

DE NIEUWE DOKKEN
Het vastgoedproject
past in het klimaatplan
van de stad Gent.



actua vastgoed

PROJECT OUDE DOKKEN EINDELIJK UIT DE STARTBLOKKEN

Gentse Feesten op de vastgoedmarkt

Vergeet Het Eilandje in Antwerpen, de Oude Dokken in Gent zet de nieuwe standaard. De verwachtingen zijn hooggespannen bij de lancering van het eerste woonproject in het oude Gentse havengebied. Ook elders in de stad nemen projectontwikkelaars gretig grondposities in. *Laurenz Verledens*

Een zonnige oktobermorgen in Gent. Een pianist en zijn vleugelpiano dobberen op een vlot op het water van het Gentse Handelsdok. Het bizarre schouwspel is in scène gezet voor een film van Schipperskaai Development. De projectontwikkelaar start binnenkort langs hetzelfde Handelsdok met de bouw van het project De Nieuwe Dokken. De vlottende pianist is een knipoog naar Ludovico Einaudi. In een massaal gedeeld filmpje van Greenpeace speelt die Italiaanse componist drijvend op een ijsschots in de Noordelijke IJszee *Elegy for the Arctic*. "Met dat filmpje klaagt Greenpeace de klimaatverandering aan en de rol van de mens daarin", zegt Wouter Demuyne, de CEO van Schipperskaai Development. "Met ons project willen we een antwoord bieden op die oproep."

Langverwachte duurzame wijk

Op 21 november geeft Schipperskaai Development, een consortium van de ontwikkelaars Vanhaerents Development, Re-Vive en Van Roey Vastgoed, in Kinopolis Gent de aftrap voor de commercialisering van het eerste residen-

tiële project in de oude Gentse haven. De genodigden krijgen in première het pianofilmpje te zien. En uiteraard ook de definitieve plannen van De Nieuwe Dokken. In de eerste fase is dat de Faarby Beel, een torengebouw van 50 meter hoog met 43 appartementen (vooral twee- en drieslaapkamerappartementen, maar ook ruime *rooftopvilla's*) en in de sokkel zes kantoorruimtes en een commerciële unit. Voor de toren komt een gebouwenensemble met een dertig-

Maar bij Schipperskaai Development zijn de verwachtingen dan ook hooggespannen. Het totale project, goed voor 51.500 vierkante meter bovengrondse bruto vloeroppervlakte (400 woningen, 1600 m² kantoren en 2300 m² winkelruimte) heeft een realisatiewaarde van 100 miljoen euro.

Ook het Gentse stadsbestuur en veel Gentenaars kijken reikhalzend uit naar de start van de werken. Dat heeft veel te maken met de potentie van het gebied

"Rijke mensen geven geld uit in de winkels, gaan op restaurant, bezoeken al eens een kunstgalerij. Als je die groep niet hebt, dan sta je als stad aan de verliezerskant" - *Nicolas Bearelle, Re-Vive*

tal kadewoningen en appartementen en enkele commerciële units. Gelijktijdig start sogent, het stadsontwikkelingsbedrijf en de publieke partner in het pps-project, met de bouw van het stadsgedebouw dat een lagere school, een crèche en een wijksporthal zal herbergen.

Dat een bouwproject met een film-evenement op gang wordt geschoten, is geen dagelijkse kost in Vlaanderen.

en de ambities, maar ook met de lange voorgeschiedenis van het project. De Nieuwe Dokken is een onderdeel van het ruimere projectgebied Oude Dokken, waarvoor de eerste herontwikkelingsplannen al dateren van 2004. Dertien kandidaten dienden in 2012 hun voorstel in voor het gebied tussen de Schipperskaai en de Koopvaardijlaan. Drie kandidaten overleefden de eerste

WATER WORDT WARMTE

In klassieke woonwijken staan de afval-, de water- en de energiestromen los van elkaar. Zo verdwijnt het afvalwater, vaak vermengd met drinkwater, via de riool naar een waterzuiveringssysteem. Voor de energievoorziening zijn de meeste wijken afhankelijk van externe, fossiele bronnen. Het groen- en keukenafval verdwijnt in de vuilniswagens en wordt dan buiten de stad verwerkt. "Al die processen gaan gepaard met veel verspilling", stelt Demuynck. "Door op De Nieuwe Dokken die stromen lokaal te koppelen in korte ketens, minimaliseren we die verliezen."

