

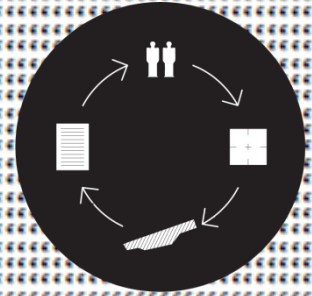
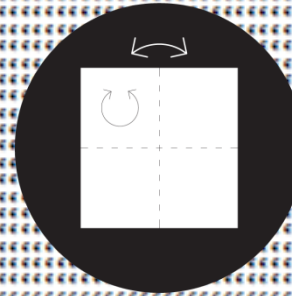
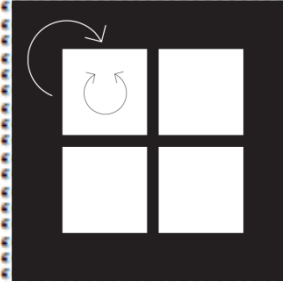
VIRAAL VERDICHTEN

Werkhypothese en
toepassing op De Lage
Weg

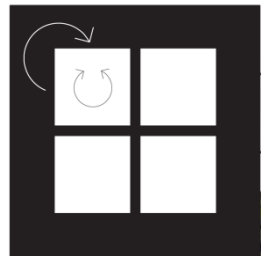
VAKCONGRES

24 november 2014

51N4E/Connect & Transform



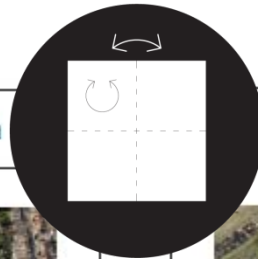
3 Prototypische Cases – 3 Dynamieken



horizontaal programma



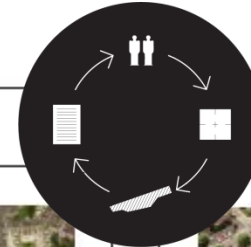
Locatie : Colruyt, hoboken nabij schoonselhof



hybride bouwblok



Locatie : Weerstandslaan, Hoboken



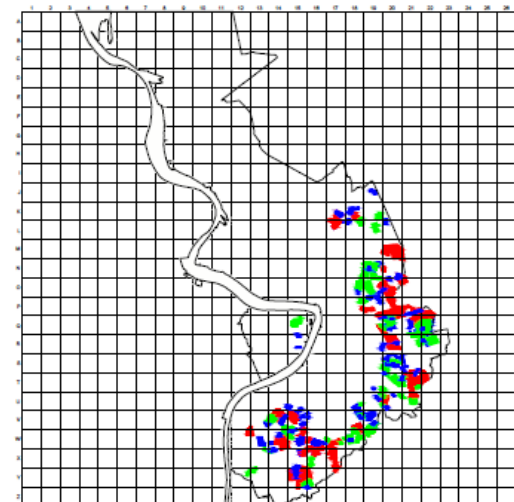
bel etage



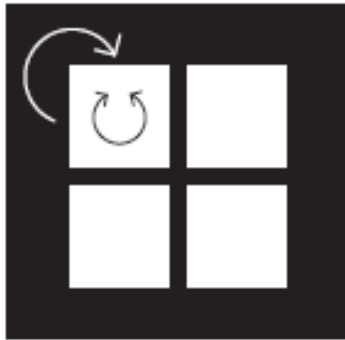
Locatie : Venneborglaan, Hoboken

■ Horizontaal prog.	■ Hybride blok	■ Bel etage	
118	697	350	ha
100	50	73,75	wo/ ha
11800	34.850	25.812	wo

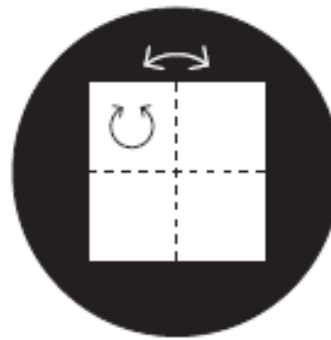
Verdichtingspotetentieel van de 3 cases



3 Dynamieken



collage-dynamiek



coalitie-dynamiek



keten-dynamiek

Financiële mechanismen

Proces

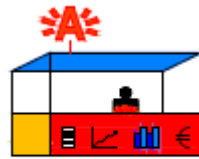
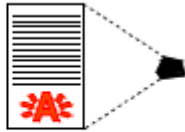
Rollen

