Nieuwe coalities voor het wonen

INITIATIEFNEMER
De Ark NVSO

ONTWERPTEAM
Trans, Something Fantastic, Monadnock, Marleen Goethals

PROJECTPARTNERS
OCMW Turnhout, Stad Turnhout, BVBA Bergbeemden, Fam. Verstraelen

JURIDISCH EXPERT (EXTERN)
Wim Rasschaert, advocaat

PROJECTREGISSEUR
Bruno De Meulder

PROJECTGEBIED
22 ha

WOONEENHEDEN
+600

DICHTHEID
25 w/ha

Vlaanderen heeft een diepgewortelde traditie van individueel wonen. Een eigen stuk grond met daarop een eigen huis. Het gevolg is een voortschrijdende verkaveling van het territorium. De versnippering van de grond zet een rem op de vernieuwing van het wonen. Het bemoeilijkt initiatieven van collectief wonen en collectief opdrachtgeverschap. Modellen die elders in Europa of de wereld hun waarde hebben bewezen, zoals grondbanken, land trust communities (CLT's) of bouwgroepen, zijn zeldzaam of zelfs onbestaande in Vlaanderen. Er bestaan nauwelijks precedenten om zulke juridische constructies binnen de Vlaamse context in goede banen te leiden. We zijn beland in een vicieuze cirkel waaraan het moeilijk ontsnappen is. Het ideaal van het individuele wonen heeft de grond versnipperd en de versnippering van de grond bestendigt de traditie van het individuele wonen.

We staan dus voor de uitdaging om de dwang van de kavel – als het kwantum of de kleinste ondeelbare eenheid van de ruimte – te neutraliseren, of tenminste voor even tussen haakjes te plaatsen. Op die manier kan een kaveloverschrijdend project ontstaan. Dat is precies de inzet van het Pilootproject Schorvoort in Turnhout.

Schorvoort is een typische suburbane woonwijk. Ze ligt even ten zuiden van Turnhout, geprangd tussen de ring, de autosnelweg en een invalsweg. In de eerste helft van de vorige eeuw was het nog een landbouwgehucht in de vruchtbare vallei van de Aa. Vanaf de jaren 1960 viel het gebied ten prooi aan de verkavelingsdrift. De Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting (vandaag SHM De Ark) kon de hand leggen op goedkope gronden en bouwde er twee sociale woonwijken: een klassieke verkavelingswijk (de Witte Wijk, 1965-1979) en een opmerkelijk experiment waarbij woningen als een hoefijzer zijn geschakeld rond een collectieve binnentuin (Den Brandt, 1974). In het kielzog van de sociale woningbouw ontstonden velden van private verkavelingen en generieke lintbebouwing.

Vandaag is Schorvoort een onsamenhangende woonwijk. Het is een enclave die door de weginfrastructuur afgesneden is van de stad. De bevolking veroudert, maar er zijn weinig of geen voorzieningen, zorgaanbod of aangepaste woningen om de vergrijzing op te vangen. Velen vrezen dat ze hun vertrouwde wijk zullen moeten verlaten wanneer ze niet meer goed te been zullen zijn. Er is nog heel wat groene, open ruimte, maar die is vaak ontoegankelijk voor de bewoners. De Aa is niet enkel weggestopt in ondergrondse kokers, de vroegere levensader van het gehucht is ook verdwenen uit het collectieve geheugen van de bewoners.

Het Pilootproject moet niet van nul beginnen. De stad Turnhout is reeds ettelijke jaren bezig met een denk- en planningsproces dat een nieuwe toekomst uittekent voor de wijk. Ze werkte hiervoor samen met de onderzoeksgroep Planning en Ontwikkeling van de KU Leuven. Het plan Schorvoort Morgen (2011) kiest resoluut voor de zachte aanpak. Het is geen klassiek masterplan, maar een tienpuntenplan dat tot stand kwam na een intensief participatie- en inspraaktraject met de bewoners. Speerpunten

van het plan zijn het terug herstellen van de Aa-vallei, het toegankelijk maken van het natuurgebied, het aanleggen van een netwerk voor zachte verbindingen, het opnieuw aanhechten van de wijk bij het stadscentrum, het toevoegen van nieuwe publieke voorzieningen zoals sport- en speelterreinen en zorgfuncties, en het diversifiëren van het woningaanbod. Schorvoort Morgen is geen plan van het grote stedenbouwkundige gebaar, maar een stapsgewijze 'veredeling' van heel wat slapend potentieel.

Het Pilootproject gaat verder op de ingeslagen weg. Initiatiefnemers zijn SHM De Ark, de stad Turnhout, het OCMW en enkele private grondeigenaars. Samen bezitten ze drie grote bouwvelden die in aanmerking komen voor ontwikkeling. Alle gronden zijn gelegen in een woonzone en de eigenaars hebben bouwrecht. In totaal bieden de percelen plaats aan meer dan 600 nieuwe woningen.