Het systeem dat Schipperskaai Development uitdokterde, kreeg de naam Zawent mee, wat staat voor Zero AfvalWater, Energie- en NutriëntenTerugwinning. Het zogenoemde zwarte afvalwater (fecaliën) wordt zo geconcentreerd mogelijk ingezameld, samen met het groen- en keukenafval. Een vergister zet het gecombineerde goedje om tot biogas dat vervolgens omgezet wordt in warmte voor het wijk-warmtenet. Ook uit het grijze afvalwater (van douches, vaatwassers, wasmachines...) wordt warmte gehaald die anders verloren zou gaan. Een van de restproducten in het proces is struviet, een trage meststof en de nutriënt in het Zawent-concept. Het buurtbedrijf Christeys, een specialist in hygiënechemie, maakt ook deel uit van de keten. Het levert restwarmte aan de woonwijk en krijgt in ruil restwater van de waterzuivering dat het als proceswater zal gebruiken.

Voor de exploitatie van Zawent richt Schipperskaai Development een Energy Service Company (ESCO) op. Een van de hoofdinvesteerders is het investeringsfonds Clean Energy Innovative Projects, gelinkt met de familie Colruyt. Piet Colruyt is overigens ook partner in Re-Vive. Bewoners van De Nieuwe Dokken kunnen aandeelhouder worden van de ESCO.

selectie en in 2014 kwam Schipperskaai Development als winnaar uit de bus. Twee jaar later, in juli van dit jaar, verkreeg het de verkavelingsvergunning. "Het is een complex project, omdat eerst de bodem gesaneerd wordt en omdat we de lat inhoudelijk heel hoog leggen", verklaart Wouter Demuynck. "We introduceren in deze wijk enkele duurzaamheidsconcepten die voor België een primeur zijn."

Hij legt uit hoe het vastgoedproject zich inpast in het klimaatplan van de stad Gent. Een van de nieuwigheden op De Nieuwe Dokken is een lokaal waterzuiveringssysteem dat gekoppeld wordt

"We introduceren in deze wijk enkele duurzaamheidsconcepten die voor België een primeur zijn"

Wouter Demuynck, CEO Schipperskaai Development

aan het warmtenet. De wijk neemt zo deel aan de circulaire economie (zie *Water wordt warmte*). Zeer energiezuinige gebouwen en het gebruik van duurzame energiebronnen maken de wijk energieneutraal. "Er zal dus ook geen gasnet in de wijk zijn", benadrukt Wouter Demuynck. "Fossiele brandstoffen kunnen alleen als back-up ingezet worden."

De Nieuwe Dokken speelt ook maximaal de stedelijke ligging uit als de ideale uitvalsbasis voor een duurzame mobiliteit. Dat betekent in de eerste plaats zo weinig mogelijk verplaatsingen met de auto. Het Gentse stadscentrum ligt via de Bataviabrug, een nieuwe fiets- en voetgangersbrug, op wandelafstand. En met de fiets sta je in minder dan 5 minuten aan Gent-Dampoort, een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer.

Maar een prima ligging volstaat niet, stelt Wouter Demuynck: "Als je wil dat mensen de auto laten staan, moet je ze helpen. Aan de overzijde van De Nieuwe Dokken, op Dok Noord is een winkelcentrum. Met de wagen doe je over die 400 meter langer dan te voet. Maar als je water of een bak bier naar huis moet zeulen, dan stap je toch in die auto." Om af te rekenen met dergelijke 'absurditeiten' ontwikkelde Schippers-

kaai Development samen met het Gentse bedrijf The Opportunity Factory een prototype van de Dockslider, een elektrisch winkelkarretje waarmee zware boodschappen probleemloos thuis geraken, zonder auto.

