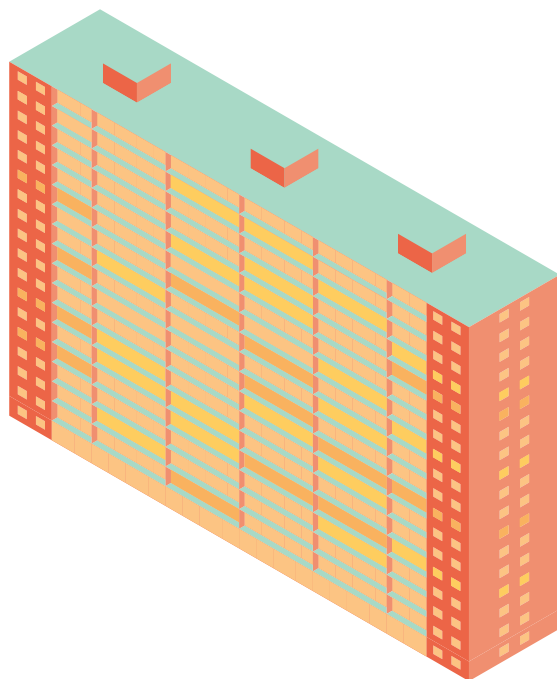


Scandinaviëblokken Gent

Het gecoördineerd renoveren van een
verticale wijk



VLAIO impaC³t Living Lab
Case study

Auteurs

Jesse Honsa, KU Leuven

Tine Van de Kerckhove, KU Leuven

Chiara Piccardo, KU Leuven

Alexis Versele, KU Leuven

Pepijn Boeraeve, Rots vzw

Anne Pijl, Rots vzw

Adinda Baro, Stad Gent

Contact: Jesse Honsa, jessefoster.honsa@kuleuven.be

<https://circulairerewijkrenovatie.be/>

December 2025

Dit rapport werd mogelijk gemaakt door de steun van VLAIO, als onderdeel van het impaC³t living lab in de circulaire economie (VNS.2022.0137).

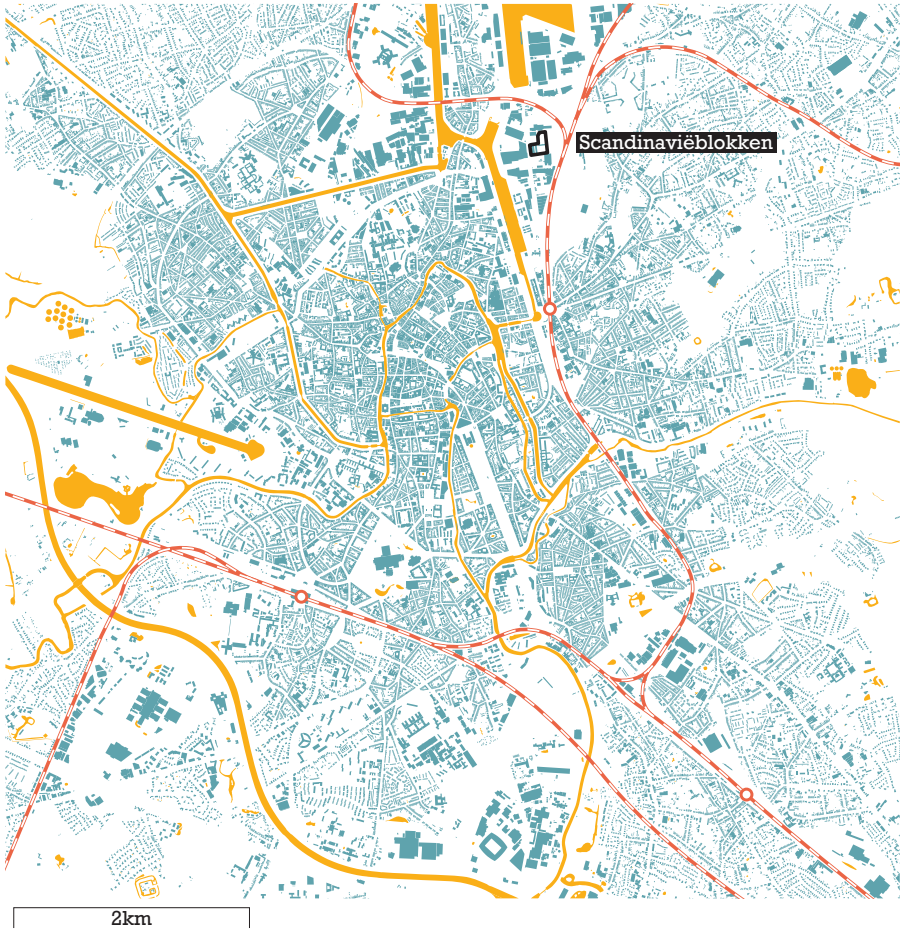
Scandinaviëblokken, Gent

Het gecoördineerd renoveren van een verticale wijk

VLAIO impaC³t Living Lab

Case study

Inleiding	1
De verticale wijk in de wijk	1
Katalysator	6
Visie en doelstellingen	6
Proces case study	7
Volgende stappen	14
Inzichten en aanbevelingen	16
Tijdslijn	19



Liggingsplan Gent.