De projectpartners sloegen de handen in elkaar. Elk van hen heeft immers een aantal ambities die ze niet alleen kunnen waarmaken, maar die wel mogelijk zijn door samen te werken. De stad wil haar tienpuntenplan realiseren en de publieke ruimte en voorzieningen versterken, maar beschikt over weinig grond. De Ark is eigenaar van een terrein van zes hectare, maar vindt het geen goed idee om in Schorvoort nog eens een sociale enclave te bouwen. In plaats van een concentratie van sociale woningen streeft ze naar een aanbod dat vermengd is met de wijk. Het OCMW wil sterker aanwezig zijn, maar zijn gronden liggen vooral aan de rand van Schorvoort, niet meteen de meest strategische plek voor een dienstencentrum. De particuliere grondeigenaars van hun kant, willen hun investeringen graag ten gelde maken, maar ook hun gronden zijn versnipperd en zijn in veel gevallen niet ontsloten door infrastructuur, grenzen aan de achtertuinen van andere woningen of liggen in de drassige Aa-vallei.

Net zoals Schorvoort Morgen is ook het Pilootproject geen klassiek masterplan. Weliswaar zetten de ontwerpers de lijnen uit van een stedenbouwkundig en landschappelijk masterplan en geven ze de aanzet tot het ontwerp van enkele initiërende projecten, toch is dat niet de essentie van het plan. Het Pilootproject is in de eerste plaats een procesbenadering.

Het team nam het advocatenkantoor Rasschaert Advocaten onder de arm. Rasschaert stelde een juridisch model op voor een zogenaamde 'grondcoalitie'. Dat is een contractuele variant op het model van de grondbank. Anders dan de grondbank worden de gronden geen collectief eigendom. Elke eigenaar houdt zijn eigen grond in eigendom. De grondcoalitie maakt abstractie van de perceelsgrenzen. Op die manier kan een collectieve visie ontstaan voor het ganse projectgebied. Eenmaal het masterplan is goedgekeurd, berekent een financieel bureau de vermeerdering van de residuele grondwaarde. Vervolgens beslissen de grondeigenaars om over te gaan tot een gezamenlijke dan wel individuele ontwikkeling en tot een mogelijke onderlinge ruiloperatie van de kavels op basis van de nieuwe residuele grondwaarden. Bij een gezamenlijke ontwikkeling wordt het projectgebied opgedeeld in verschillende ontwikkelingslijnen, die telkens de drie projectzones omvatten.

Voor de eerste ontwikkelingslijn werkten de ontwerpers drie referentieprojecten uit. Ze omvatten een 150-tal woningen aangevuld met diensten. De ontwikkeling heeft een belangrijke impact op de hele wijk. Het voorzien van voldoende seniorenwoningen en een dienstencentrum in het centrum van de wijk moet leiden tot een duurzame demografische transformatie. Ouderen kunnen in de wijk blijven wonen, terwijl hun te ruime woning op de markt komt voor jonge gezinnen. Het patrimonium, zowel het publieke als het private, wordt opnieuw geactiveerd. Ook de verouderde woningen van De Ark krijgen een tweede leven. Door nieuwe sociale woonprojecten te bouwen, verspreid in de wijk, kunnen de bewoners uit de verouderde woningen verhuizen en kunnen ze gerenoveerd of vernieuwd worden. De concentratie van sociale woningen neemt af en er komt plaats vrij voor nieuwe ontwikkeling.

Het idee om een soort grondbank op te richten, leeft al langer bij de vier projectpartners. Dankzij de Pilootprojecten is het plots heel concreet geworden. Het project is in een stroomversnelling terechtgekomen. Tussen de grondeigenaars werd een heldere samenwerkingsovereenkomst opgemaakt. De coalitie van eigenaars heeft intussen ook beslist om in de volgende ontwerpfase verder te werken met het huidige ontwerpteam. Tegelijkertijd worden de eerste ruimtelijke modellen voorgelegd aan de wijkbewoners. Dankzij het traject van Schorvoort Morgen hebben zij zich goed kunnen organiseren en staan ze sterk in hun schoenen. Dat is een goede zaak. Ze hebben zich intussen een beeld gevormd over wat ze willen en wat noodzakelijk is. Het is nu zaak om de referentieontwerpen verder uit te werken tot concrete projecten die gedragen worden door alle coalitiepartners en de wijkbewoners.

HUIDIGE SITUATIE SOCIALE WONINGBOUW

De sociale woningbouw van De Ark is geconcentreerd op twee grote velden: een verkaveling in het westen (Witte Wijk, 1965-1979) en groepswoningbouw rond een collectief binnenplein in het oosten (Den Brandt, 1974).

