

# VAN KROT NAAR HOT



**JONGE  
ARCHITECTEN  
KNAPPEN  
KROTTEN OP  
IN VERLOEDERDE  
ANTWERPSE  
BUURTEN**



**Wat de markt niet kan, moet de architect oplossen. In de strijd tegen verkrotting zet Antwerpen jonge architectenbureaus in. De stad koopt het verloederde pand, laat er een veelbelovende ontwerper op los en verkoopt het vervolgens aan jonge koppels en gezinnen. 'Ook in achterstandsburten is hedendaags wonen mogelijk.' Door Lieven Sioen, foto's Michiel Hendryckx**

Afladderende gevels, kapotte ruiten, onkruid in de goot... Het zijn niet de exotische winkels die de aanblik van de Antwerpse Seefhoek vervuilen, maar vooral de vele krotwoningen die soms al decennia staan te etteren. De projectontwikkelaar ziet er immers geen brood in om rotte rijhuisjes in een achterstandswijk te renoveren. De particulier ziet er dan weer geen beginnen aan om zo'n stadskanker bewoonbaar te maken. Zo ontstaat een vicieuze cirkel: de buurt is onaantrekkelijk door de vele bouwvallen, de bouwvallen liggen slecht in de markt wegens de buurt.

Om die band tussen verkrotting en verloedering te breken heeft Antwerpen sinds vijf jaar een unieke aanpak ontwikkeld. Het autonoom stadsbedrijf AG Vespa koopt zelf de krotten op, laat er een beginnend architectenbureau op los en verkoopt het pand daarna aan jonge stellen die bewust voor het stadsleven kiezen. In de hoop dat hun voorbeeld gevolgd wordt door andere tweeverdieners, die plots wel de charme en de mogelijkheden van de toch wel goedkope woonbuurt gaan inzien.

Wie vandaag door de Seefhoek loopt, zal her en der verast worden door een opvallend, modern pand. Geen grootschalige spektakelarchitectuur, maar kleine, in het oog springende ingrepen in het stadsweefsel. 'Een acupuncture-effect', zo omschrijft Steven Deelocht, directeur bouw van AG Vespa, de aanpak. 'Een krot wegwerken volstaat niet. We willen ook een architecturaal statement maken: hedendaags wonen is mogelijk in deze buurt. Dat doen we met puntsgewijze ingrepen, verspreid over de wijk. Bedoeling is de stadsvlucht te keren en jonge koppels te stimuleren om ook zelf huizen te kopen en te renoveren.'

## VOOR DE DURVERS

Acupuncture alleen is niet voldoende voor de Seefhoek. Er gebeuren ook grootschaliger ingrepen om de wijk aantrekkelijker te maken: Park Noord, de Permekebibliotheek, het zwembad van de Veldstraat, de heraanleg van straten en pleinen, socialewoningbouw, de strijd tegen de huisjesmelkers. 'Alles hangt samen', zegt Deelocht. 'Nieuwe socialewoningbouw moet er ook zijn, maar wij mikken op het segment daarboven. Onze doelgroep bestaat uit jonge koppels, vooraan in de dertig. De durvers ook, die meestal in de creatieve sector actief zijn en niet bang zijn om in een multiculturele buurt te komen wonen. Zij zijn het die de sociale mix in dit soort wijken herstellen.'

Daartoe gaat AG Vespa zelf op zoek naar krotwoningen. Vaak volgt dan een moeizame strijd met de eigenaar om het pand te kopen. 'Een huis is nooit zonder reden verkrot', zegt Deelocht. 'De eigenaar is een huisjesmelker, heeft geldproblemen of leeft vaak zelf in de marge van de maatschappij. Hij ziet het probleem niet.' Nochtans kan één zo'n onwillige eigenaar de aanblik van een heel plein verknallen. Op het De Coninckplein heeft na lange

onderhandelingen één enkele eigenaar maar liefst zeven verloederde panden aan AG Vespa verkocht.

Wanneer de koopakte eenmaal is getekend, geeft het stadsbedrijf aan een jonge, veelbelovende architect de kans om een nieuwe woning of verbouwing te ontwerpen. AG Vespa heeft daarvoor in samenspraak met onder meer de Vlaamse bouwmeester een pool van architecten samengesteld, die om de drie jaar na een open oproep wordt vernieuwd. 'We willen jonge architectenbureaus de kans geven zich te bewijzen. Voor velen van hen is dit een stap naar grotere openbare opdrachten.' Voor die grotere projecten organiseert AG Vespa architectuurwedstrijden.

