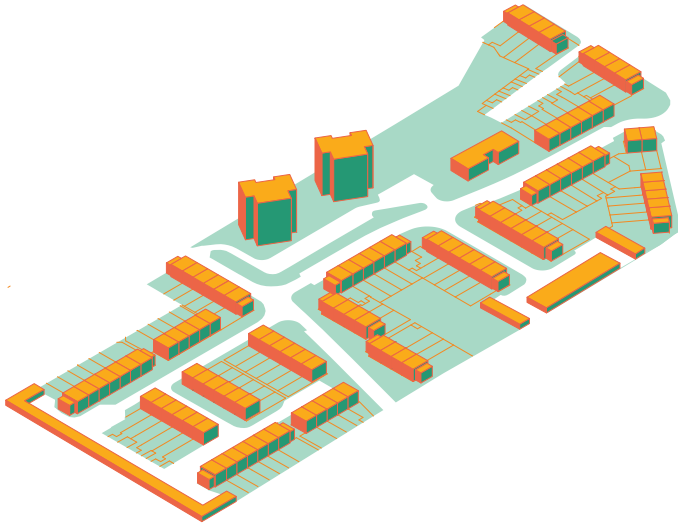


Vogelhoekwijk Gent

Circulaire renovatie van een sociale
woonwijk



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

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

<https://circulairwijkrenovatie.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).

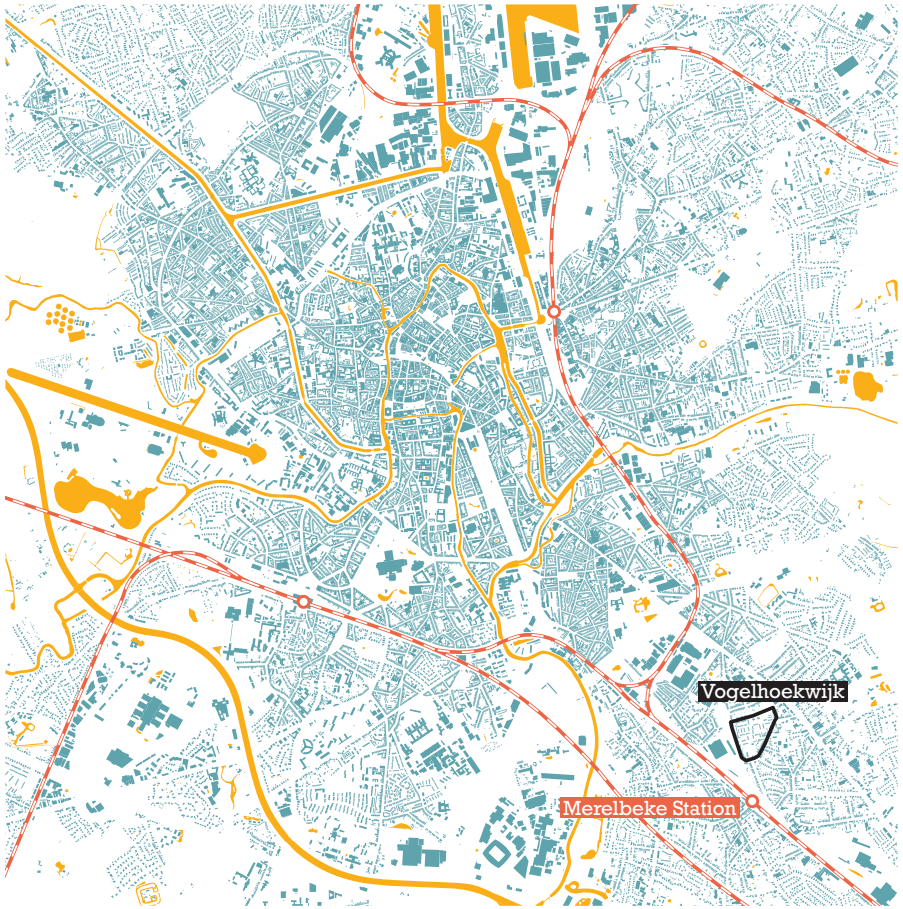
Vogelhoekwijk, Gent

Circulaire renovatie van een sociale woonwijk

VLAIO impaC³t Living Lab

Case study

Inleiding	1
Wijk	1
Katalysator	2
Visie en doelstellingen	2
Proces case study	3
Inzichten en aanbevelingen	10
Tijdslijn	11



2km

Liggingsplan Gent.