HUIDIGE SITUATIE PRIVATE WONINGEN

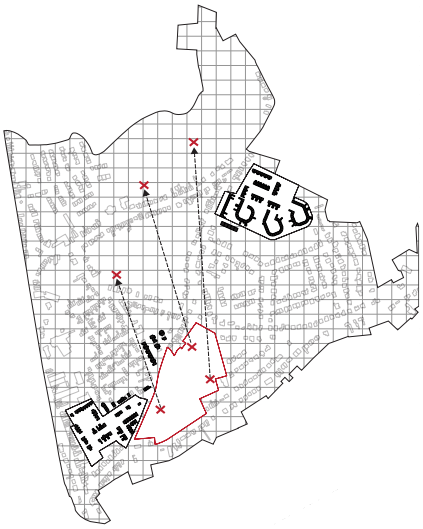
Private opdrachtgevers bouwen één woning op hun kavel, zonder relatie met de omgeving. Zonder een overkoepelende visie dreigen ook de nog onbebouwde percelen verkaveld te worden.

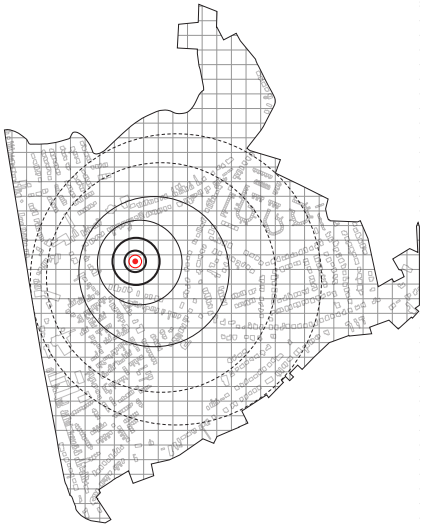
INCENTIVES SOCIALE HUISVESTINGS-MAATSCHAPPIJ

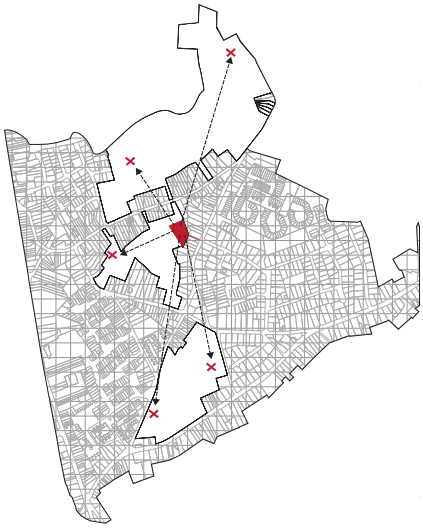
Het bestaande patrimonium van SHM De Ark is toe aan renovatie. De Ark heeft de ambitie om het aanbod aan sociale woningen te spreiden over heel Schorvoort. Ze wil bovendien een grotere variatie aan woningtypes aanbieden. Ze heeft echter slechts één grote locatie in eigendom waar ze een nieuw project kan realiseren.

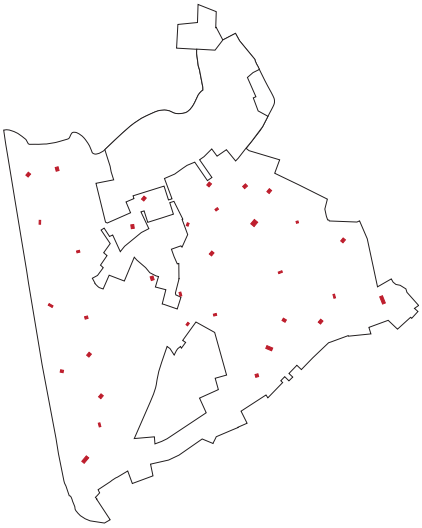
INCENTIVES OCMW

Het OCMW wil aanwezig en bereikbaar zijn in de wijk. De eigen percelen in de Aa-vallei, in het noorden van Schorvoort, zijn niet centraal genoeg gelegen voor de inplanting van een dienstencentrum.









INCENTIVES PRIVÉ

De percelen in de Aa-vallei hebben een versnipperde eigendomsstructuur. Ze zijn moeilijk te bereiken vanaf de straat. Als de private eigenaars willen ontwikkelen, moeten ze eerst onderhandelen met de buren.

