

Nieuwe woningtypes als wapen tegen de stadsvlucht

AUTEUR Dilek Ulusoy

FOTOGRAFIE Toon Grobet

In Antwerpen werden de voorbije jaren heel wat nieuwe, vaak innoverende woonprojecten gerealiseerd door de lokale overheid, privéontwikkelaars of samenwerkingsverbanden tussen beide. Op welke manier dragen deze nieuwe woonprojecten bij tot het aantrekken van gezinnen met kinderen en het vergroten van de diversiteit van de stadsbevolking?

De zoektocht naar nieuwe woningtypologieën voor de stad staat vandaag hoog op de onderzoeksagenda. Zo stelt men in het boek 'Wonen in Meervoud' dat door de demografische veranderingen – zoals vergrijzing, gezinsverdunding met een sterke stijging van het aantal alleenstaanden en een toename van het aantal nieuw samengestelde gezinnen – nood is aan nieuwe en betaalbare woonvormen. Naast de demografische veranderingen leiden ook de economische en ruimtelijke evoluties ertoe, dat de ongelimiteerde bouw van vrijstaande woningen in de stadsrand niet langer wenselijk is. Het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen uit 1997 had dan ook als ambitie de ontwikkeling, concentratie en verdichting van de stedelijke gebieden. Van innovatieve woonprojecten in de steden werd verwacht dat ze een antwoord konden bieden op de bouwgrondschaarste, de bevolkingstoename en de stadsvlucht. Ook het Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen uit 2006 mikte, opnieuw door de realisatie van nieuwe woonprojecten, op het aantrekken van gezinnen met kinderen in de stad, op het bevorderen van de diversiteit van de stadsbevolking en het vergroten van het economisch draagvlak.

Deze bijdrage analyseert de evolutie van het woonaanbod in de stad Antwerpen tijdens de periode 1997-2010. Hiervoor werd eerst een inventaris van vijftig recente woonprojecten opgesteld. Vervolgens werden hieruit negen nieuwe woonprojecten geselecteerd voor een grondigere analyse op basis van bewonersenquête en -interviews. Hoe betaalbaar zijn deze woonvormen en wie woont er in de

praktijk? Hoe tevreden zijn de bewoners van deze woonprojecten? En tot slot, slaagt de stad Antwerpen erin om jonge gezinnen aan te trekken met deze projecten? Nieuwe woningprojecten verschijnen in allerlei gedaanten, deze bijdrage tracht de belangrijkste tendensen te vatten door middel van een opdeling in drie verschillende types, telkens geïllustreerd aan de hand van een voorbeeldproject.

Slaagt de stad Antwerpen erin om jonge gezinnen aan te trekken met deze projecten?

Drie nieuwe woonvormen nader bekeken

Een eerste type dat we kunnen onderscheiden bestaat uit de koppeling van compacte grondgebonden rijwoningen aan een collectieve buitenruimte. Het Zuidervelodroom, een samenwerkingsproject tussen de stad en private ontwikkelaar Vooruitzicht, is hiervan een goed voorbeeld. Dit is één van de grootste woonprojecten in Antwerpen-Zuid en bestaat uit een collectief en autovrij binnenplein waar omheen een honderdtal rijwoningen werden geschikt, aangevuld met zestig appartementen. Het project lijkt geïnspireerd door de begijnhoven en beluiken van vroeger. Deze rijwoningen met een voortuin en toegang tot de gemeenschappelijke binnenruimte worden gepromoot als een goed alternatief voor de vrijstaande woning met eigen tuin. Gezinnen met kinderen zijn de voornaamste doelgroep en door het voorzien van collectieve buitenruimtes hoopt men het gemeenschapsgevoel versterken. De aanwezigheid van spelende kinderen, stoelen en zitbanken tijdens ons bezoek lijkt er alvast op te wijzen dat men in die opzet slaagt. Het Zuidervelodroom heeft echter, door de strenge veiligheidsmaatregelen en de



Het gemeenschappelijke binnenplein van de Zuidervelodroom met fietsen van de bewoners.

geslotenheid tegenover de buurt ietwat het karakter van een 'gated community'.

