

Getuigenis

Jan Parys/CEO van Antea Group en voorzitter van ORI



COMPLEXE TRANSITIES VERGEN GEÏNTEGREERDE OPLOSSINGEN

Onze maatschappij maakt complexe transitie door: de klimaatverandering in al haar facetten, de noodzakelijke renovatiegolf, de discrepantie tussen beleidsvisie en de woondromen van de burgers en de mobiliteitsproblematiek. Maar hoe bieden we op deze uitdagingen een adequate oplossing?

Naast het stijgend zeeniveau krijgen we af te rekenen met drogere zomers, nattere winters en meer hittegolven met hittestress als gevolg. Die fenomenen nopen ons tot adaptief bouwen en inrichten. Het is belangrijk om onze kwetsbaarheden op die domeinen te erkennen, zodat ze een deel worden van de ontwerpstrategie van elk project. Naar rata van een gemiddelde kost van 55.000 euro per woning komt de noodzakelijke renovatiegolf tegen 2050 neer op een totale investeringskost van ongeveer 4,5 miljard euro. Het lukt slechts om de zoveel decennia om de kwaliteit van bouwblokken te verbeteren. Die kansen mogen we niet laten voorbijgaan.

Het is wel belangrijk om betaalbare 'state of the art' oplossingen te bedenken. Vaak zal ook de vraag rijzen of afbraak en heropbouw niet beter zijn dan renovatie. Uiteindelijk wordt één op zeven gebouwen beter gesloopt dan gerenoveerd. In Vlaanderen gaat het om liefst 350.000 woningen. Reconversie van ouder patrimonium biedt ook het voordeel om tegelijk tot meer verdichting over te gaan.

Een andere uitdaging is de discrepantie tussen de beleidsvisie en de woonwens van de burgers. Heel wat Vlamingen blijven dromen van een huis met een tuin. Deze wens kwam tijdens de coronacrisis extra tot uiting. Vandaar het belang om bij nieuwe ontwikkelingen te voorzien in een divers woonaanbod, in voldoende grondgebonden woningen en in de realisatie van een hoogwaardig groenaanbod en publieke ruimte rond de woningen. 36.000 hectare voor wonen en werken zijn alleen per auto bereikbaar. Toch zijn er voldoende goed ontsloten percelen beschikbaar om de bevolkingsgroei tegen 2050 op te vangen. We moeten daarom vooral inzetten op goed bereikbare locaties en tegelijk op nieuwe mobiliteitsconcepten.

Complexe uitdagingen vergen geïntegreerde oplossingen. Terwijl we blijven vechten tegen corona treedt de klimaatverandering steeds nadrukkelijker als een beduchte derde bokser in de ring. Bij de oplossingen moet we dus blijven mikken op een duurzame ontwikkeling en een verbetering van de woonkwaliteit. Water speelt een cruciale rol in de klimaatadaptatie. In Brugge bijvoorbeeld wordt een ingebuisde waterloop opengelegd en omgebouwd tot een hemelwateras die functioneert als een aantrekkingspool voor de wijk. Het oppervlaktewater wordt er vastgehouden als oplossing tegen hittestress. De waterloop vormt er de ruggengraat van een toegankelijke publieke ruimte.

Een ander interessant concept is het lokale energiedistrict. In de wijk Nieuwe Dokken in Gent vormt een virtuele energiecentrale een cruciale schakel in de overgang naar 100% hernieuwbare energie door verbruik, opslag en productie op elkaar af te stemmen. Ook de

Voor het cruciale belang van toegankelijk wijkgroen voor een leefbare wijk bestaan er intussen ook al vele inspirerende voorbeelden, zoals het landschapspark dat in Brussel in de wijk Tour & Taxis werd aangelegd.

reconversie van brownfields biedt interessante mogelijkheden. In Veurne maakt de voormalige suikerraffinaderij plaats voor een multifunctionele ontwikkeling. Het Groen Kwartier in Antwerpen heeft dan weer de meerwaarde van de integratie van historisch erfgoed in een stadsontwikkeling aangetoond.

Voor het cruciale belang van toegankelijk wijkgroen voor een leefbare wijk bestaan er intussen ook al vele inspirerende voorbeelden, zoals het landschapspark dat in Brussel in de wijk Tour & Taxis werd aangelegd. Illustratief is ook het concept van de lobbenstad dat voor Maasmechelen werd ontwikkeld en waardoor 75% van de toekomstige woonbehoeften opgevangen wordt binnen 25% van het stedelijke gebied. Denk ook aan de groene klimaatassen die in de structuurvisie van de stad Gent werden ingeschreven om de groenpolen in de stadsrand met het stadscentrum te verbinden.

Gemeenten plooiën almaar meer terug op instrumenten zoals bouwstops en bouwpauses, vanuit de vaststelling dat het ontwikkelde aanbod niet altijd overeenstemt met de vraag of het gewenste aanbod. Daartegenover roep ik de lokale besturen op om een visie op wonen op te maken op maat van hun gemeente en daarbij oog te hebben voor zones waar verdichting kan plaatsvinden met het oog op een aangepast woningaanbod voor onder meer de wooncarrière van een vergrijzende bevolking.

Oplossingen vergen een transitie. Om een geslaagde transitie te realiseren raad ik aan altijd het grotere plaatje in het oog te houden. Post Covid-herstelbeleid kan tegelijk een economische driver zijn als een opstap naar renovatie en verduurzaming van het woonpatrimonium. Transitie vergt ook een langetermijnvisie en holistische concepten. Ik verwijs daarbij naar de plannen voor de stad Parijs. Daar gaat de helft van de parkeerplaatsen verdwijnen om plaats te ruimen voor meer stadsgroen. Zo'n overkoepelend verhaal helpt de neuzen in dezelfde richting te krijgen. Ook in steden zoals Antwerpen, Brussel, Leuven en Mechelen is de rol van multistakeholderinitiatieven als katalysator voor nieuwe ontwikkelingen succesvol gebleken. Voor hun ontwikkeling roep ik de gemeenten op tot co-creatie en voor wonen roep ik de sector en de besturen op tot 'moonshot'-denken.