INCENTIVES STAD

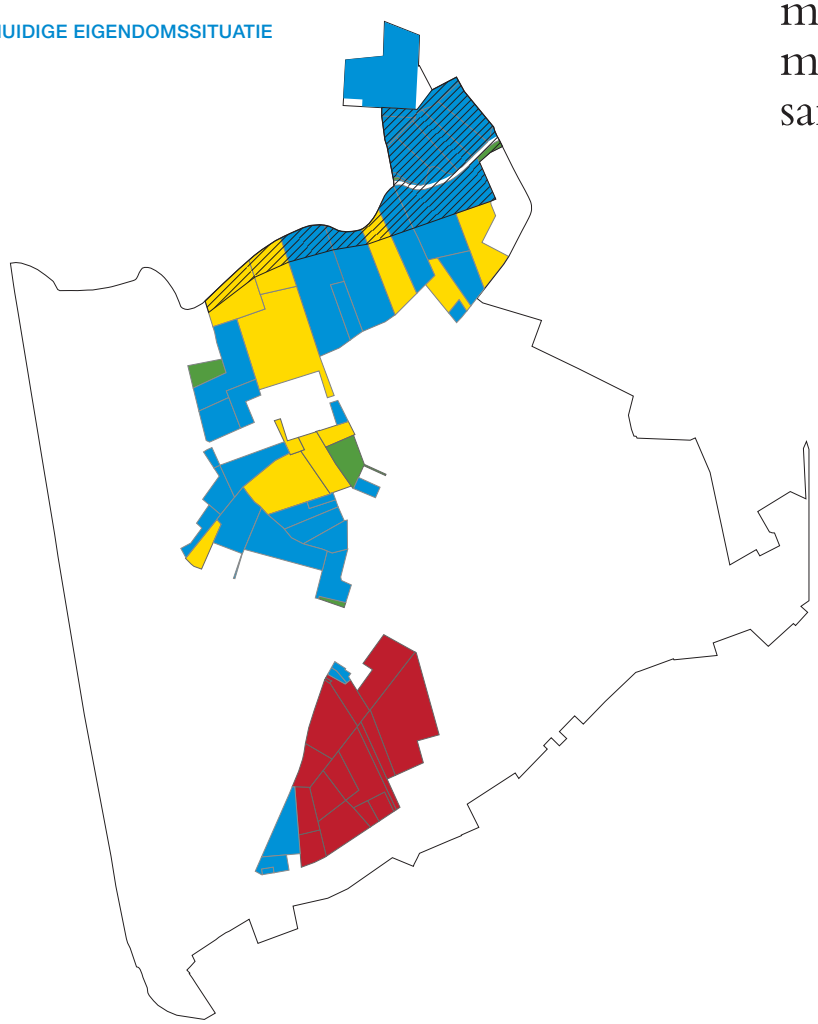
De stad wil voortbouwen op het tienpuntenplan ‘Schorvoort Morgen’. Dat legt een aantal principes vast over de aanleg van zachte infrastructuur, het herstellen van de Aa-vallei, een verhoging en diversificatie van het woningenaanbod en het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte en voorzieningen. De stad heeft echter weinig gronden in eigendom.

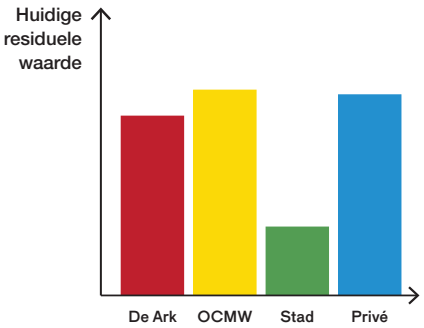
INCENTIVES WIJK

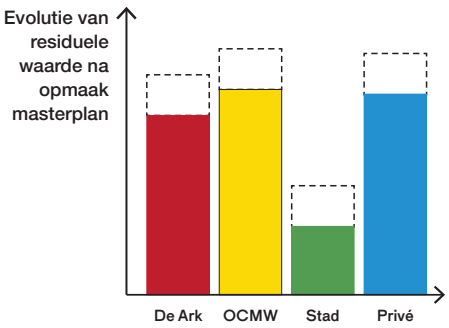
De bewoners willen graag in de wijk blijven wonen wanneer ze ouder worden, maar er is momenteel een veel te klein aanbod aan zorgvoorzieningen en aangepaste woningen. De bestaande wijkstructuur is weinig leesbaar en vormt geen coherent geheel. Ze ervaren de verbinding van de wijk met de omgeving en de stad als problematisch.

“Elk van de projectpartners heeft ambities die ze niet alleen kan waar-maken, maar die wel mogelijk zijn door samen te werken.”