Inleiding

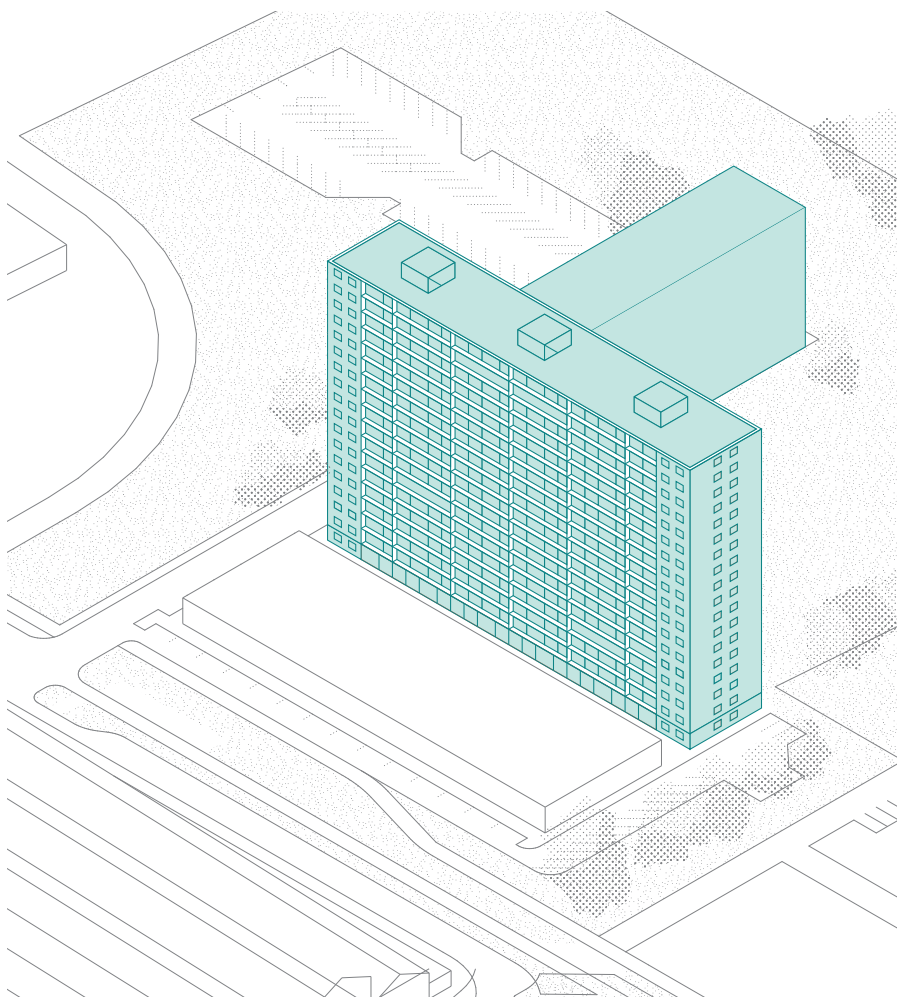
'Zweden' is een van de twee gebouwen die samen de Scandinavië-blokken in Gent vormen. Het gebouw werd in 1969 gebouwd als privéwoningen en staat voor tal van uitdagingen die een renovatie noodzakelijk maken: op het vlak van energie-efficiëntie, maar ook op het vlak van veiligheid en comfort. Het gebouw is in veel opzichten een 'verticale wijk' met meer dan 200 mede-eigenaars en 224 appartementen. Sommige delen van het gebouw vallen onder de collectieve verantwoordelijkheid van de VME (Vereniging van Mede-Eigenaars), andere delen vallen onder de verantwoordelijkheid van individuele eigenaren. Dit maakt een gecoördineerde renovatie noodzakelijk om lock-ins te voorkomen. Bovendien behoort ongeveer 70% van de huishoudens tot de laagste inkomenscategorie en heeft een diverse achtergrond. Er is behoefte aan betaalbare oplossingen die voor iedereen werken en 'renovictions' en gentrificatie voorkomen.

Stad Gent en Stedenbeleid Vlaanderen hebben in 2022-2023 een conceptstudie¹ laten uitwerken voor het gebouw Zweden voor de energietransitie en de verbetering van de woonkwaliteit. De combinatie van een grote collectieve renovatienood met de sociale en financiële kwetsbaarheid van de meerderheid van de bewoners maakte Zweden tot een relevante case binnen het VLAIO ImpaC^{3t} Living Lab.

ImpaC^{3t} werkte samen met de stad Gent en in overleg met de VME en de syndicus aan twee sporen. Samen met Rots vzw ontwikkelde het de basis van een meerjarenplan en een communicatiestrategie om betaalbare, haalbare technische opties te coördineren en te communiceren aan individuen en de VME. En samen met Hefboom vzw en KU Leuven CEDON ontwikkelde het een financiële beslissingsboom, met suggesties voor alternatieve financieringsopties voor mensen met beperkte toegang tot traditionele middelen.

De verticale wijk binnen de wijk

De Scandinaviëblokken liggen aan de Afrikalaan, in een industriegebied tussen de historische kern van Gent en de haven. Ze waren oorspronkelijk gepland als onderdeel van een grotere ontwikkeling van hoogbouw in de jaren zestig, maar uiteindelijk werden slechts twee blokken voltooid. De rest van de wijk wordt gekenmerkt door magazijnen en autodealers, waardoor de twee woonblokken een aparte enclave vormen. In 2025 werd echter een nieuw RUP aangenomen, met



Zweden en Finland.