Inleiding

Vogelhoekwijk is een sociale woonwijk uit de jaren 70 in Gentbrugge, Gent, die voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen en drie appartementengebouwen. De 154 woningen die eigendom zijn van de woonmaatschappij Thuispunt Gent hebben een slechte energieprestatie (meestal E of F) en zijn in slechte of matige conditie. Bovendien voldoen de woningen niet meer aan de hedendaagse ruimtelijke normen. Net als bij veel andere sociale woonwijken in Vlaanderen is er momenteel druk om woningen te renoveren of te herontwikkelen. Daarom is het opgenomen in het 'InvesteringsMeerjarenPlan' van Thuispunt Gent. Dit is ook een kans om het stedenbouwkundig inrichtingsplan van de hele wijk te herzien: het openbaar domein herstructureren, verdichten, ontharden en vergroenen.

Het VLAIO Living Lab impaCst volgde het ontwerpproces om inzicht te krijgen in de uitdagingen en kansen voor de circulaire renovatie van sociale woningen. Het richtte zich met name op het besluitvormingsproces tussen renovatie en sloop en herbouw, op de uitdagingen om bestaande gebouwen aan te passen aan de hedendaagse normen, op mogelijkheden voor verdichting, op het potentieel voor hergebruik van materialen en op de belemmeringen voor innovatieve aanbestedingen.

Aan het einde van het living lab verkeerde de Vogelhoekwijk nog steeds in een voorprojectfase en wordt de haalbaarheid van sommige voorgestelde oplossingen nog getest.

Wijk

De Vogelhoekwijk maakt deel uit van een woonwijk tussen de Brusselsesteenweg en de werkhuisensite ten noorden van het station van Merelbeke. De randen van het gebied werden in het begin van de twintigste eeuw eerst ontwikkeld als middenklasse rijwoningen, gevolgd door twee ontwikkelingsfasen door de Gentbrugse Haard in de jaren vijftig en zeventig. Recente ontwikkelingen zijn onder meer rijtjeshuizen aan de Wegelakker (Thuispunt Gent) en een blok met particuliere woningen en appartementen (Durabrik) ten noorden van de oorspronkelijke woonwijk.

Het deel van de wijk dat in de jaren 1970 werd gebouwd, bestaat uit 96 huizen met twee verdiepingen en een plat dak, met twee typen plattegronden: rijtjeshuizen en iets bredere huizen met garages aan

het einde van de blokken. Daarnaast zijn er drie zones met garageboxen. Twee van de huizen zijn in particulier bezit. Het noordelijke deel van de woonwijk omvat ook twee blokken van 7 verdiepingen met elk 27 appartementen en een kleiner appartementenblok van twee verdiepingen met 6 appartementen, naast een open ruimte die grenst aan de Durabrik-ontwikkeling.

Het zuidelijke deel van de woonwijk uit de jaren vijftig maakt geen deel uit van het huidige werk van Thuispunt Gent, aangezien de huizen al zijn gerenoveerd. Ten zuiden van deze huizen ligt echter een klein, leegstaand pand dat eigendom is van de woonmaatschappij en dat in aanmerking komt voor ontwikkeling.

- 96 huizen
- 60 appartementen
- Op twee na zijn alle huizen eigendom van en worden ze verhuurd door Thuispunt Gent.

Katalysator

Het InvesteringsMeerJarenPlan van Thuispunt Gent heeft tot doel de conditiescore van hun patrimonium binnen een periode van 10 jaar (2020-2030) te verbeteren, en tegelijkertijd nieuwe woningen te bouwen en daarmee de wachtlijsten voor sociale huisvesting worden verkort. Dit hangt ook nauw samen met de Vlaamse renovatieverplichting, aangezien woningen met een slechte energielabel niet langer mogen worden verhuurd.

In 2022 werd een wijkstructuurschets goedgekeurd, waarin een langetermijnvisie voor het grotere gebied Moscou-Vogelhoek werd vastgelegd. Daarin werd met name de nadruk gelegd op een fietsverbinding door de wijk, het versterken van de verbindingen tussen bestaande groene zones en het verbeteren van de grondwaterinfiltratie, met name in het Désiré Mercierpark dat aan de woonwijk grenst.