HUIDIGE EIGENDOMSSITUATIE

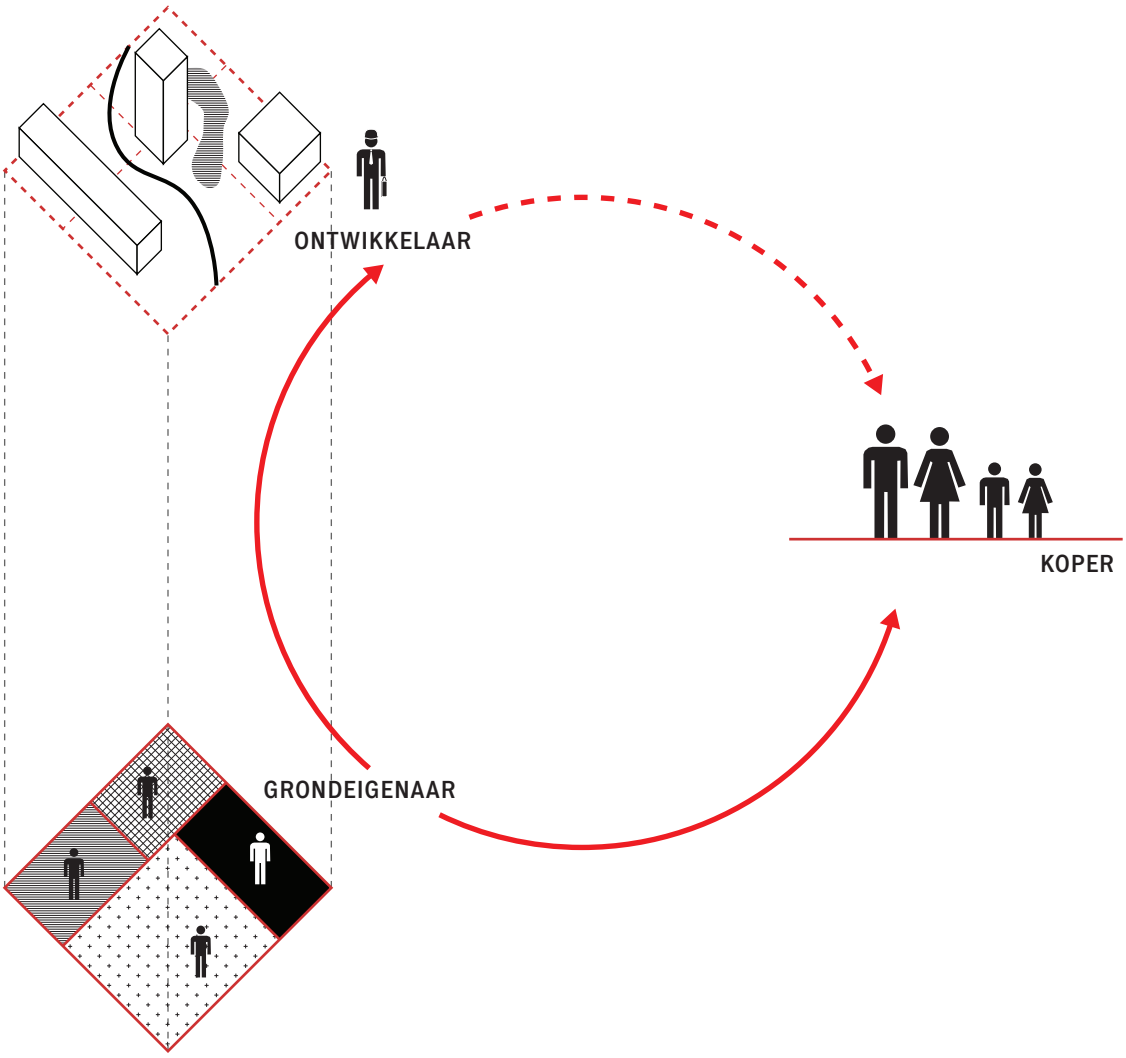






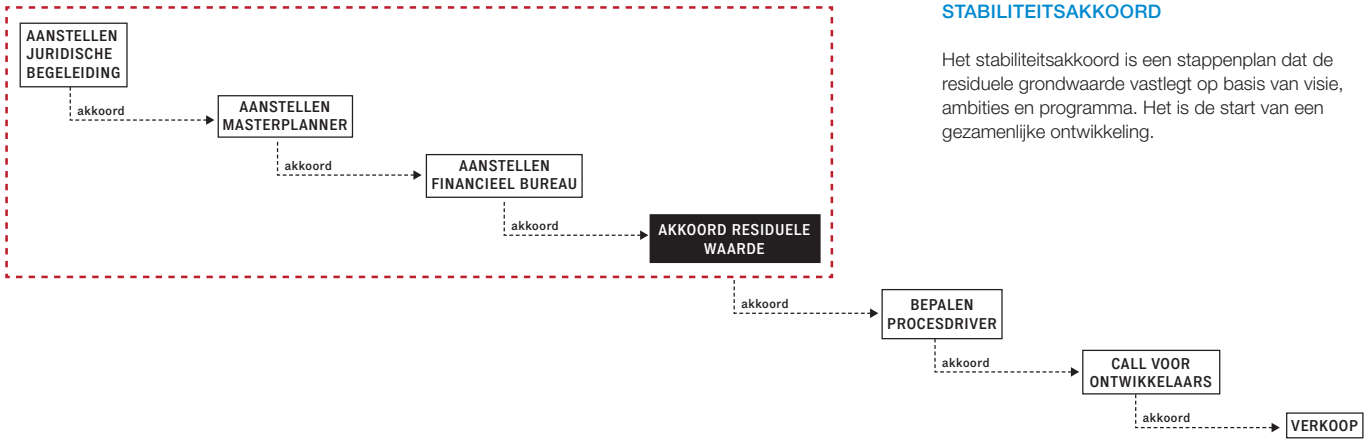
RESIDUELE WAARDE

Een financiële studie legt de residuele waarde vast van elke grondeigendom. De eigenaars brengen hun grondaandeel in in een grondcoalitie, die abstractie maakt van de perceelsgrenzen. Na opmaak van het masterplan bepaalt een tweede studie