Een nieuw pallet aan instrumenten

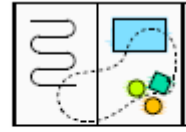
Procesbevorderend



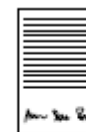
potentiescan
verdichtingscertificaat



verdichtingsloket

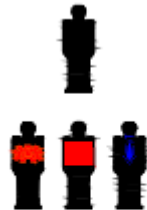


systemisch bouwblokken-
boek

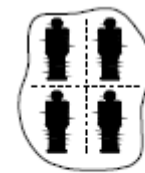


transparante
SPV's

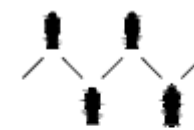
Gedifferentieerde procesondersteuning: co-creatie & sharing



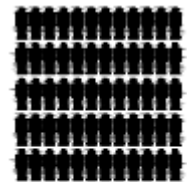
ontzorgings-
ondersteuning



grondcoalitie
faciliteren

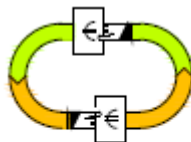


coöperatieve
samenwerking



community
building

Financiële mechanismen: choice editing



retentie-
subsidie



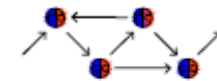
verdichtings-
krediet



rollend
fonds



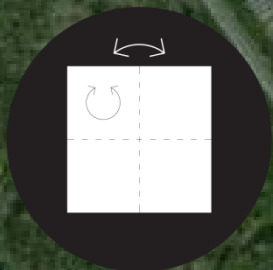
ketenfonds



multiple
business model

TOENEMENDE COMPLEXITEIT – VERSCHUIVENDE ROLLEN

De Lage Weg

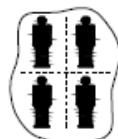
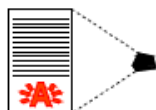