Visie en doelstellingen

Het algemene doel van deze casestudy was om het beslissingsproces van een woonmaatschappij te bestuderen en te helpen bij het vroegtijdig vaststellen van circulaire doelstellingen:

- Renoveren: Verbetering van de energiescore en het comfort van sociale woningen.

- Verdichten: Vergroten van het aanbod van sociale woningen in de wijk met een zachte verdichtingsaanpak.
- Sloop vermijden: Waar mogelijk vermijden van milieueffecten in verband met vervangingsbouw door renovatie van bestaande woningen (en aanpassingen waar nodig).
- Hergebruik van materialen: Hergebruik van materialen die uit gesloopte en/of gerenoveerde gebouwen zijn verwijderd.
- Aanbesteden: Onderzoeken van mogelijkheden voor geprefabriceerde renovatie en nieuwbouw en hergebruik van materialen door middel van alternatieve aanbestedingsprocedures.

Proces case study

Stedenbouwkundigstudie

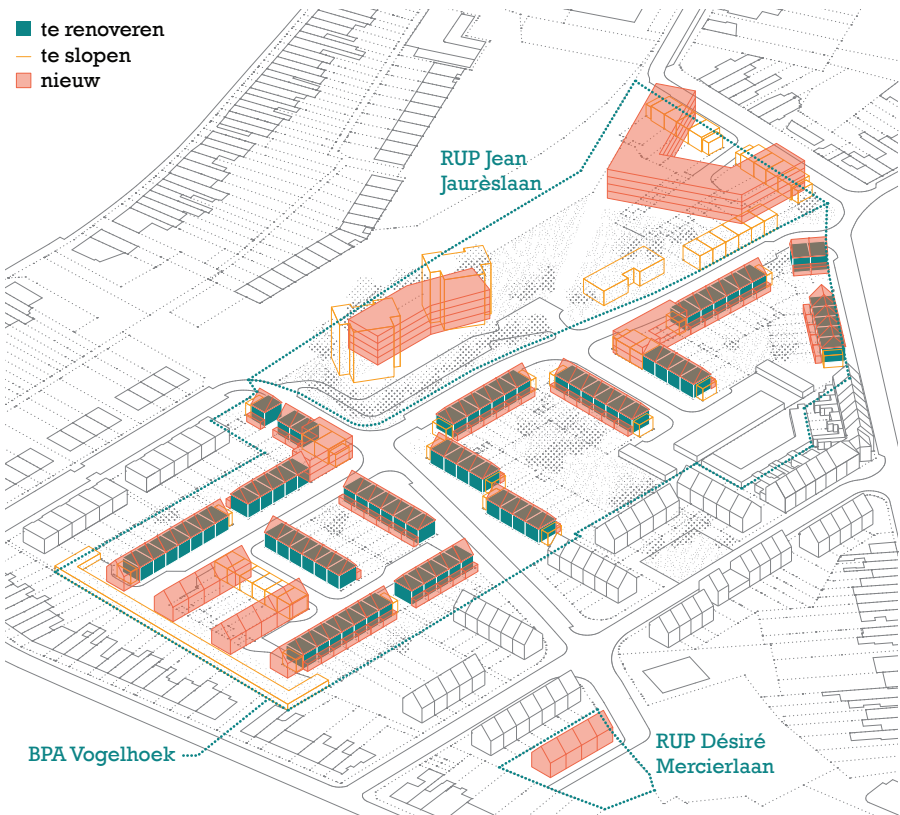
Atelier Midi, januari 2024 – december 2024

Het ontwerp bureau Atelier Midi werd door Thuispunt Gent gecontracteerd om een stedelijke strategie voor de sociale woonwijk te ontwikkelen en tot een projectdefinitie te komen voor meer gedetailleerd ontwerpwerk. Er werden 8 vergaderingen gehouden om feedback te verzamelen van vertegenwoordigers van de woonmaatschappij, Stad Gent, Wonen in Vlaanderen en KU Leuven.

