Deze studie heeft dan ook een dubbel doel. Enerzijds formuleren we vanuit deze specifieke invalshoek enkele concrete innovatieve voorstellen die de woonproductie kunnen helpen herdenken en heractiveren. Anderzijds willen we door de specifieke aanpak - waarin de operationele dynamieken, ruimtelijke voorstellen en financiële instrumenten als een complex samenspel bedacht, verbeeld en besproken worden- het gesprek openen naar alle spelers in het veld, om zo verdere stappen te kunnen zetten naar een geïntegreerd en integraal woonbeleid, waarbij ruimtelijke componenten bedacht worden samen met beleidskeuzes en operationele acties.
Dit ontwerpend onderzoek zal dan ook enkel zin hebben als het ingeschakeld wordt in een groter geheel. Eerder dan een op zich staande oplossing, zien we het als deel van een mogelijk aanbod dat verder ontwikkeld moet worden, om zo de variëteit en de versnelling van een (Vlaamse) verdichtings en vernieuwingsoperatie drastisch te verhogen.