Een tweede type projecten dat we kunnen onderscheiden zijn de loftprojecten. Het Papyrusproject, een herwaarderingsproject van een leegstaande drukkerij in de 19de eeuwse stadsgordel, is hier een kenmerkend voorbeeld van. In dit project, gerealiseerd door een private ontwikkelaar, werd het gelijkvloers en de eerste verdieping voorbehouden voor kantoren en commerciële ruimten. Op de tweede en derde verdieping werden 12 ruime stadsvilla's in duplexvorm gecreëerd met royale buitenruimten bestaande uit binnenpatio's, ruime terrassen en daktuinen waarvan 7 met zwembad. In deze woningen hoort men niets van de passerende treinen en het verkeer in de nabijgelegen straat. Hoewel er op straatniveau een open binnenplein gecreëerd werd, toch is ook het karakter van dit project eerder dat van een 'gated community'. Er werd als het ware een dure, suburbane wijk gecreëerd op het dak in de stad die zich afzondert van de straat en de buurt. Deze luxueuze stadsvilla's hebben duidelijk een andere doelgroep beoogd dan het gemiddelde gezin uit de middenklasse. De bewoners zijn dan ook eerder iets oudere, welgestelde mensen zonder kinderen.

Een derde type woonprojecten bestaat de hoogbouwappartementen. Eén van de meest opvallende voorbeelden hiervan is de London Tower; met haar 77 meter het (voorlopig) hoogste gebouw van het

Eilandje in Noord-Antwerpen. Dit project, gerealiseerd door een private projectontwikkelaar, bestaat uit 119 appartementen waaronder eerder bescheiden appartementen op de lagere verdiepingen en ruimere duplexappartementen op de hogere verdiepingen. Elk appartement beschikt over een klein terras met een ongelooflijk uitzicht over de stad. Uit ons onderzoek blijkt dat de bewoners van de appartementen vooral oudere koppels zonder kinderen of alleenstaanden zijn. Ook studenten of verwanten die samenwonen zijn vaak voorkomende huishoudtypes. Door het wonen in de hoogte, de beperkte oppervlakte van de appartementen en krappe slaapkamers zijn deze woningen minder in trek bij de gezinnen met kinderen, maar zij lijken ook niet de eerste doelgroep van de betrokken projectontwikkelaars te zijn.

Worden de doelstelling behaald?

Wanneer we op basis van onze uitgebreide inventaris met vijftig woonprojecten de verantwoordelijke bouwheren vergelijken, dan blijken de twee laatste types - de loftprojecten en hoogbouwappartementen - voornamelijk gerealiseerd te worden door private projectontwikkelaars. Het eerste type - de grondgebonden woningen rond een collectieve tuin - is dan weer vaker het resultaat van publiek-private samenwerkingen met AG Vespa (Autonoom Gemeentebedrijf voor Vastgoed en Stadsprojecten van de stad

Antwerpen) als vertegenwoordiger van de lokale overheid. AG Vespa realiseert ook projecten volledig in eigen beheer, maar dit zijn dan eerder kleinschalige verkrotte panden in probleemwijken, die gerenoveerd worden tot woningen of appartementen. Door het omvormen van oude panden tot gezinsvriendelijke woningen wil men de leefkwaliteit van achterstandswijken verbeteren. Uit onze analyse blijkt dat de stad Antwerpen via AG Vespa dus voornamelijk investeert in die woonprojecten die vooral gezinnen met kinderen moeten aanspreken.

Onze analyse toont aan dat er de voorbije jaren in Antwerpen verschillende vernieuwende woningprojecten gerealiseerd werden. Men kan stellen dat de stad Antwerpen ondermeer via AG Vespa, in deze een corrigerend beleid voert. De marktendens die leidt tot een overaanbod aan standaardappartementen wordt bijgestuurd. Op deze manier ontstaat een gevarieerder aanbod aan woontypes om de doelstelling van het aantrekken van gezinnen met kinderen waar te maken. De grondgebonden rijwoningen rond een collectieve buitenruimte zijn hiervan het beste voorbeeld, hoewel zij ook aanleiding geven tot een afstandelijke relatie met de straat en dus de stad. Verschillende van de onderzochte projecten zou je kritisch kunnen beschouwen als 'gated communities' die zich afsluiten van de wijk waarin ze liggen. De doelstelling van de stad Antwerpen om ook een sociale mix te creëren met bewoners uit verschillende sociale groepen lijkt echter zeer moeilijk gerealiseerd te worden. Uit onze interviews bleken er ook amper inwoners uit de lagere inkomensklassen te wonen, het waren voornamelijk hoogopgeleide tweeverdieners of oudere bewoners met pensioen. Zowel de private projectontwikkelaars als de lokale overheid hebben de voorbije jaren onvoldoende inspanningen geleverd om de nieuwe woningprojecten betaalbaar te maken voor een zo breed mogelijk publiek.