De studie richtte zich op de thema's ontharden en vergroenen, parkeren en auto-toegang en verdichting. Cruciaal was dat er algemene richtlijnen werden vastgesteld voor welke gebouwen worden gesloopt en vervangen en welke gebouwen worden gerenoveerd. Dit is sterk afhankelijk van de bestaande bestemmingsplannen. Een bestaand BPA bestrijkt het grootste deel van het terrein en beperkt de bouwhoogte tot 10 m (3 bouwlagen). Cruciaal is dat het ook de bouw beperkt tot specifieke zones, afhankelijk van de bestaande organisatie van wegen en open ruimtes. Gebleken is dat dit vervangingsbouw bemoeilijkt, omdat nieuwe gebouwen moeten passen in de voetafdruk van bestaande gebouwen. Daarom was de algemene strategie om bestaande woningen binnen dit BPA-gebied te renoveren of te vervangen door woningen met een vergelijkbare plattegrond. Sommige woningen kunnen selectief worden gesloopt en vervangen door appartementen, waar de situatie een beter gebruik van de ruimte mogelijk maakt. Garageboxen aan de westelijke rand van het terrein zullen ook worden gesloopt om plaats te maken voor extra woningen.

Twee andere delen van het project vallen niet onder deze BPA en hun RUP laat een meer uitgebreide ontwikkeling toe. In de RUP Jean

Jaurèslaan werd besloten om de appartementsgebouwen (zie onderstaande studie) en de aangrenzende huizen te slopen om plaats te maken voor appartementsgebouwen van vier verdiepingen. De kleinere zone in het zuiden (RUP Désiré Mercierlaan) zal worden ontwikkeld met 4 nieuwe huizen.

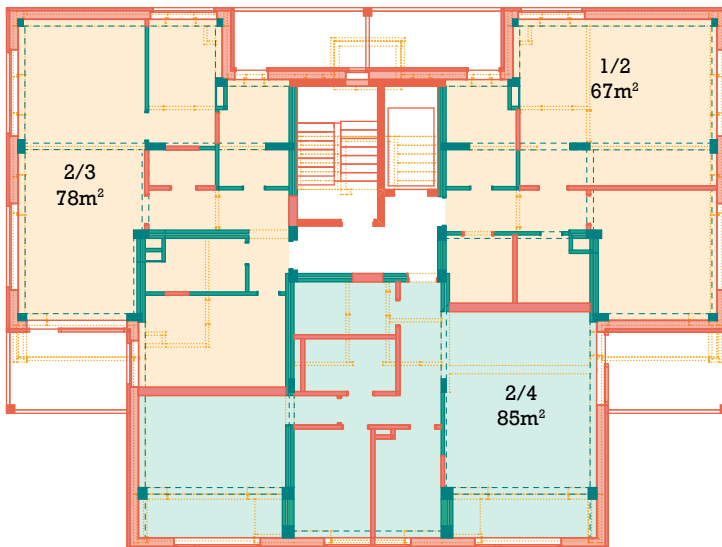
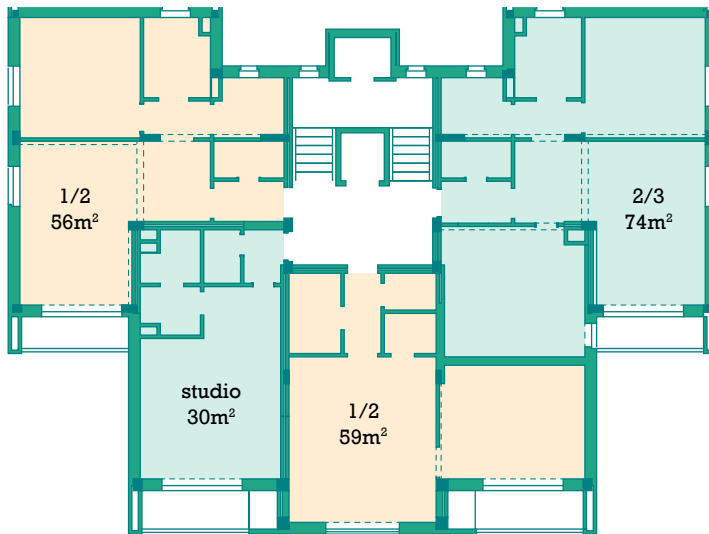


Overzicht van de Vogelhoekwijk. Dit is slechts een voorlopig plan op basis van de resultaten van het stedenbouwkundig onderzoek. Het definitieve ontwerp is nog in ontwikkeling.

Renovatie of Vervangingsbouw?