hoe de grondwaarde is geëvolueerd. Alle partijen genieten van een even grote procentuele stijging van de residuele waarde.



GRONDCOALITIE

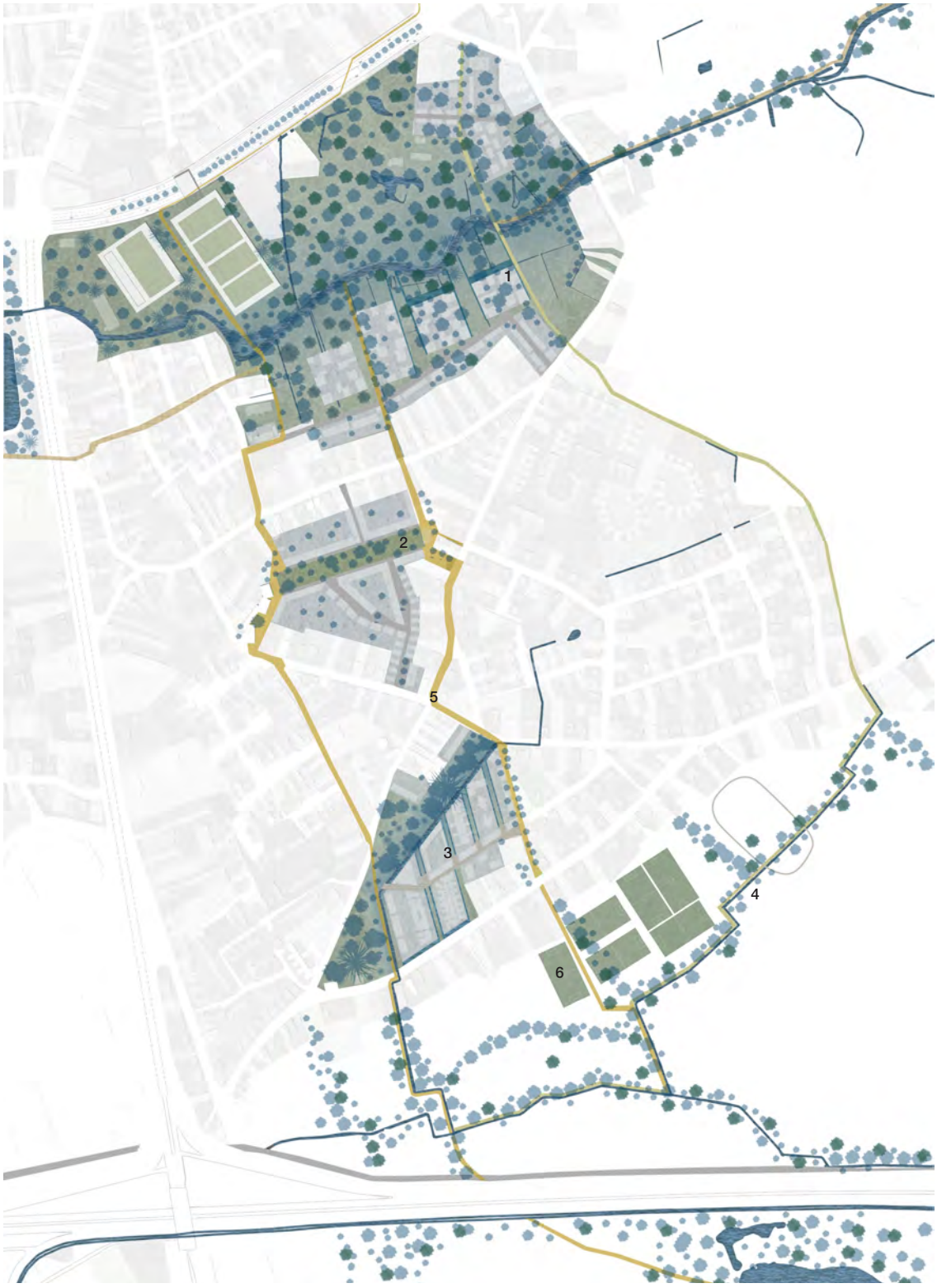
De perceelsgrenzen worden niet uitgegomd, maar slechts tijdelijk bevroren om een collectieve visie te kunnen ontwikkelen. De gronden blijven eigendom van de coalitieleden tot de verkoop.