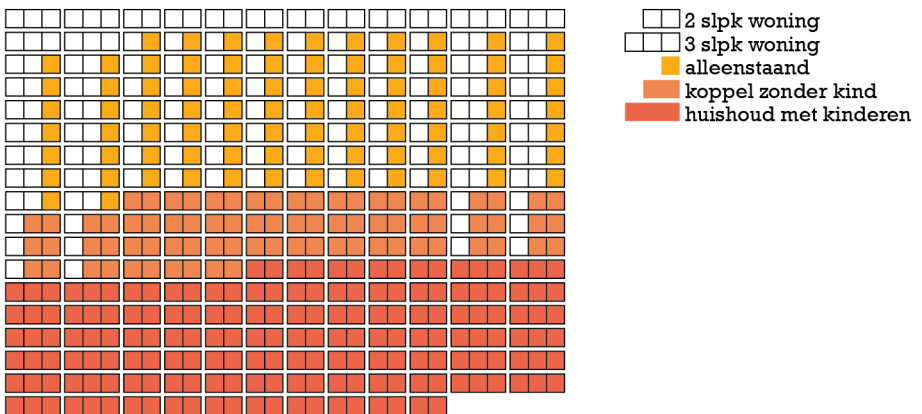
de bedoeling om de wijk om te vormen tot een gemengd district met meer woningen en ruimtes voor productie en andere soorten bedrijven.² Het gebied is reeds sterk in verandering door de ontwikkeling van de Nieuwe Dokken (nieuwe appartementsgebouwen inclusief budget- en sociaal wonen, een school, horeca) aan de Oost- en Westzijde van het Handelsdok en de reeds aangelegde Verapazbrug.

Het gebied dat 'Scandinaviëblokken' wordt genoemd, omvat een grote markt aan de Afrikalaan, de gebouwen 'Zweden' en 'Finland'

die een collectieve groene ruimte omringen, en een parkeerterrein in het noorden. Oorspronkelijk werd er in een afgelegen hoek van het terrein een verwarmingsinstallatie gebouwd. Deze was namelijk bedoeld als centrale installatie voor een grotere ontwikkeling die nooit werd voltooid. Daardoor ligt de installatie op een inefficiënte afstand van de twee voltooide blokken. Tijdens het living lab heeft de VME deze vervangen door een nieuwe gasboiler in de kelder van het Zweden-gebouw en zijn er nieuwe leidingen aangelegd om de appartementen te voorzien.

Zweden is een gebouw van 18 verdiepingen, bestaande uit drie 'constructief autonome delen' met elk hun afzonderlijke trappenhuis, die elk toegang geven tot vier appartementen per verdieping. In totaal zijn er 144 appartementen met twee slaapkamers (69 m²) op het oosten en westen en 70 appartementen met twee slaapkamers (85 m²) op de vier hoeken van het gebouw. Op de begane grond bevinden zich ook 14 kleinere studio's, waarvan sommige voor andere doeleinden dan wonen worden gebruikt.

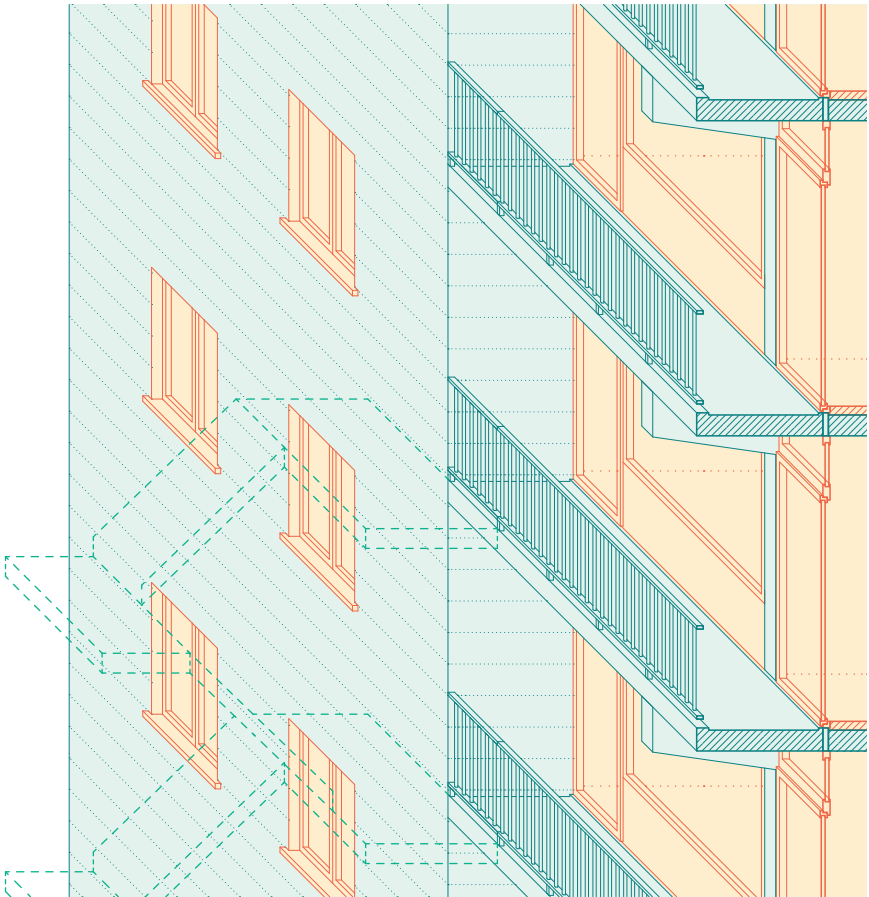
- 200 huishoudens
- 340 bewoners van 72 verschillende nationaliteiten
- 65% eigenaar-bewoners en 35% verhuurders
- +/- 70% laagste inkomenscategorie



Bezettingsgraad in het Sweden Gebouw (2023, gegevens uit de conceptstudie).

