



---

**2024\_CBS\_02169 Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving - Kennisneming**

**Beslissing:** Goedgekeurd mits aanpassing in besloten vergadering van 28 maart 2024

**Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:**

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen  
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen  
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

**Bevoegd:** Mathias De Clercq

**Betrokken:** Sami Souguir, Tine Heyse

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 56, § 3, 4°.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

De Wet inzake overheidsopdrachten van 17 juni 2016.

**Motivering**

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 9 juli 2020 beslist om in het kader van de oproep stadsvernieuwing 2020 van het Vlaams investeringsfonds een aanvraag tot conceptsubsiëring in te dienen voor het project 'Scandinaviëblokken en omgeving'. Op 27 november 2020 besliste de Vlaamse Regering om een subsidie van 72.000 euro toe te kennen voor de opmaak van de studie.

Het college heeft op 9 juli 2021 het bestek overheidsopdracht van diensten - Opmaak conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving vastgesteld. Op 16 december 2021 verleende het college zijn goedkeuring aan het gunningsverslag van voormelde opdracht en besliste deze opdracht te gunnen aan a&t architecten bvba Studio Tuin en Wereld. De conceptstudie werd later nog uitgebreid met twee doorrekeningen waaronder doorrekening premies en leningen Vlaamse overheid en doorrekening wooncoöperatieve.

Deze studie focust op de woontorens aan de Afrikalaan en hun nabije omgeving. Dit gebied, en in het bijzonder de private woonblokken met meer dan 200 afzonderlijke eigenaars, kent zowel ruimtelijk, als sociaal een aantal problematieken. Ruimtelijk liggen deze woontorens als een enclave in een industriële omgeving in transformatie. De bouw van de nieuwe Verapazbrug en

het verleggen van de ring dreigen dit enclavegevoel nog te gaan versterken. Op sociaal vlak kenmerkt deze omgeving zich als precair. De studie omvatte verschillende onderzoeksvragen.

De ruimtelijke onderzoeksvragen concentreren zich vooral rond de koppeling van het gebied naar de Oude Dokken en de ontwikkelingen langs de Afrikalaan. Voor de ontwikkeling van de Afrikalaan is het RUP Afrikalaan in opmaak met als doel een nieuwe woon-werkomgeving te creëren. De opgedane inzichten uit de conceptstudie kunnen in dit traject meegenomen worden.

De sociaal-demografische opgaves situeren zich eerder in de individuele woonkwaliteit en de verhouding tussen de bestaande woontorens en het nieuwe woon- en economisch programma.

Het belangrijkste onderzoek spitste zich toe op de woonblok Zweden waarbij onderzocht is hoe de energietransitie en de verbetering van de woonkwaliteit in een hoogbouw met een complexe eigendomsstructuur en heel wat eigenaars in een precaire financiële situatie kan aangepakt worden. Het gebouw moet dringend worden gerenoveerd en de specifieke sociaaleconomische positie van bewoners en eigenaars maakt die renovatie niet voor iedereen haalbaar .

De studie kent volgende inzichten:

1. het gebouw heeft een bepaalde waarde en kwaliteiten en het is de moeite om het te behouden;
2. het programma van eisen en ervaringen om de energietransitie te realiseren en om de woonkwaliteit te verbeteren werd bepaald;
3. de conceptstudie beoogt het maximaal behouden van de bestaande bewoners of bewonersprofiel (woonzekerheid)
4. Het stedenbouwkundig deelonderzoek stelt om over de perceelsgrenzen heen te kijken.

De hoge kostprijs voor het renoveren van het gebouw is een grote uitdaging en kan niet zomaar opgelost worden. Verschillende instrumenten en systemen kunnen worden toegepast en zijn in de studie onderzocht. De studie reikt ook aanbevelingen per beleidsniveau en betrokkenen aan.

Verschillende stadsdiensten hebben het traject van de conceptstudie nauw opgevolgd. De studie is ook opgevolgd door een stuurgroep en ook de bewoners van de Scandinaviëgebouwen, syndicus en VME werden betrokken. De betrokken stadsdiensten onderzoeken verder hoe de Stad kan omgaan met het pakket aan maatregelen en aanbevelingen die de studie aanreikt.

De kennisname van het eindrapport door het college van burgemeester en schepenen is noodzakelijk voor het afsluiten van de opdracht en om de nodige verantwoordingsstukken in te dienen bij de Vlaamse overheid voor de eindafrekening van de conceptsubsidie.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- Conceptstudie Scandinaviëblokken - samengevoegd einddocument

### **Beslissing**

**Beslist het volgende:**

**Artikel 1:**

Neemt kennis van het bij dit besluit gevoegde eindrapport 'Wonen in een gestapelde wijk - Conceptstudie Scandinaviëgebouwen', opgemaakt door onderzoeksteam Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi in samenwerking met IdeaConsult en Wim Rasschaert.

2024\_CBS\_02169 - Conceptstudie Scandinaviëblokken en omgeving