coalitiedynamiek

DOORBRAAK S.Q.S
DOORBRAAK STATUS QUO VAN DE STAD



potentiescan
verdichtingscertificaat



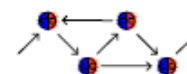
grondcoalitie
faciliteren



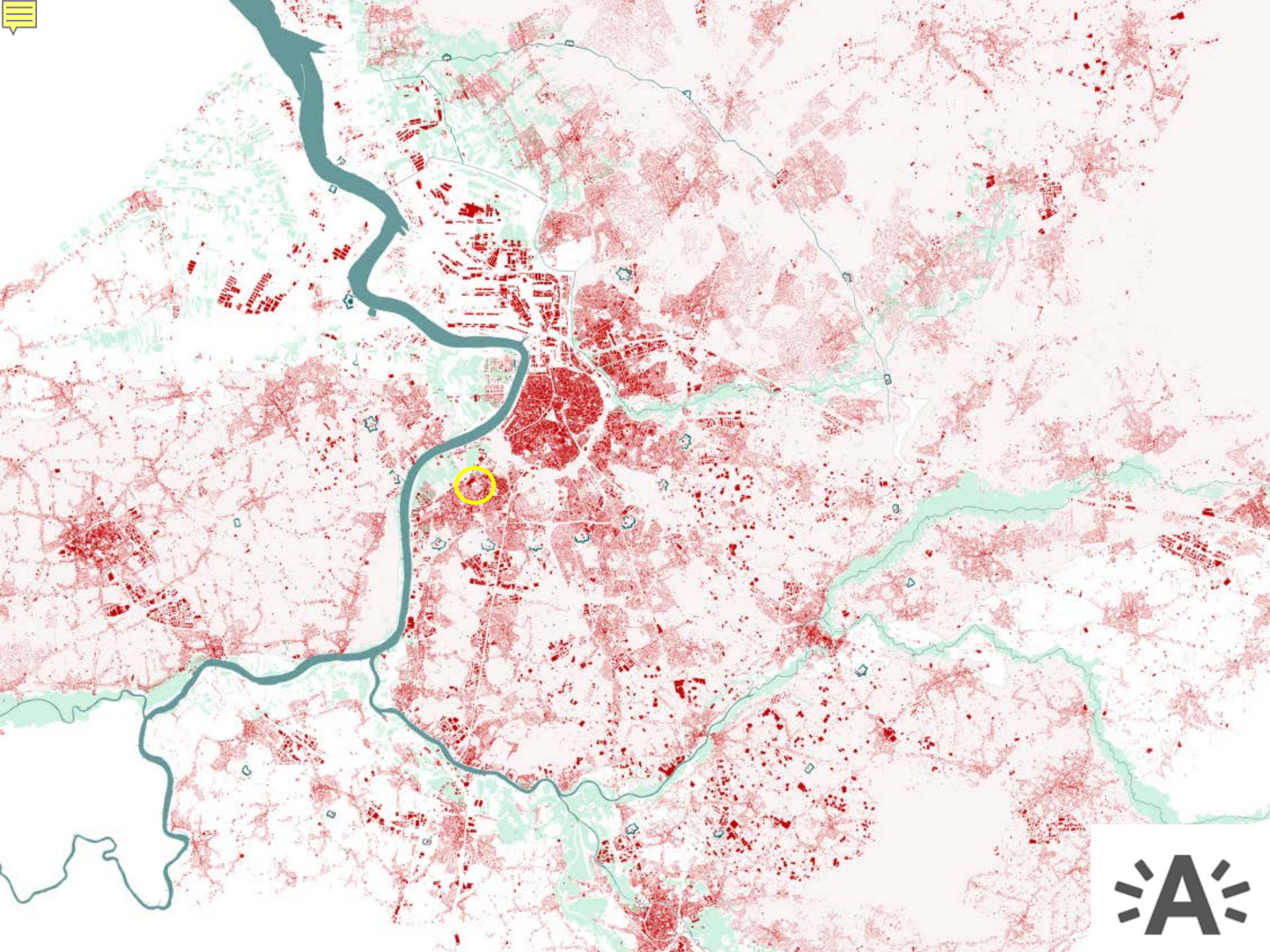