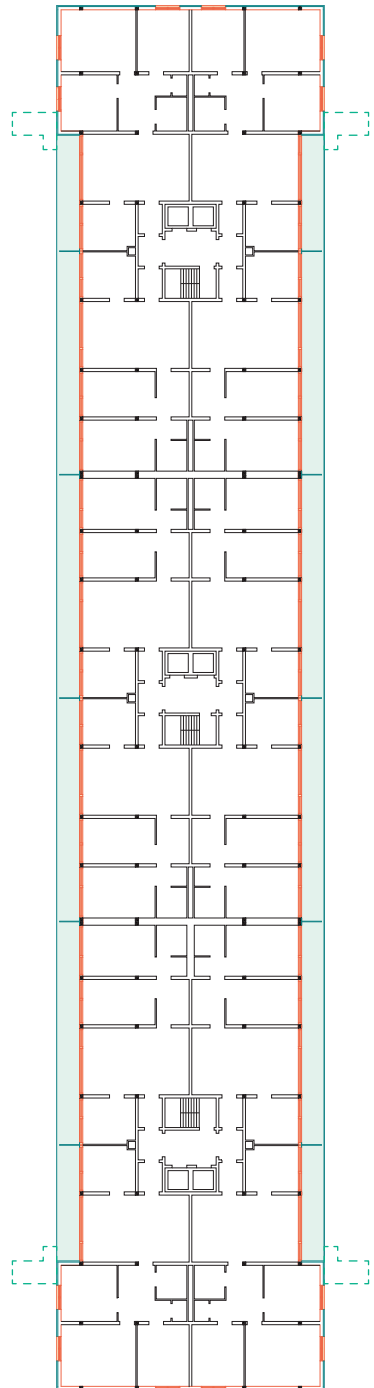
Het gebouw bestaat uit woningen met twee en drie slaapkamers, die over het algemeen goed bezet zijn, met 2,2 tot 2,7 inwoners per huishouden.

Bron: conceptstudie.



- Schrijnwerk: te renoveren door individuele eigenaren
- Gevels en terrassen: te renoveren door de VME
- Toekomstige brandtrap

Details van bouwelementen met verschillende eigenaren.



Plattegrond (verdiepingen 1-17).

Katalysator

- **Conceptstudie (2022-2023):** Stad Gent en Stedenbeleid Vlaanderen, Onderzoeksteam Studio Tuin en Wereld, AgwA, Domus Mundi (nu ROTS vzw) i.s.m. IdeaConsult en Wim Rasschaert. Hierbij werden de uitdagingen in kaart gebracht en verschillende theoretische eigendomsmodellen (zoals Community Land Trust of coöperaties) onderzocht om renovaties te ondersteunen zonder dat huurders uit hun woning hoeven te worden gezet.
- **Renovatieverplichting:** De meeste appartementen hebben, of zouden momenteel, een EPC van C of D hebben. Bij enkele individuele appartementen zijn de ramen vervangen, maar de gevels (die onder de verantwoordelijkheid van de VME vallen) zijn niet gerenoveerd.
- **Veiligheid:** zorgen over betonrot en vluchtroutes bij brand hebben geleid tot overwegingen over de vervanging/reparatie en aanpassing van balkons.

Visie en doelstellingen

Om het appartementencomplex Zweden, de VVE en de bewoners te begeleiden:

- Ontwikkeling van een meerjarenplan voor de uitvoering van collectieve en individuele werkzaamheden.
- Lock-ins vermijden.
- Zonder overkoepelend plan leidt dat tot een opeenstapeling van deeloplossingen die de manoeuvreerruimte in de toekomst steeds kleiner maken.
- Betaalbare oplossingen voorstellen die binnen het budget van de VME en de huiseigenaren passen.
- Huiseigenaren waar nodig helpen met alternatieve financieringsvormen.
- De mogelijkheden korte en lange termijnplannen duidelijk communiceren aan huiseigenaren en bewoners.

Proces case study

Scenarioanalyse en implementatieplan

Rots vzw en Stad Gent, 2024-2025

Rots vzw en Stad Gent (Dienst Wonen, Team Kwalitatieve Woningen) kregen de rol om te fungeren als aanspreekpunt voor de VME, syndicus en alle bewoners, om ondersteuning te bieden en als interface te fungeren met verschillende stedelijke diensten, academici en bedrijven. De syndicus werd reeds vervangen in 2023, en de nieuwe syndicus diende een aantal problematieken uit het verleden op te lossen en zet verdere stappen in de gefaseerde renovatie.

Hoe aan scenarioplanning doen in een reeds lopende renovatietraject? Kruisbestuiving tussen een lopend renovatietraject en het inbrengen van nieuwe kennis en planmatigheid, vereist een aantal stappen. De stakeholders in het gebouw en de stakeholders buiten het gebouw (academici, overheid en vzw's met sociale of bouwtechnische expertise dienen elkaar te leren kennen en vertrouwen. Daarom is het van groot belang een missie te hebben die door iedereen gedeeld wordt en in de loop van de tijd te zien dat ieders rol een meerwaarde heeft. De Stad Gent, slaagde er samen met Rots in om vertrouwen te krijgen bij de syndicus en de RVB door een gedeelde missie en het respecteren van elkaars insteken.

Het doel was om zowel een implementatieplan én daadwerkelijke implementatie van renovaties die zo weinig mogelijk lock-ins inhouden. Een lock-in ontstaat wanneer een keuze die vandaag wordt gemaakt, toekomstige opties technisch of financieel bijna onmogelijk maakt. Het vermijden van lock-ins is dus een cruciaal aspect van toekomstgericht bouwen. Rots vzw identificeerde een reeks potentiële lock-ins, op het snijvlak tussen gevel, schrijnwerk en terrassen, en tussen de thema's energetische renovatie, ventilatie en brandveiligheid.