Ten slotte volgt de verkoop. Die gebeurt onder gesloten bod. AG Vespa laat door een expert een minimumprijs vaststellen, waarna de geïnteresseerde klanten een bod doen. De hoogste bieder krijgt de sleutel. 'Onze prijzen zijn marktconform', zegt Steven Deelocht. 'Maar als de buurt na enkele jaren weer in de lift zit, heeft de eigenaar uiteraard wel een goede koop gedaan.'

In zes jaar tijd heeft AG Vespa op die manier 140 krotten omgebouwd tot 200 moderne gezinswoningen. Werkte het bedrijf aanvankelijk vooral in Antwerpen Noord, dan heeft het zijn actie nu ook uitgebreid naar de wijken Kiel en Merkssem. De aanpak heeft succes, want alles raakt verkocht binnen gemiddeld acht weken.

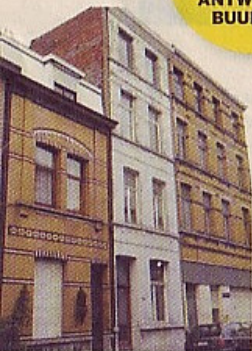
'De verkoopprijs dekt wel de kosten niet', zegt Steven Deelocht. 'Zonder subsidie is dit project niet rendabel.' AG Vespa hoedt er zich wel voor niet in concurrentie komen met de private sector. 'Een verwaarloosd burgerhuis met tuin raakt altijd wel verkocht, ook in de Seefhoek. Maar voor de renovatie van een smal rijhuisje of een verkrot hoekpand werkt de markt hier niet.'

[www.agvespa.be](http://www.agvespa.be)





**JONGE  
ARCHITECTEN  
KNAPPEN  
KROTTEN OP  
IN VERLOEDERDE  
ANTWERPSE  
BUURTEN**



↑  
**VOOR**



**NA**

*David Van Looveren: 'Ons huis biedt rust en inspireert tegelijk.'*

## FELRODE ACCENTEN OP 'T KIEL

**DE BOSSCHAERTSTRAAT 63**

### DE ARCHITECTEN

#### **KOEN VAN GRIMBERGEN I.S.M. BRUNO HAENEN**

Een houten bekleding en felrode accenten: nummer 63 valt duidelijk op tussen de gele bakstenen huizen op het Antwerpse Kiel. En dat was de bedoeling. De krotwoning die er stond, viel niet meer te renoveren, dus kozen de architecten resoluut voor nieuwbouw. De uitdaging bestond erin met een beperkt budget toch op te tornen tegen het vier verdiepingen hoge pand naast de deur.

'We hebben geopteerd voor een trapsgewijze, open opbouw naar boven toe', zegt architect Koen Van Grimbergen. 'De leefruimte op de eerste verdieping heeft een dubbele hoogte, met een even hoog raam, waardoor er enorm veel licht binnenvalt. Op de gelijkvloerse verdieping hebben we mat, industrieel glas gebruikt, wat transparant is, maar toch voor privacy zorgt.'

De structuur steunt op een centrale kern, waarin toilet, badkamer en keuken zijn verwerkt. Daarrond cirkelt de trap omhoog. Het pand werd casco opgeleverd, zodat de kopers naar believen scheidingswanden konden plaatsen. 'Maar de eigenaars hebben gelukkig de open opbouw bewaard.'

De houten gevelbekleding beantwoordt aan de filosofie van AG Vespa, zegt Van Grimbergen. 'De huizen moeten een signaalfunctie hebben. Hout is geen gebruikelijk materiaal in de stad. Dat valt dus op. Bovendien is het een duurzaam materiaal. Ook dat is volgens de filosofie van de bouwheer: verkrotting bestrijden met duurzame hedendaagse architectuur.' [www.oog-architecten.be](http://www.oog-architecten.be)

### DE BEWONERS

#### **DAVID VAN LOOVEREN (27) EN CORINA HERRLE (29)**

'Een nieuw huis waarvan de architectuur volledig aan onze smaak beantwoordde en dan nog voor die prijs: we hebben echt wel geluk gehad op onze huizenjacht', zegt David Van Looveren. Het eerste huis dat hij en zijn vriendin bezochten, hebben ze ook gekocht.

David werkt als pianist en oefent veel thuis. 'Het is een huis dat rust biedt en mij tegelijk inspireert', zegt hij. Verder bevalt hen de royale lichtinval en het grote gevoel van ruimtelijkheid. 'Hoewel ons huis klein en smal is, voelt het als een open, verticale loft. De leefruimte is 5 meter hoog.'

Ook over de buurt geen slecht woord. 'We worden omringd door heel vriendelijke mensen die openstaan voor mijn muziek. Toen ik nog in Edegem woonde, had ik van burens een proces aan mijn been wegens geluidsoverlast. Hier bedanken ze mij voor de mooie piano-muziek.'