KU Leuven, februari 2024 – juni 2025

KU Leuven was oorspronkelijk van plan om bij te dragen aan het stedenbouwkundig onderzoek door een levenscyclusanalyse (LCA) uit te voeren voor verschillende opties, om zo te helpen bij de keuze



- bestaand
- slopen
- nieuw

Bestaande plannen voor de flatgebouwen (boven) versus een vrij complexe optie om te renoveren met inachtneming van de VMSW-ontwerprichtlijnen (onder).

tussen renovatie of vervanging van woningen. Dit bleek echter een moeilijk proces. Voor een LCA zijn gedetailleerde ontwerpen nodig voor ten minste twee verschillende scenario's ter vergelijking, terwijl een traditioneel ontwerpproces bestaat uit een reeks iteraties en incrementele beslissingen, met als doel tot één gedetailleerd ontwerp te komen.

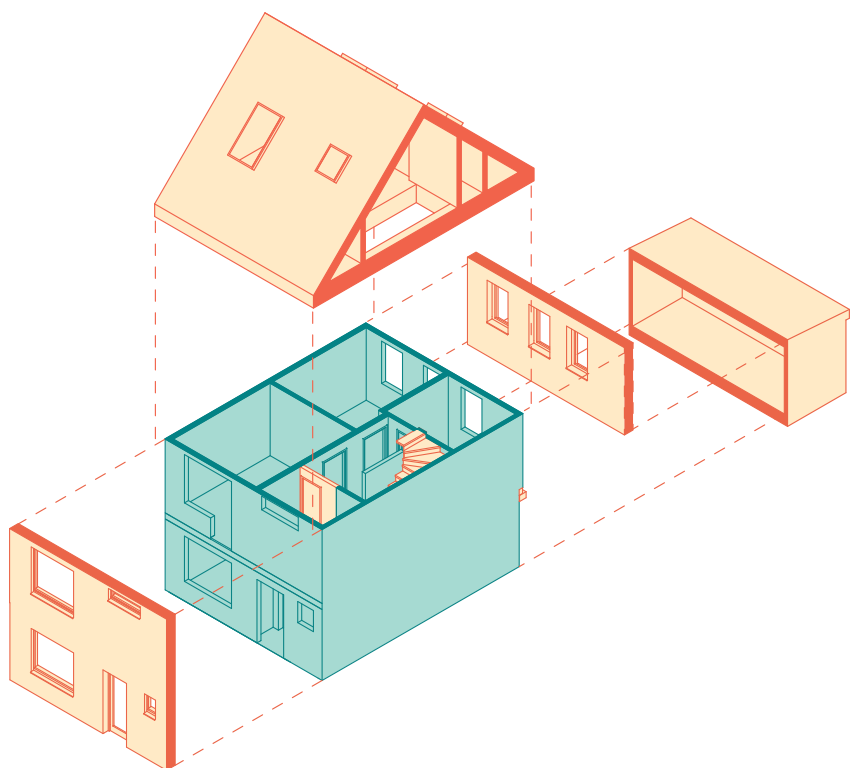
Aangezien het in dit geval niet mogelijk was om een LCA uit te voeren, werd besloten om de impact achteraf te bestuderen: KU Leuven maakte gebruik van een ander project van Thuispunt Gent, waar al was besloten om een gebouw te vervangen, waar al een gedetailleerd ontwerp voor het vervangende gebouw bestond en waar ook een renovatiescenario gedetailleerd kon worden uitgewerkt (zie *impaC^{3t} brochure #7*).

Tijdens het proces in Vogelhoekwijk onderzocht KU Leuven de mogelijkheden voor de renovatie van de twee appartementengebouwen. Het bleek een uitdaging om de gebouwen aan te passen aan de hedendaagse ontwerprijlijnen van de VMSW, omdat de plafonds te laag waren en de kamers te klein. Ook de woningtypes (studio's en kleine appartementen) sloten niet aan bij de doelstellingen van Thuispunt Gent. Bovendien bestond de vrees dat de trappenlopen omwille van de brandveiligheid zouden moeten worden gecompartmenteerd. Om deze redenen werd besloten om de blokken te slopen.