Bouwelement	Lock-in	Risico
Buiten-schrijnwerk	Vervangen door eigenaren zonder begeleiding	Beperkte mogelijkheden van de aansluiting met de terrassen. Geen ventilatiedoorvoer mogelijk in de gevel (de bestaande ventilatieschachten hebben beperkte afmetingen).
	Verangen zonder typedetails	Technische fouten: verkeerde slabben, niet zonwerend. Risico op slechte aansluitingen bij isolatie van de buitengevel.
Leiding-schachten	Onderdimensioneren van leidingen	Onvoldoende capaciteit voor lage-temperatuursverwarming in de toekomst.
	Afvoeraansluitingen	Vernieuwde collectieve afvoeren niet steeds bereikbaar bij appartementrenovatie.
	Brandgevaar	Nieuwe afvoeren niet voorzien van brandmoffen.
Ventilatie	Willekeur mechanische ventilatie	Natuurlijk ventilatie met onderdruk kan verstoord worden wanneer op divers verdiepen mechanische ventilatoren op in badkamers en toiletten geplaatst worden.
Afgiftesysteem (individueel)	Verwijderde radiatoren	Nodig in de toekomst bij een collectief verwarmingssysteem.
Opwekker	Lucht-lucht warmtepompen	Minder motivatie om over te schakelen naar geothermie, risico op overbelasting en hindernis.
	Evt. verkoop van gedeelde VME grond	Geen grond voor geothermie.

Scenariodenken: Rots heeft in overleg met de syndicus en de brandweerdienst een reeks scenario's overwogen voor de onderwerpen brandveiligheid, de terrassen en ventilatie. Ze vroegen zich af wat de gevolgen zouden zijn voor de kosten, veiligheid, wooncomfort, lock-ins, uitstraling, energiezuinigheid en duurzaamheid?

Scenario	Voordelen	Nadelen
Evacuatie en brandveiligheid		
Renovatie van de bestaande ladders	Zeer beperkte kost.	Onvoldoende brandveiligheid.
Terrasladders tussen balkons	Beperkte kost.	Onvoldoende brandveiligheid.
Buitentrappenhal		Hoge kosten, grote belemmering op het zicht.
Twee buitentrappen	Betaalbaar.	(Gematigde) belemmering van het zicht.
Twee buitentrappen aan de kopse kanten	Kwalitatief.	Zeer hoge kosten.
Terrassen en koudebruggen		
Volledige vervanging terrassen	Losgekoppelde constructie met hoge kwaliteit, verbreding terras, oplossing koudebrug, ventilatieschacht mogelijk.	Hoge kosten. Al het buitenschrijnwerk moet vervangen worden.
Herstel betonrot	Betaalbaar, vriendelijker materiaalvoetafdruk.	Vergt goed onderhoud van regenwaterafvoer. Lokale koudebruggen blijven. Terrasbreedte blijft beperkt: geen meubels ivm vluchtwegen.
Ventilatie		
Huidige (passief) ventilatie	Laagste kost.	Niet compatibel met langetermijndoelen (EPC-A, gezonde binnenlucht).
Huidig systeem optimaliseren/aansterken	Beperkte ingreep	Garantie ventilatie op alle verdiepen verder te onderzoeken
D-systeem	Beste comfort en energieprestaties. Toekomstbestendig.	Vereist bijkomende schachten en wtw-unit met verlaagd plafond in de hal. Hoge kosten.
Dubbel C+ systeem	Weinig ingrepen.	Minder geschikt voor toekomstige lage-temperatuurverwarming.

Fasering: Er zijn zaken die onmiddellijk in het gebouw kunnen worden verbeterd, en zaken die meer tijd vergen en moeilijkere beslissingen vereisen op het gebied van financiering.

Fase 1: Snelle verbeteringen

- Branddetectie
- Signalisatie en verlichting
- Blusmiddelen
- Verificatie werking rookluiken
- Brandwerende inkomdeuren
- Leidingskokers sanitair
- Brandwerende deuren binnentrappen
- Compartimentering kelderruimtes
- Toeganswegen brandweerwagens
- Tijdelijke bescherming voor de terrassen
- Afvalophaling
- Verwarming en sanitair warm water met individuele tellers (gedrag)

Fase 2: Vergunningswerken

- Buitentrappen
- Terraspanelen
- Gevelbekleding
- Gevelisolatie
- Individueel buitenschrijnwerk vervangen
- Stalling fietsen

Fase 3: naar de doelstellingen voor 2050

- Gecontroleerde ventilatie: methode te onderzoeken
- Hernieuwbare energie
- Binding met het park
- Gemeenschappelijke ruimten
- Omgang met vuilnis
- Inclusie

Binnen het technische spoor is het thema brandveiligheid het meest concreet uitgewerkt. Rots vzw bracht, in overleg met de syndicus en de brandweerdienst, de voornaamste knelpunten en mogelijke scenario's in kaart, met bijzondere aandacht voor evacuatie, de terrassen, compartimentering en de samenhang met de renovatie van de bouw-

schil. Dit resulteerde in een eerste gefaseerde aanpak, met een onderscheid tussen onmiddellijk uitvoerbare maatregelen en ingrepen die verdere ontwerp- en vergunningsstappen vereisen. Deze voorbereiding vormt een inhoudelijke basis voor de verdere uitwerking door de aangestelde architect.