systemisch bouwblokken-
boek



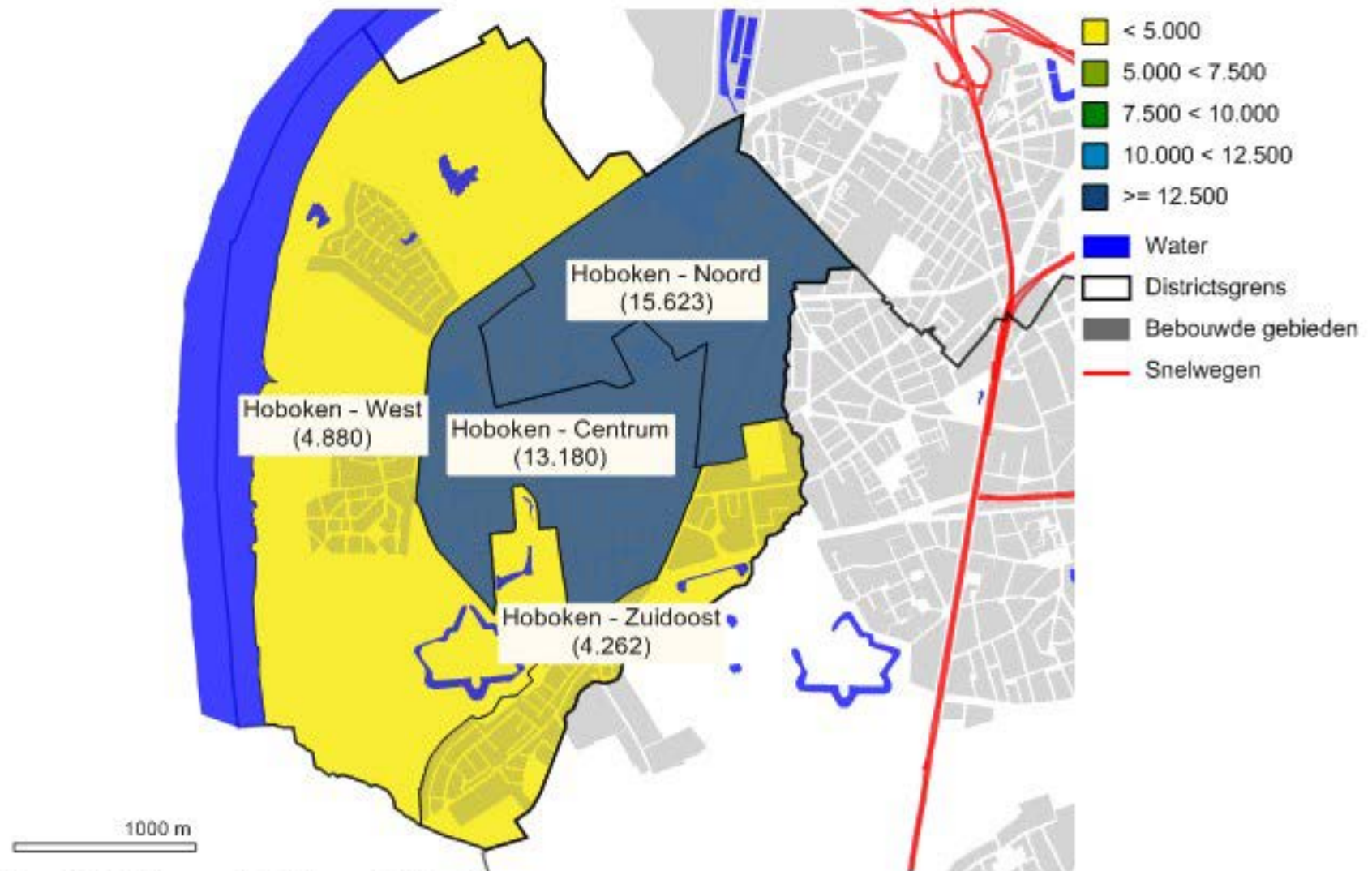
verdichtings-
krediet



multiple
business model



Totaal aantal inwoners [aantal], 2014 - Wijken uit Postzone Hoboken (2660)