Optoppingstrategie

KU Leuven, juni 2024 – september 2025

Net als de appartementengebouwen voldoen ook de eengezinswoningen niet aan de huidige VMSW-ontwerprichtlijnen. Maar zoals hierboven uitgelegd, maakt de bestaande BPA vervangingsbouw moeilijk en zou dit waarschijnlijk leiden tot minder woningen dan renovatie. Daarom heeft *impaC^{3t}* opties overwogen om deze woningen aan te passen, door middel van optopping en uitbreidingen in de achtertuin. Hierbij zijn verschillende strategieën overwogen: het toevoegen van een volledige extra verdieping, een gedeeltelijke verdieping, een schuin dak, of het toevoegen van gestapelde woningen bovenop de bestaande woningen.



Uitbreiding en optopping met hellend dak.

Structurele haalbaarheid

Thuispunt, Havana Architectuur, Denc Studio, December 2025

De studie van de KU Leuven onderzoekt ook de structurele haalbaarheid van het toevoegen van een extra verdieping. Hierbij werd gebruikgemaakt van de bestaande tekeningen van de woningen. Later bleek echter dat de woningen niet volgens deze tekeningen waren gebouwd: met name de daken bestonden niet uit houten balken zoals getekend, maar uit betonnen platen. Daaropvolgende structurele tests bevestigden dat optopping niet haalbaar was.

Om toekomstige fouten te voorkomen, gaven impaC³t en Thuispunt de architecten die aan het project werkten de opdracht om een reeks richtlijnen te ontwikkelen voor woonmaatschappijen, zodat zij de structurele staat van bestaande gebouwen kunnen controleren alvorens belangrijke beslissingen te nemen (zie impaC³t brochure #6).

Hergebruik van materialen

KU Leuven, september 2024 – september 2025

Aangezien het in deze casestudy om een groot landgoed met repetitieve woningen gaat, zag impaC3t mogelijkheden om gestandaardiseerde materialen die tijdens de renovatie uit gebouwen werden verwijderd, te hergebruiken. Een masterproef uitgevoerd aan de KU Leuven (van Horssen, 2025) gebruikte deze casestudy om een proces te ontwikkelen voor het identificeren van mogelijkheden voor hergebruik ter plaatse. Er zijn verdere haalbaarheidsstudies nodig om de financiële en technische haalbaarheid van de voorgestelde oplossingen te testen. Maar de 'bestemmingsaanpak' zou nuttig kunnen zijn voor andere projecten en voor andere woonmaatschappijen (zie impaC3t-brochure #3).

Workshop aanbesteden

Thuispunt Gent, 28 oktober 2024

Betrokken: 3 projectleiders Thuispunt Gent, leider themagroep aanbesteden (Kamp C), bouwkundige experts van Mobble, Scrap vzw, Revive, 3 onderzoekers Odisee DuBIT, 2 onderzoekers KUL DUBO en een expert in aanbesteden KUL DUBO.

Vanuit de themagroep aanbesteden wordt een workshop georganiseerd om te overwegen of een alternatieve aanbestedingsprocedure te verkiezen is boven de klassieke procedure (driehoek opdrachtgever-architect-aannemer). De voor- en nadelen van verschillende opties werden afgewogen.

Voornaamste voorbehoud rond D&B:

- De complexiteit van de voorbereidende fase. Is het dan wel voordelig dat de uitvoerder in dat stadium al betrokken is?
- Gebrek aan ervaring met D&B.
- De aparte keuze voor een ontwerper via de poule stadsbouwmeester is eenvoudig en werkt.
- Vrees dat er te weinig technische kennis in huis is om vanuit de opdrachtgever de outputspecificaties te gaan bepalen. D&B could be possible for simpler projects, but Vogelhoekwijk is too complex.

Redenen om voor de D&B procedure te kiezen:

- De mogelijkheid tot geprefabriceerde oplossingen, de mogelijkheden tot hergebruik en het belang van de fasering en planning van de werken zijn allemaal zaken die aan de orde zijn binnen dit

project. Dit zijn allemaal aspecten waarvoor de expertise in hoofdzaak bij de uitvoerder zit. Het is daarom belangrijk dat zij zo vroeg mogelijk bij het project worden betrokken.