Technische workshop

impaC^{3t} themagroep Bouwtechnisch, KU Leuven Gent, 9 mei 2025

Ter ondersteuning van het lopende onderzoek organiseerde impaC^{3t} een workshop met drie experts op het gebied van het renoveren van gevels, ramen en balkons van hoogbouwappartementen: Machiels, Renotec en Furnibo. Het doel was om potentiële oplossingen voor het Zweden gebouw te identificeren, rekening houdend met technische kwaliteit, kosten, overlast voor bewoners, circulariteit en timing.

Na een presentatie van impaC^{3t} over het Zweden gebouw, presenteerden de bedrijven hun ervaring met geprefabriceerde gevels en terrassen, het gebruik van digitale technologieën en aanbestedingsprocessen. De groep werd vervolgens gevraagd om drie renovatiescenario's te beoordelen aan de hand van de volgende criteria:

Scenario	Technische kwaliteit	Kosten	Hinder bewoners	Circulariteit	Timing
A: behoud terras en schrijnwerk	1	5 (studie nodig)	5 (studie nodig)	5	Afhankelijk van wel/niet herstel terrassen
B: Behoud terras, nieuw schrijnwerk	2	3	4	4	
C: nieuw terras en schrijnwerk	5	1	3	3 (afhankelijk op ontwerp)	

1 = zeer slecht / zeer ongunstig; 5 = uitstekend / zeer gunstig

Het was moeilijk om op basis van de bestaande gegevens uitspraken te doen over de kostprijs. Oplossingen en kosten kunnen sterk variëren, afhankelijk van de stabiliteit van het gebouw, details van het schrijnwerk, de eisen van de brandweer, enz. Vanuit het perspectief van de bouwbedrijven is een duidelijke opdracht van de syndicus nodig voordat dergelijk onderzoek wordt gestart. Dit is enigszins paradoxaal, aangezien de VME vaak verlamd is bij het nemen van dergelijke beslissingen zonder inzicht in de kosten.

Workshop Coöperaties

impaC³t themagroep Finance & Business, Hefboom vzw, Brussel, 21 Februari 2024

Een eerste workshop was gericht op alternatieve juridische structuren voor het Zweden gebouw. Lieve Jacobs (Cera Coop) presenteerde modellen voor woningbouwcoöperaties en hoe dit in het geval van het Zweden gebouw zou kunnen werken. Rots vzw vatte de staat van het gebouw, de renovatiebehoefte en de financieringsmogelijkheden samen.

- Vastgoedontwikkeling op de open terrein: Kan niet zonder medewerking van de overheid. Zeer complex omwille van verschillende stakeholders op de site.
- Rollend fonds: zal ook niet lukken zonder publieke stakeholders.
- ESCO: het gebouw is reeds zodanig ver gevorderd waardoor de investering gespreid over 20 jaar hoger is dan de energiewinst.
- VME naar CLT: niet mogelijk omwille van beperkte grond en beperking uitbreiding gebouw
- Coöperatie: vandaag marktwaarde van 60%, na de verbouwing. Het is mogelijk om te spreiden in de tijd door met voorkeuren te werken. Maar bij 1ste aankoop reeds 30 à 40 % eigenaar moeten worden. Binnen VME zeker animo voor het coöperatief concept.

Een algemene conclusie was dat de grote diversiteit onder huiseigenaren (qua inkomen, achtergrond, persoonlijke omstandigheden en woonvorm) een eenduidige juridische oplossing voor het gebouw onmogelijk maakt. Dit zal waarschijnlijk vele jaren in beslag nemen, terwijl er ook op korte termijn oplossingen nodig zijn. De overige workshops richtten zich op bestaande juridische en financiële oplossingen die toepasbaar zijn voor individuele bewoners van het gebouw, zonder dat een ingrijpende wijziging van de VME-structuur nodig is.

Overleggen met ECSOC European Centre for Social Finance

april 2024

ECSOC heeft impaC³t geholpen met inzichten in het internationale financieringslandschap met betrekking tot de renovatie van appartementencomplexen in gemeenschappelijk bezit. De Europese Investeringsfondsen bieden garanties aan commerciële banken om leningen te verstrekken aan particulieren of mkb's voor renovatiewerkzaamheden. ING in België maakt gebruik van deze garanties, en dit zou een interessante aanvulling kunnen zijn op de bestaande Vlaamse renova-

tielingen. Momenteel zijn ze echter niet goed afgestemd op appartementencomplexen.

Financiële beslissingboom

impaC³t themagroep Finance & Business, 2024-2025

Met Hefboom vzw, Rots vzw, Stad Gent, KUL CEDON en KUL DUBO

Het doel van dit onderzoek was om eigenaars en bewoners inzicht te geven in de verschillende stappen van het investeringsproces, de beschikbare financieringsmixen en alternatieve oplossingen, zodat iedereen – ongeacht financiële draagkracht – kan deelnemen aan de noodzakelijke energetische renovaties. De beslissingsboom en de onderzochte alternatieven (wooncoöperaties, hybride woonvormen, partiële eigendomsoverdracht en fonds met uitgestelde betaling) worden in detail uitgelegd in beleidsbrochure #4.

Milieuvoetafdruk van scenario's

Masterproef, Emile De Keulenaere en Hannah Grymonprez, KU Leuven DUBO, 2024-2025.

Deze studie simuleerde het energie- en materiaalgebruik in het gebouw gedurende de komende 50 jaar en vergeleek drie scenario's:

- business-as-usual: de trage, onregelmatige vervanging van individuele ramen en een gebrek aan collectieve interventies;
- totale renovatie: een eenmalige vervanging van balkons, gevels, ramen, dak en technische installaties, waarschijnlijk zeer kostbaar;
- een gecoördineerde renovatie over meerdere jaren, beginnend met de ramen.