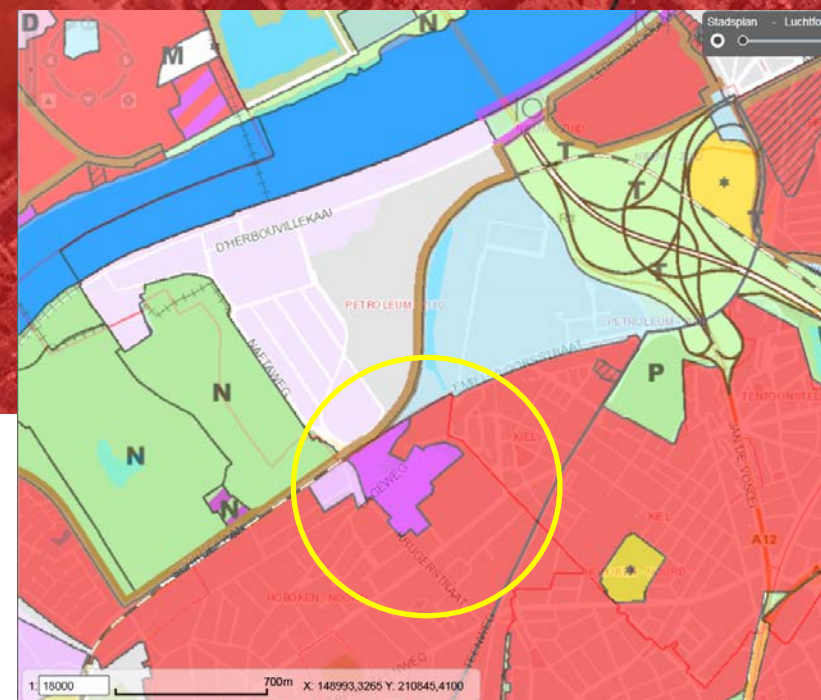
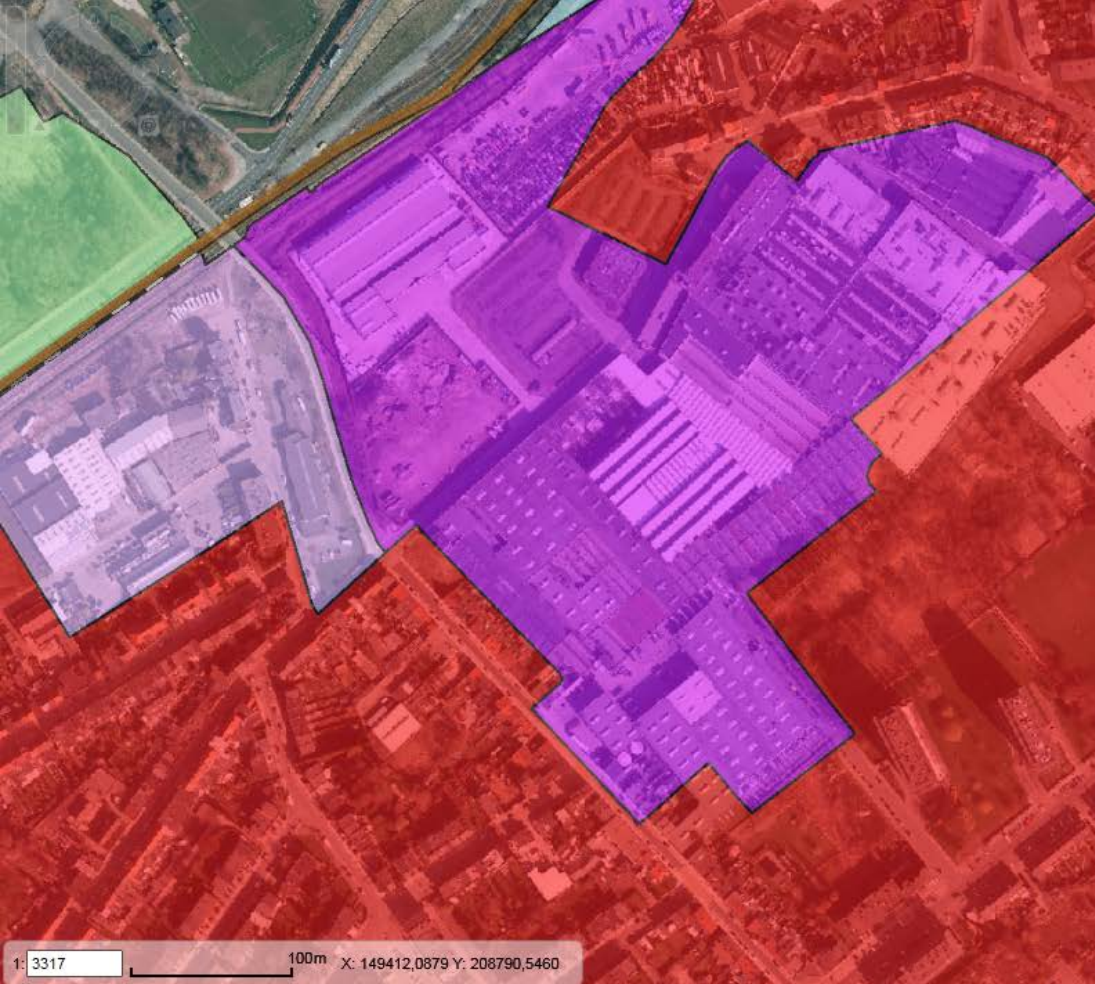