Over selectie- en gunningscriteria:

- Er worden al veel kwalitatieve criteria worden gehanteerd en dat deze meer overeenstemmen met de criteria uit het Cabrio bestek dan met de meer summiere uit het Wonen in Vlaanderen modeldocument.
- Qua doorselectie zou men bv gaan selecteren op de relevantie van de referenties, maar ook op de teamsamenstelling.
- Wat het gunningscriterium prijs betreft ligt het plafond vast (95% FS3 tabel), er wordt vaak 15% op de onderbouwning gezet.
- Daarnaast is het voorstel om 65% op visie (ruimtelijke structuur, duurzaamheid, circulariteit, concept...) te geven. Het is opportuun om dit in subcriteria te verdelen
- Om dan 20% op de procesaanpak te zetten (planning/timing, fase-ring, realiteitszin hiervan, enz.)
- GRO zou een goed beoordelingsmechanisme kunnen zijn.

Resultaat: Om de hierboven uiteengezette redenen besloot Thuispunt om een klassieke procedure te volgen en het ontwerpwerk uit te besteden via het architectenpool van Stad Gent. De inzichten uit deze workshop en andere workshops zijn echter gebundeld in richtlijnen voor aanbestedingen (impaC3t-brochure #5).

'Inspiratiesessie' met architecten

14 november 2025

Betrokken: Projectleider Thuispunt Gent, leider themagroep bouwkundig (Odisee DuBIT) bouwkundige experts van Mobble, Circl en Build-Up en 3 onderzoekers KU Leuven DUBO.

Na het contracteren van het ontwerpteam (Havana Architectuur en Denc Studio) en gezien het feit dat hun opdracht langer zou duren dan de looptijd van het living lab, werd er een sessie gehouden om de mogelijkheden te bespreken met bouwexperts in het impaC³t-consortium en hun specifieke geprefabriceerde, circulaire oplossingen.

Een algemene conclusie was dat er beperkte mogelijkheden zijn. Een probleem is de schaalgrootte: voor de renovatie van de Vogelhoekwijk zijn oplossingen nodig voor ongeveer 100 woningen, terwijl de deelnemende bouwbedrijven (en vele andere) een veel kleinere

productiecapaciteit hebben. Dit is ironisch, omdat prefabricage het meest betaalbaar is wanneer het op grote schaal wordt toegepast. Bovendien hebben de bedrijven slechts beperkte ervaring met het leveren van projecten voor woonmaatschappijen – en dan nog op kleinere schaal. Dit wijst op een paradoxaal probleem in de sector, aangezien het voor innovatieve bedrijven een uitdaging is om opdrachten binnen te halen en op te schalen.

Ten tweede kan het ontwerpteam binnen een traditioneel aanbestedingssysteem niet gemakkelijk oplossingen specificeren die uniek zijn voor een bepaalde aannemer.

Ten derde zijn de specifieke oplossingen die de bouwbedrijven aanbieden niet noodzakelijkerwijs wat Vogelhoekwijk nodig heeft, gezien de complexiteit van de renovatie. Een D&B-procedure zou in dit opzicht nuttig kunnen zijn geweest, zodat ontwerpers en bouwexperts samen konden werken om haalbare geprefabriceerde oplossingen te vinden.

Inzichten en beleidsaanbevelingen

Vogelhoekwijk onthulde dat hoewel de woonmaatschappij de ambitie heeft om circulaire oplossingen te vinden, er verschillende structurele knelpunten zijn die haar en andere woonmaatschappijen hierin belemmeren.

- Er is duidelijk behoefte aan veranderingen in ontwerprichtlijnen en financiering, om tolerantie te bieden aan bestaande gebouwen en daarmee renovatie een kans te geven (zie impaC³t-brochure #2).
- Alternatieve aanbestedingen, zoals D&B, kunnen helpen om haalbare oplossingen te vinden voor geprefabriceerde renovatie en hergebruik van materialen, maar worden zelden gebruikt voor sociale huisvesting. Wonen in Vlaanderen en individuele woonmaatschappijen kunnen meer doen om innovatieve aanbestedingen te ondersteunen (zie impaC³t-brochure #5).
- Woonmaatschappijen hebben beperkte middelen om aan een ontwerpproces te besteden en moeten snelle, intelligente beslissingen nemen. Dit betekent dat ze vanaf het begin over de juiste informatie moeten beschikken, waaronder onder andere de structurele toestand van bestaande gebouwen (zie impaC³t-brochure #6).

Tijdslijn