STABILITEITSAKKOORD

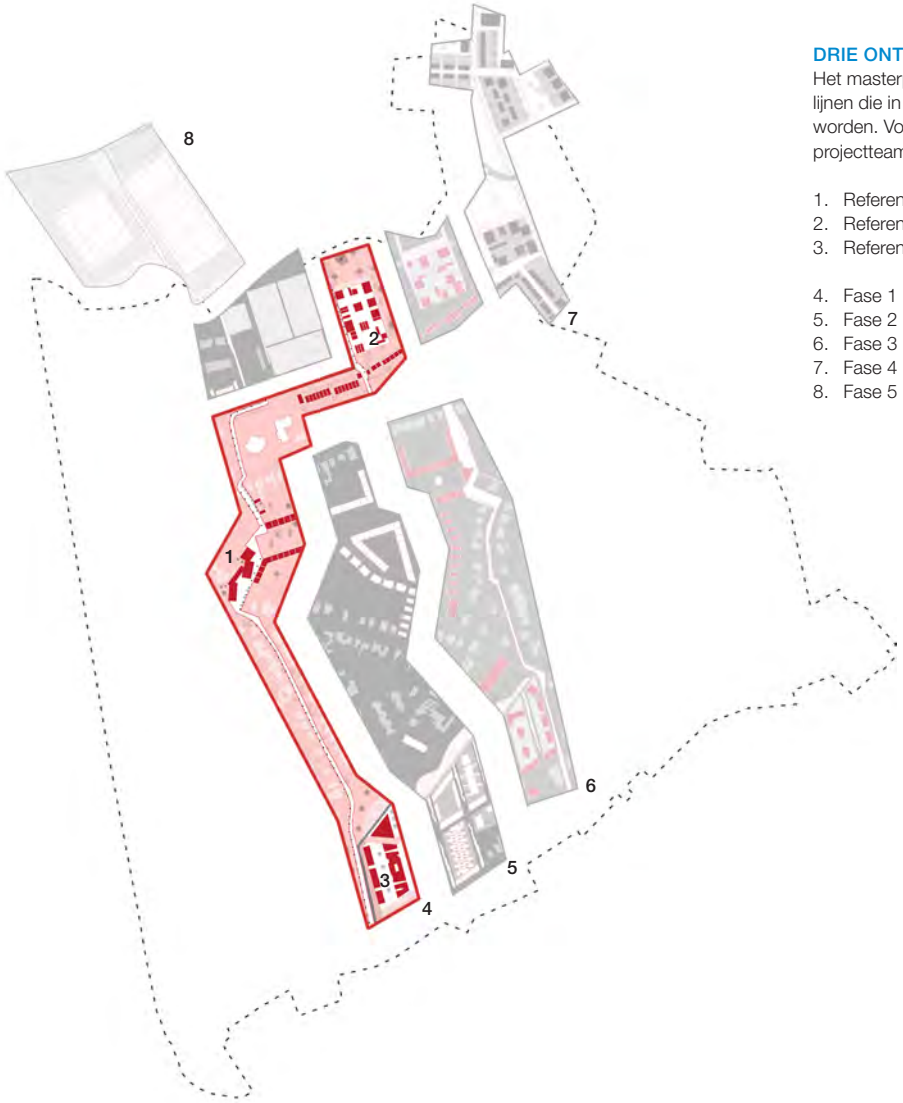
Het stabiliteitsakkoord is een stappenplan dat de residuele grondwaarde vastlegt op basis van visie, ambities en programma. Het is de start van een gezamenlijke ontwikkeling.

“De grondcoalitie neutraliseert de perceelsgrenzen. Zo kan een collectieve ontwikkelingsvisie ontstaan.”



MASTERPLAN (WATER EN LANDSCHAP)

1. Valleigebied, wonen in contact met het water
2. Nieuw hart voor de wijk met voorzieningen en woningen voor senioren
3. Waterpark met buffering
4. Parkkraag als buffer tussen wijk en snelweg
5. Zacht netwerk dwars over de bestaande wegenstructuur
6. Collectieve woonvormen



DRIE ONTWIKKELINGSLIJNEN

Het masterplan is opgedeeld in drie ontwikkelingslijnen die in verschillende fasen uitgevoerd kunnen worden. Voor de eerste ontwikkelingslijn tekende het projectteam drie referentieprojecten uit.