Bron: Stad Antwerpen, Districts- en loketwerking



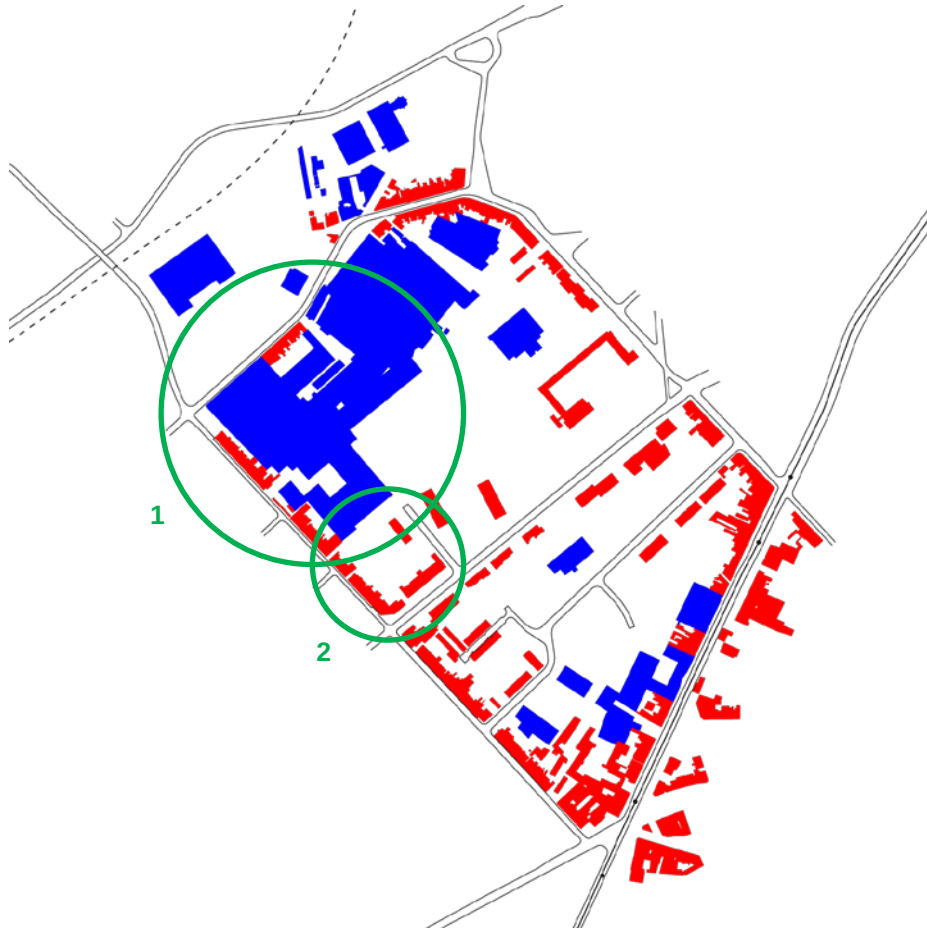
**Stad zet restauratie
Belvédère-paviljoen
weer op de agenda**







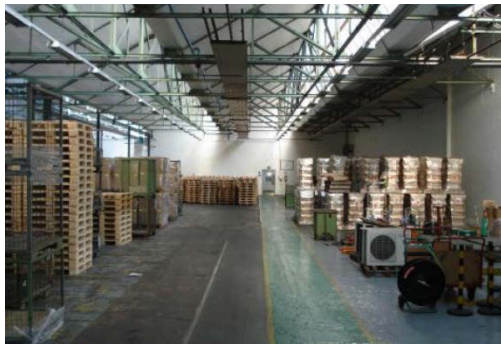




Delen van de Lageweg-site zijn gezoneerd als industrie, anderen als residentieel. Hoe deze combinatie verzilveren in een veelzijdige en productief nieuw stuk stad?

Bepaalde sites hebben meer direct ontwikkelingspotentieel, door leegstand (1), of ondernemende eigenaars (2). Hoe kunnen deze 'hefboomsites' de transformatie van de hele site activeren?

In de casus Lageweg, schommelt aantal betrokkenen van 22 grondeigenaars, tot 622, wanneer ook de eigenaars van de flats worden betrokken. Welke niveaus van betrokkenheid moeten we onderscheiden?



