

DE STRIJD TEGEN DE AFBRAAKHONGER VAN PROJECTONTWIKKELAARS

Gebouwen die al na twintig jaar gesloopt moeten worden. 'Aan intelligente architectuur verdient de bouwindustrie amper.'

Bouwen, cashen, slopen

Dat gebouwen al na twintig jaar gesloopt moeten worden, staat haaks op een duurzaam beleid. Met een beetje meer ruimte kan veel kwaad vermeden worden. 'Maar aan intelligente architectuur verdient de bouwindustrie amper.'



Het Boudewijncomplex van de Vlaamse overheid: na 25 jaar sloopklaar.

KORNEEL DELBEKE
FOTO'S KRISTOF VADINO

‘Het is een pest in Brussel. Ik kan u talloze voorbeelden geven van wegwerpgebouwen.’ Dat het Paul-Henri Spaakgebouw na amper 24 jaar rijp lijkt voor de sloop (*zie vooraf*), verrast Brussels Bouwmeester Kristiaan Borret allerminst. ‘Kijk naar de wijk rond het Noordstation. De kantoorgebouwen die er in de jaren 80 werden neergepoot, hadden slechts één functie: kantoorruimte. Uit maximaal winstbejag werd alles geoptimaliseerd – lees goedkoop gehouden – in functie van een werkomgeving. Nu bedrijven en ambtenaren er wegtrekken, is het aartsmoeilijk om ze een nieuwe bestemming te geven. En dus rest alleen de sloophamer.’

Die vergankelijkheid brengt veel geld op, klaagde ingenieur-architect Joachim Declerck deze week in *De Morgen* aan. Hij is de oprichter van de doe- en denktank Architecture Workroom Brussels. ‘Vastgoed is een product geworden, zoals stofzuigers’, zegt hij aan de telefoon. ‘Voor ontwikkelaars zijn gebouwen een belegging, waar ze samen met investeerders, pensioenfondsen of verzekeraars rendement uit willen halen. Die logica heeft geen enkele maatschappelijke meerwaarde. Het zijn producten die kapot mogen gaan, zodra de investering heeft opgebracht, terwijl de kosten worden afgewenteld op de overheid en de maatschappij. Er wordt geen rekening gehouden met het stedelijke weefsel en de rol in de publieke ruimte.’

Intelligente ruïne

‘Wegwerpvastgoed’, noemt Declerck het. Niet alleen het Europees Parlement dreigt vroegtijdig tegen de vlakte te gaan. Ook het KBC-complex aan de Havenlaan of het Boudewijncomplex van de Vlaamse overheid zijn na respectievelijk 18 en 25 jaar klaar om gesloopt te worden. Het hoofdkwartier van BNP Paribas Fortis op de Kunstberg hield het 40 jaar vol, maar ook dat gebouw was niet voorbestemd voor de ‘eeuwigheid’, zoals de Italiaanse architect Filippo Brunelleschi al in de vijftiende eeuw voorstelde.

Oud-Bouwmeester bOb Van Reeth verwijst graag naar Brunelleschi. Sinds jaar en dag promoot hij het idee van de ‘intelligente ruïne’. ‘Ik zeg vaak provocerend dat de robuuste structuur van een gebouw 400 jaar moet blijven staan’, zegt Van Reeth. ‘Maar eigenlijk meen ik dat ook. Die eerste laag is deel van de voetafdruk van de stad en praat met de publieke ruimte. Ze is onaantastbaar. De infrastructuur, zoals elektriciteitsleidingen, of de inrichting zijn andere lagen, die wél na 30 of 10 jaar vervangen worden.’

Hij is dan wel geen fan van het gebouw, maar dat Europa overweegt om het Parlement nu al neer te leggen, noemt Van Reeth ‘compleet idioot’. ‘Het is een enorme verkwisting van - kapitaal en getuigt van intellectuele bloedarmoede.’

Het modernistische denken uit de jaren 60, 70 en 80 heeft ons architecturale landschap heel wat littekens toegebracht. Men ging ervan uit dat alles op maat kan worden gemaakt, zegt bOb Van Reeth. ‘Maar een te strak maatpak kan je niet hergebruiken.’



Het **Paul-Henri Spaakgebouw**, waar het Europees Parlement huist, is na amper 24 jaar klaar voor de sloop.

Dat geldt niet alleen voor Brussel. Joachim Declerck wijst naar de Antwerpse rand, waar in de heropbouw na de Tweede Wereldoorlog de nood aan woningen hoog was. Veel collectieve woningbouw verrees er zonder langetermijnvisie. Er was nog helemaal geen sprake van klimaatverandering of energiezuinig wonen. 'Maar probeer die gebouwen vandaag maar eens te isoleren.' Het illustreert volgens Declerck hoe snel de noden kunnen veranderen, terwijl een gebouw decennia moet standhouden.

Ook de Brusselse architect Xaveer De Geyter noemt de jaren 60 tot 80 een 'nefaste periode' voor gebouwen die de tand des tijds zouden moeten doorstaan. Zijn bureau ontwierp het nieuwe provinciehuis in Antwerpen. Het oude ging al na 40 jaar tegen de grond. Was renovatie dan niet duurzamer? Helaas, zegt De Geyter. 'Het oude gebouw kon niet worden gerecupereerd, omdat de verdiepingen veel te laag waren. Dan rest er geen ruimte voor een verlaagd plafond, om, bijvoorbeeld, mechanische verluchting te voorzien, en aan de huidige normen te voldoen. Dat gaf de doorslag om voor afbraak te kiezen. Of neem dakisolatie: waar terwijl 2 centimeter volstond, legt men nu al 20 centimeter.'