Maar hoe ervaren de bewoners zelf hun woning en wat zijn hun toekomstplannen? Het gebrek aan sociale mix in hun woonomgeving is voor de meeste bewoners niet meteen een probleem. Integendeel, zij geven vaak de voorkeur samen te leven met 'mensen op hetzelfde niveau' in de veronderstelling dat het gemeenschapsgevoel hierdoor sterker is. Een groot deel van de bewoners lijkt tevreden met de woning en geeft in onze interviews aan 'tot de dood' te willen blijven. Toch lijken het vooral de oudere bewoners van appartementen te zijn die het minst geneigd zijn om te verhuizen. Sommige jongere bewoners droomden ervan om bijvoorbeeld ooit naar een loft in een oud industrieel pand te kunnen verhuizen. Maar de opmerkelijkste vaststelling is dat juist de bewoners van de grondgebonden rijwoningen, dus vooral de gezinnen met kinderen, het vaakst overwogen om te verhuizen. Het aandeel gezinnen met verhuisplannen lijkt zelfs hoger te liggen dan het aandeel gezinnen dat in de stad wenst te blijven. Bij deze gezinnen horen we klachten over de beperkte oppervlakte, krappe ruimtes en het parkeren op afstand. Deze bewoners, de voornaamste doelgroep van het beleid, overweegt vaak om alsnog te verhuizen naar een vrijstaande woning in een buitenwijk. En wanneer in de verkaveling alle kinderen het huis uit zouden zijn, dan overwegen zij om de verkaveling opnieuw in te ruilen voor het stadscentrum.

Conclusie

Antwerpen lijkt erin te slagen om, door de realisatie van nieuwe woningtypes in samenwerking met private ontwikkelaars, de stad opnieuw aantrekkelijk te maken voor gezinnen met kinderen. De beoogde sociale mix ontbreekt echter vaak in deze projecten. Ons onderzoek toont ook aan dat voor een deel van die gezinnen de voordelen die deze compacte gezinswoningen bieden, zoals de nabijheid van voorzieningen door de centrale ligging, blijkbaar niet opwegen tegen de nadelen. Deze nieuwe woonprojecten lijken dus vooral de trek uit de stad met slechts enkele jaren uit te stellen. Het probleem lijkt zo te verschuiven van een gebrek aan gezinnen met kinderen in de stad naar het behoud van die gezinnen. Maar op welke manier kan de lokale overheid inspelen op deze pijnpunten? Hoe kan men verder tegemoet komen aan de verzuchtingen van de jonge gezinnen om de stadsvlucht daadwerkelijk tegen te gaan? En hoe kan men een aanbod aan betaalbare woningen in deze woonprojecten integreren zodat er een effectieve sociale mix gerealiseerd wordt? De zoektocht naar nieuwe woningtypes voor de stad is dus nog lang niet ten einde.

Dilek Ulusoy (ulusoyd@gmail.com) is burgerlijk ingenieur architect en vandaag werkzaam als stagiair bij het architectenbureau Archi-team. Dit artikel is gebaseerd op haar thesis 'Stedelijk wonen voor gezinnen in Antwerpen' waarmee zij in 2011 afstudeerde aan de KU Leuven.

Literatuurselectie

Berg, J., Kaminer, T., e.a. (2008) Huizen in transformatie. Rotterdam: NAi.

Ryckewaert, M. (2002) Over collectieve woningbouw en genormaliseerde banaliteit. Een appèl aan de publieke en private actoren. In: Jaarboek Architectuur Vlaanderen 2000 - 2001 Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, pp. 109-154.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2011) Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, gecoördineerde versie 2011 [online] <http://www.rsv.vlaanderen.be/nl/overRsv/downloads.html>

De Meulder, B., Van Herck, K. (red.) (2009) Wonen in Meervoud, Groepswoningbouw in Vlaanderen 2000-2010. Amsterdam: SUN.

Loeckx, A. (red.) (2009) Stadsvernieuwingsprojecten in Vlaanderen, Ontwerpend Onderzoek en Capacity Building. Amsterdam: SUN.

Boudry, I., Loeckx, A., Van den Broeck, J., e.a. (red.) (2006) Inzet, opzet, voorzet. Stadsprojecten in Vlaanderen. Brussel: Ministerie van de Vlaamse gemeenschap.

Ulusoy, D. (2011) Stedelijk wonen voor gezinnen in Antwerpen: een overzicht van de recente woningproductie en detailanalyse van vernieuwende woonprojecten.. Leuven: Masterproef, Faculteit Ingenieurswetenschappen, KU Leuven.

Sterken S. (2006) Aantekeningen bij een aantal recente projecten van groepswoningbouw in Vlaanderen. In: Jaarboek Architectuur Vlaanderen 2004-2005. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, pp. 43-49.