1. Referentieproject 1
2. Referentieproject 2
3. Referentieproject 3

4. Fase 1
5. Fase 2
6. Fase 3
7. Fase 4
8. Fase 5

REFERENTIEPROJECT 1 – MONADNOCK

Een cluster met woningen, dienstencentrum en ontmoetingscentrum realiseert de belangrijkste ontbrekende schakel van de zachte noord-zuidverbinding. Dankzij de bouw van assistentiewoningen in de nabijheid van diensten en zorg kunnen senioren zelfstandig en in de wijk blijven wonen en komt het bestaande patrimonium in de rest van de wijk vrij voor jonge gezinnen.

REFERENTIEPROJECT 2 – TRANS

Nieuwe, compacte groepswoningen nestelen zich in de waterrijke vallei van de Aa. Door geconcentreerd te bouwen blijft er voldoende ruimte vrij voor een open natuurgebied met kanalen, terpen, grachten en wadi's. Het waterbergend vermogen van de ontwikkeling verlost de lagergelegen gebieden stroomafwaarts van de steeds terugkerende wateroverlast.

REFERENTIEPROJECT 3 – SOMETHING FANTASTIC

SHM De Ark wil samen met een groep mensen die samengebracht zijn via Samenhuizen een woonensemble realiseren met zowel private als sociale koop-, en huurwoningen. Het referentieproject schakelt collectieve woningen rond een gemeenschappelijk, overdekt veld.

Interviews

Peter Vanommeslaeghe, *Directeur De Ark*

"Het Pilootproject heeft geleid tot zeer belangrijke resultaten. Eerst en vooral staat er een juridisch sluitende tekst op papier voor de grondcoalitie. Je kan het onder elkaar wel principieel eens zijn, op een dag moet je de samenwerking ook formaliseren. Hiervoor bestond echter geen precedent."
"Nu we beschikken over de grote lijnen van een masterplan, hebben we de volgende fase opgestart. De coalitie heeft een budget vrijgemaakt om het plan verder uit te werken met hetzelfde ontwerpteam. De bedoeling is nu om de rooilijnen vast te leggen, zodat we een berekening kunnen maken van de nieuwe residuele waarde."
"We zijn dankbaar dat we hebben kunnen deelnemen aan de Pilootprojecten. De resultaten zijn positief. Het korte tijdsbestek waarmee gewerkt moest worden, is een voordeel gebleken. Resultaten worden snel afgetoetst bij de betrokkkenen. Ik merk ook dat de snelheid van werken het draagvlak bij de bevolking verstevigt. Er is op korte tijd heel wat input door hen geleverd en wederzijds vertrouwen opgebouwd."

Wim Rasschaert, *Juridisch expert*

"Het juridische model voor Schorvoort is geen grondbank onder de vorm van een afzonderlijke projectvennootschap. Hiertegen bestonden juridische en praktische bezwaren. Zo is in de regelgeving met betrekking tot OCMW's en de huisvestingsmaatschappijen de oprichting van dergelijke vennootschappen niet voorzien. Met een grondbank is het ook moeilijk om individuele ontwikkelingen binnen het projectgebied toe te laten. De particuliere eigenaars ervoeren dit als een hinderpaal. In ons model van een contractuele grondbank blijft de mogelijkheid tot afzonderlijke ontwikkeling behouden, weliswaar tegen een gezamenlijke masterplanvisie. De perceelsgrenzen worden slechts tijdelijk opgeheven."
"Vandaag hebben alle eigenaars in het projectgebied bouwrechten. Een aantal percelen zouden zelfs nu al ontwikkeld kunnen worden op basis van de huidige ruimtelijke bestemming. Het is dus in het belang van het project om de verschillende partners rond de tafel te houden en de meerwaarde van een gezamenlijke aanpak blijvend te onderbouwen. Gelukkig zijn alle partners op dit moment heel enthousiast over het project. Veel hangt natuurlijk af van de financiële waarderingsoefening die nu wordt opgemaakt in opdracht van alle eigenaars. Het uitgangspunt is dat geen eigenaar verarmt tegenover zijn huidige situatie. Indien op een perceel onevenredige publieke lasten rusten, moet dit financieel gecorrigeerd worden. Wij gaan er alvast van uit dat de gezamenlijke waarde van het projectgebied zal stijgen."
"Er is een financieel model op maat in opmaak. De juridische samenwerking is opgenomen in een heldere en leesbare samenwerkingsovereenkomst waarin verschillende evaluatiemomenten zijn ingebracht. Niet alle beslissingen moeten nu genomen worden. Dit maakt de overeenkomst toegankelijk voor alle betrokkenen."

Bruno De Meulder, *Projectregisseur*

"De transformatie moet stapsgewijs en met het nodige respect voor de omgeving worden gerealiseerd. Grootschalige ingrepen of andere radicale breuken staan niet op de agenda en zouden overigens grote weerstand oproepen bij de bewoners. Transitie, optimalisatie en veredeling zijn eerder aan de orde van de dag."