Flexibel=duurzaam

Omdat er meer ruimte is en ze hogere plafonds hebben, zijn 19de-eeuwse gebouwen vaak veel duurzamer, volgens De Geyter. Christoph Grafe, directeur van het Vlaams Architectuurinstituut, treedt hem bij: 'De laatste jaren zien we veel prachtige renovaties van oude gebouwen, zoals kloosters of oude fabrieken. Die structuren zijn meestal breder dan strikt

noodzakelijk, maar overmaat betekent flexibiliteit. En flexibiliteit is duurzaamheid. Je kan vandaag onmogelijk rekening houden met alle mogelijke problemen van morgen. Met extra ruimte anticipeer je daarop.'

Technisch is dat makkelijk te verwezenlijken, volgens Grafe. 'Maar dan moeten ontwikkelaars loskomen van het idee om een gebouw op maat te zetten en weer denken zoals vroeger.'

'Intelligente architectuur verlengt niet alleen de houdbaarheidsdatum, ze kan ook energie besparen. Door extra tussenruimtes in te bouwen, kan je ook isoleren. Die plaats kan bovendien functioneel worden ingevuld. Alleen: de bouwindustrie denkt niet na over zulke architecturale oplossingen, want er valt amper geld mee te verdienen. Met isolatiemateriaal en technisch advies wél.'

Bouwpromotoren focussen dus graag op technologische oplossingen en het beleid volgt hen, met allerhande subsidies en regelgeving. Terwijl veel materialen niet altijd duurzaam blijken en technologie snel achterhaald is.

Architect Xaveer De Geyter betwijfelt ook dat de strenge normen van vandaag de tand des tijds zullen doorstaan. 'Alles moet hermetisch worden afgesloten, open ramen zijn taboe. De streng gereguleerde luchtcirculatie maakt gebouwen minder gezond: daar komen ziektes uit.'

Solids

De geesten rijpen, valt te horen, zij het traag. Brussels Bouwmeester Kristiaan Borret overlegt met Europa om lessen te trekken uit de architecturale misleunen van het verleden. 'Ik hoor veel Europese ambtenaren die beseffen dat het zo niet verder kan', zegt hij. 'Voor nieuwe gebouwen organiseren we nu wedstrijden voor architecten, níét voor ontwikkelaars. Tot nog toe bouwden alleen die laatsten kantoren, en waren ze vooral uit op winstmaximalisatie.'

Amsterdam loopt voorop. Met semipublieke ontwikkelaars werkt de stad aan bestemmingsvrije gebouwen. Die zogenaamde 'solids' zijn vrij indeelbaar en in te richten naar de wensen van de gebruiker, het maakt niet uit of het particulieren of bedrijven zijn.

De noden van een stad kunnen in enkele jaren veranderen. De Vlaamse overheid zet nu in op flexibel thuiswerk en verhuist een deel van haar ambtenaren uit de Noordwijk naar Tour & Taxis. Andere bedrijven volgen haar voorbeeld. En terwijl kantoren leeglopen, botst de bevolkingsgroei in Brussel op de krappe woningmarkt. Het lijkt een gouden kans, maar de gebouwen lenen zich amper tot die verandering. En dus ligt de sloophamer al klaar.

'Dit is een kantelmoment voor de wijk', zegt Joachim Declerck. 'We mogen absoluut niet nog eens hetzelfde doen. De overheid moet nu een duidelijk kader vastleggen. Maar terwijl er voor verschillende omliggende wijken een plan klaarligt, blijft de Noordwijk in de kou staan.'

'De overheid kan niet alles bepalen', reageert Bouwmeester Kristiaan Borret. 'Ik begrijp de ongerustheid, maar ook de vastgoedsector moet zijn verantwoordelijkheid nemen. Dat gebeurt

ook: de vzw Up4North verzamelt projectontwikkelaars die het anders willen doen. Met woningbouw valt nu ook meer te verdienen dan kantoren: *money is on our side.*'

Bouwen 'voor de eeuwigheid'

Al van bij het ontwerp moet een architect ermee rekening houden dat het gebouw voor verschillende doeleinden kan dienen. Dat begint eerst en vooral bij de **ruwbouw**. Met een goed skelet is het binnenwerk tussentijds makkelijker aan te passen. Genoeg **ruimte** laten is daarbij de sleutel, 'hoge verdiepingen vergroten de mogelijkheden drastisch', zegt Christoph Grafe. 'Een beetje overmaat kan de levensduur makkelijk verlengen.' Antwerpen heeft dat al in zijn bouwcode opgenomen.

Gebruik **s chroeven en bouten** in plaats van lijm. Dat maakt het **demonteren** achteraf veel makkelijker. Ook bij de sloop kunnen op die manier materialen opnieuw worden gebruikt. Het bedrijf **Rotor** schuimt gebouwen af die klaar zijn voor de afbraak en probeert zoveel mogelijk materiaal te recupereren om daarna opnieuw te verkopen. Dat vergt ook duurzame bouwmaterialen.

De Standaard, ZATERDAG 17 JUNI 2017 – BINNENLAND
http://www.standaard.be/cnt/dmf20170616_02928477