Zoals verwacht verbruikt de traagheid van business-as-usual aanzienlijk meer energie dan de andere twee opties, terwijl een gecoördineerde renovatie over meerdere jaren slechts iets meer energie verbruikt dan de totale renovatie gedurende de gehele levensduur.

Een belangrijke, maar ook onverwachte uitkomst van het onderzoek was de rol die 'energiediefstal' waarschijnlijk speelt in het gebouw: warmte verplaatst zich van warmere naar koudere appartementen via gedeelde muren en vloeren. Dit fenomeen kan vooral versterkt worden als de renovatie ongelijkmatig verloopt: als sommige burens renoveren met de verwachting een comfortabeler interieur te krijgen, terwijl anderen dat niet doen. Dit fenomeen wordt volledig genegeerd in energieprestatiecertificaten (EPC's). Het wijst op de noodzaak voor huiseigenaren om na te denken over de collectieve prestaties van hun gebouw, en niet alleen over die van hun eigen appartement.

Algemene Vergadering VME

Buurtcentrum Muide, Gent, 19 december 2025

Op de Algemene Vergadering gaf de IR-Architecte een uitleg over het vooronderzoek renovatie aan de hand van een 3D beeld en een bouwtechnische uitleg. De syndicus gaf toelichting over het zoeken naar een betaalbare oplossing voor de noodzakelijke werken. De betaalbaarheid wordt nagestreefd door een renovatie op basis van sufficiency (zonder franjes), een goede financieringsmix met optimale inzet van bestaande overheidssteun en er werd ook verwezen naar een aantal nieuwe pistes. Tevens werd benadrukt dat de nieuwe verwarmingsinstallatie en onderhandelingen met de nieuwe energieleverancier de energiekost zeer sterk gereduceerd hebben en hierdoor financiële ruimte wordt gecreëerd voor de komende renovatie, zonder het verhogen van de totale maandelijkse kostprijs. Tevens werden in samenwerking met de Stad Gent flyers betreffende de renovatie en de mogelijkheid tot individuele gesprekken in 6 talen verspreid. De bewoners gaven opmerkingen op de voorgestelde renovatie en op het eind van de vergadering schreven 14 mensen in voor een individueel gesprek om de mogelijkheid van financiële steun te bekijken.

De syndicus werd weer voor 3 jaar aangesteld en de architecte werd aangesteld voor het uitwerken van het aanbestedingsdossier en de stabiliteitsstudie.

Volgende stappen

Volgende stappen voor de VME en de syndicus

Een eerste vervolgstap betreft de communicatie met bewoners over de geplande werken. Voordat het renovatiedossier kan worden ingediend voor de vergunningsaanvraag, dient het te worden goedgekeurd door de VME. Het is daarom belangrijk dat er voldoende draagvlak wordt gecreëerd en dat bewoners een helder inzicht krijgen in de geplande ingrepen, de gevolgen ervan, de financiële last en de impact op hun woonsituatie. Er moet voldoende gelegenheid zijn voor bewoners om zich te informeren en vragen te stellen. Daarom is voorzien dat Rots vzw, na oplevering van het dossier door de architect, deze communicatie ondersteunt via een kleinschalige expositie, zitmiddagen en individuele gesprekken op afspraak.

Een tweede vervolgstap bestaat uit het verder vertalen van de scenarioanalyse naar een concreet renovatieplan voor de syndicus en de VME. Op basis van de reeds verkende scenario's rond onder

meer brandveiligheid, terrassen, verwarming en ventilatie zal Rots vzw technische fiches opstellen. Deze fiches moeten de syndicus en de VME ondersteunen bij het afwegen van renovatiekeuzes en het vermijden van lock-ins.

- Finaliseren van het renovatiedossier en de prijsraming door de Architecte tegen eind maart 2026
- Belangrijke meeting op 13 april met de Stadsbouwmeester en Stedenbouw gegeven het iconisch en beeldbepalend karakter van het Zweden gebouw ...
- Verwerken van het advies van de Stadsbouwmeester en Stedenbouw, zowel inhoudelijk als naar verdere timing
- Opstarten van het uitwerken van de financieringsmix door de syndicus
- Aanleveren van informatie voor de bewoners via het ter beschikking stellen van de documenten en een toegankelijke tentoonstelling
- Beschikbaar zijn voor individuele vragen van bewoners
- Voorbereiden van de Bijzondere Algemene Vergadering van juni. Besluitvorming op de Bijzondere Algemene Vergadering rond de renovatie die drie delen omvat 1. De energetische renovatie van de kopgevels, 2. De renovatie van de balkons aan de langgevels en 3. Werken in functie van de brandveiligheid.

Volgende stappen voor Stad Gent

- De goede voortgang van het renovatiedossier bij de verschillende Stadsdiensten bevorderen
- Advies en ondersteuning bieden via de Stadsbouwmeester en dienst Stedenbouw
- Advies en financiële steun bieden via de Energiecentrale (Mijn Verbouwen voor de VME als geheel, de individuele Mijn Verbouwen en Mijn verbouwpremie, de Stedelijke Verhuurderspremie, Gent knapt op als voorfinanciering voor de meest kwetsbaren
- Indien nodig, ondersteuning in het inzetten van alternatieve financieringsmodellen
- De informatie naar de bewoners mee helpen organiseren
- De individuele gesprekken organiseren met de juiste stadsdiensten en partners

Inzichten & beleidsaanbevelingen

Renoveren in de Scandinaviëblokken wordt als een grote opdracht gezien. Dit gegeven de kenmerken van het gebouw (net als alle jaren 60 gebouwen dringen zich een aantal belangrijke aanpassingen op) en de kenmerken van de bewoners (een gebouw met een grote sociale mix, veel kwetsbare bewoners, een grote diversiteit aan talen).