Methodiek - de ontwerptafel



Beoogde resultaten

- Uitwerking proces coalitievorming:
 - Partijen mobiliseren om gezamenlijk een stadsontwikkeling te ondernemen met het oog op het creëren van 800 à 1500 nieuwe wooneenheden.
- Blauwdruk ontwikkelen voor een nieuwe generatie van financiële producten om stadsontwikkeling te ondersteunen, gebaseerd op co-creatie en sharing uitgangspunten.
- Oplossingsportfolio en interventiehefbomen verbreden.

Debat & Deelnemers

- Dirk Coeckelberg – New B - CEO
- Jan De Meuter – Modero - CEO
- Geert Janssens – Ondernemersplatform VKW -
Hoofdeconoom
- Walter Tempst – Plan C/Ovam – Bestuurder/Cel
beleidsinnovatie
- Moderatoren: Freek Persyn (Partner 51n4e) en Jan De Visch
(Zaakvoerder C&T)

Vraag 1

De 51N4E/C&T studie pleit voor doorbraken in het denken rond stadsontwikkeling. Welke is volgens jou de belangrijkste doorbraak in het denken die volgens jou gecreëerd dient te worden? Hoe is dit van toepassing op de site Lage Weg?

Vraag 2

De studie onderscheid drie verschillende dynamieken, en pleit er voor om de collegedynamiek die momenteel heel dominant is, te vervangen door een coalitie en een ketendynamiek. Wat zal er volgens U deze evolutie vergemakkelijken? Wat zou het smeden van een coalitie op de site De Lage Weg kunnen vergemakkelijken?

Vraag 3

De studie suggereert heel duidelijk dat de overheid een rol opneemt in het creëren van condities om stadsverdichting mogelijk te maken. We suggereren een reeks instrumenten, zoals het ontwikkelen van een systemisch bouwboek, een potentiescan, een verdichtingsloket, community building, retentiesubsidies en het creëren van een kader om grondcoalities mogelijk te maken.

Welke mechanismen zouden voor private partijen effectief een ontzorging betekenen waardoor het interessant wordt om een rol op te nemen zodat de rol van de overheid verschuift? Welke combinatie van voorgestelde instrumenten zou voor de Lage Weg een doorbraak kunnen creëren? Hoe kan binnen deze verschuiving van verantwoordelijkheden, de overheid toch speculatie tegengaan?

Vraag 4

Eén van de meest innovatieve voorstellen naar financiële instellingen is misschien het ondersteunen van wooncoöperaties met business modellen waarbij de kosten voor de ene partij de inkomsten van andere partijen kunnen worden. De rol van een financiële instelling wijzigt hier van louter kredietverstrekker naar medearchitect van een sociaal weefsel. Wat zou financiële instellingen kunnen bewegen om deze stap te zetten? Kan het vernieuwingsvraagstuk zoals Lageweg geen kans betekenen om dit ingang te laten vinden in Vlaamse ontwikkelingen? Tijdelijke invullingen in bestaande structuren/groenzones/... kunnen nl. al heel snel winsten genereren die de input-output keten kunnen initiëren.

Vraag 5

De studie snijdt duidelijk de problematiek van de individuele eigenaars aan. We pleiten voor een denkslag van het individuele perceel naar het delen of ruilen. Ontzorgingsondersteuning kan hierin faciliterend werken. Waar liggen de belangrijkste kansen om dit te laten plaatsvinden? Door co-productie en het verbeelden van mogelijke oplossingen rond de 'ontwerptafel', kan de ontwikkeling gestuurd worden zodat individuele eigenaars de gedeelde meerwaarde van het project inzien.

Onmiddellijke aanknopingspunten voor ontzorgingsondersteuning op de Lage Weg site zijn de leegstaande bedrijventerreinen of de woonblokken waar particulier eigenaarschap de nodige renovatie verhindert.. Waar zou zo'n ontzorgingsondersteuning zich in die context het prioritairst op kunnen richten?

Vraag 6

Welke idee neem jij vooral mee uit de studie en waarom?