Maar vanuit een circulair perspectief zijn ze een modelcasestudy. Ze hebben een hoge bezettingsgraad en omdat het een zeer dichte bebouwing betreft, wordt er zeer efficiënt gebruik gemaakt van de grond en de openbare infrastructuur. Het beperkte budget voor renovatie maakt sommige milieuvriendelijke oplossingen (bijvoorbeeld biogebaseerde materialen) onmogelijk. Maar aan de andere kant bevordert dit beperkte budget het principe van efficiëntie: het beste doen met beperkte middelen, herstellen en onderhouden in plaats van vervangen. De betonnen basisstructuur op deze centrumlocatie behouden i.p.v. het kiezen voor sloop en heropbouw (al dan niet op dezelfde locatie) is op zich al de grootst mogelijke ecologische winst.

Gelukkig is er, gezien de gefragmenteerde eigendom en de diversiteit van mede-eigenaren, geen risico op sloop in de nabije toekomst. Binnen een bepaalde stroming of denkwijze is men van mening dat naoorlogse gebouwen zoals Zweden hun effectieve levensduur al hebben overschreden en dat op de lange termijn herontwikkeling de enige oplossing is. Dit sentiment kan leiden tot een self-fulfilling prophecy, waarbij bijna elke vorm van investering in het bestaande als verspilling wordt beschouwd. Desinvestering houdt dan een negatief beeld in stand.

Het is daarom essentieel om gebouwen als deze opnieuw te evalueren als belangrijke bestaande investeringen waar bewoners nog steeds van kunnen profiteren. Zolang primaire renovaties worden uitgevoerd, zoals de aanpak van betonrot, brandveiligheid en het isoleren van de gebouwschil, kan het gebouw Zweden nog decennia een kwalitatieve woonruimte bieden aan de inwoners van Gent. Afgezien van enkele beperkte tekenen van slijtage aan de structuur en de noodzaak om andere bouwlagen te moderniseren, is er immers geen reden waarom het Zweden-gebouw de inwoners van Gent niet nog eens 50 jaar van dienst zou kunnen zijn.

De case toont ook dat efficiëntie hier **niet** mag worden begrepen **als een gebrek aan ambitie, maar als een bewuste renovatiestrategie**: behouden wat nog waardevol is, gericht herstellen waar nodig,

en ingrepen zo faseren dat ze betaalbaar blijven en latere opties niet blokkeren. In een mede-eigendom met financieel kwetsbare bewoners is een gecoördineerde meerjarenaanpak daarom vaak realistischer dan een totaalrenovatie. Bovendien maakt de case duidelijk dat de prestaties van een appartement niet los kunnen worden gezien van die van het gebouw als geheel: ongelijke renovatie kan leiden tot nieuwe onrechtvaardigheden en inefficiënties, zoals warmte-uitwisseling tussen appartementen, die vandaag nauwelijks in de gangbare beoordelingskaders worden meegenomen.

Een belangrijk inzicht uit deze case is dat de renovatieopgave **niet alleen technisch, maar ook financieel-organisatorisch** is. In een gebouw met een grote diversiteit aan eigenaars, bewonersprofielen en inkomens leidt elke investeringsbeslissing tot afwegingen tussen urgentie, betaalbaarheid, kwaliteit en toekomstbestendigheid. Goedkope deeloplossingen kunnen op korte termijn aantrekkelijk lijken, maar dreigen op lange termijn nieuwe lock-ins te creëren of toekomstige investeringen duurder te maken. Tegelijk kunnen mede-eigenaars pas **beslissingen** nemen wanneer er voldoende zicht is op kosten, timing en impact op woonkwaliteit en de maandelijkse lasten, terwijl net **dat voorbereidende onderzoek ook tijd en middelen vraagt**.

Aanbevelingen op Vlaamse niveau

- **Het versterken van de bestaande technische begeleiding van VME's:** Vlaanderen voorziet vandaag al begeleiding voor VME's, zowel in de voorbereidende fase als bij de uitvoering van werken. Deze case suggereert dat het nuttig is om die ondersteuning verder te zetten en te versterken, in het bijzonder waar het gaat om de samenhang tussen renovatiekeuzes, langetermijnplanning en kwaliteitsbewaking tijdens de uitvoering.
- **Koppel renovatiebeleid aan sociale bescherming tegen reoviction:** In een gebouw waar betaalbaarheid centraal staat, moet beleid niet alleen renovatie versnellen, maar ook bewaken dat noodzakelijke investeringen niet leiden tot verdringing, onbetaalbare lasten of afhaken van kwetsbare eigenaars en bewoners. Voor financieel kwetsbare bewoners zijn betaalbaarheid en woonzekerheid vaak de eerste voorwaarde om renovatie mee te kunnen dragen.

Bronnen

- 1 Studio Tuin en Wereld + AgwA + Domus Mund i.s.m. Idea Conslut en Wim Rasschaert (2023). Wonen in een gestapelde wijk. https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1771940369/repositories-prd/3_Conceptstudie_Scandinavieblokken_-_samengevoegd_einddocument_1_aodbsn.pdf
- 2 Stad Gent (2025). RUP 175 Afrikalaan. <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/gemeentelijke-rups-en-bpas/rup-175-afrikalaan>

Tijdslijn