Overigens is de auto geen taboe in de nieuwe wijk. Maar bovengronds is er alleen plaats voor acht elektrische deelwagens. Voor de ondergrondse parking wordt een formule van parkeerplaatsdelen uitgewerkt. De bewoners hebben in dat systeem 100 procent parkeergarantie, maar de parkingexploitant Indigo zal de lege plekken tijdelijk aanbieden aan andere gebruikers. "Het is een toe-

passing van meervoudig ruimtegebruik", legt Demuynck uit. "Overdag zullen veel bewonersplaatsen vrij zijn. Die kunnen dan gebruikt worden voor mensen die hier in de buurt werken of winkelen."

Prijsopbod en overaanbod

Is dat ambitieuze project op zijn plaats in Gent? "Zeer zeker", antwoordt Wouter Demuynck. "Voor een vooruitstrevend project is Gent de beste locatie in België. Dat heeft veel te maken met de aanwezigheid van de universiteit. Die bepaalt in grote mate het progressieve karakter van de Gentenaren."

Het is een feit dat Gent een begeerd gebied is voor projectontwikkelaars. "Voor de voorbije vijf jaar heeft de interesse van projectontwikkelaars een hoge vlucht genomen", stelt Peter Lacoere, directeur projecten bij sogent. "Vroeger boden alleen lokale spelers op projecten. Vandaag komen ze uit het hele land naar Gent."

Gent heet de stedelijkste der Vlaamse steden te zijn. "De vergrijzing en de vergroening komen in Gent samen", zegt Lode Waes, de CEO van Vanhaerents Development. "Want naast de groep van jonge mensen, zie je ook een instroom van vijftigplussers die hun villa inruilen voor een mooi appartement in de



PIANIST OP DE DOKKEN
De Nieuwe Dokken wil een antwoord bieden op de aanklacht van Greenpeace over de opwarming van de aarde.

Gentse binnenstad."

De toegenomen populariteit van Gent laat zich ook aflezen uit de prijsstatistieken van het vastgoed. De voorbije tien jaar klommen de Gentse woningprijzen 121 procent hoger en bouwgrond piekte zelfs 135 procent hoger. Gent overtroeft daarmee alle andere grote Vlaamse steden, inclusief het dure Leuven.

De Gentse projectontwikkelaar Ignace Vandenebeele (Canal Properties) merkte in Trends al op dat de Gentse vastgoedmarkt met enige vertraging dezelfde evolutie doormaakt als Leuven. Philippe Janssens, de CEO van de Antwerpse projectontwikkelaar Impact, vindt dat die vergelijking wel steek houdt. "Want net als Leuven is Gent een

relatief krappe markt, met veel vraag van een kapitaalcrachtig publiek."

Voor Impact, dat zich profileert in het segment van de betaalbare appartementen en woningen, is er wel een probleem in Gent. "We kijken nog wel, maar voor ons type product zijn de gronden in Gent te duur. Ik denk dat Gent nochtans behoefte heeft aan betaalbare appartementen van 150.000 tot 200.000 euro. Maar de marktstandigheden laten dat niet toe: er is te veel druk op die markt."

Peter Lacoere bevestigt dat betaalbaarheid zeker een aandachtspunt is voor de Gentse woningmarkt. Hij ziet ook een risico in het prijsopbod door de promotoren: dat het koperspubliek op

een bepaald prijsniveau zal moeten afhaken. "Want sociaaleconomisch en demografisch gezien, zijn er in Gent gewoon onvoldoende potentiële afnemers in dat hoge prijssegment", zegt Lacoere.

Ook Rikkert Leeman, de COO van de Gentse projectontwikkelaar Alides, waarschuwt. "Gent leeft, Gent bruist, Gent is hip... dat is allemaal waar. Maar als je naar de objectieve economische parameters kijkt, dan weegt Gent toch nog een stuk lichter dan Antwerpen." Hij zou Gent ook nog niet meteen op één lijn zetten met Leuven. "Leuven profiteert van het aanzuigeffect van Brussel, met hoge vastgoedprijzen als gevolg. Dat speelt in Gent toch veel minder. De Gentse woningmarkt is voor een belangrijk deel gericht op het Oost- en West-Vlaamse hinterland. En daar liggen de vastgoedprijzen toch een flink stuk lager."

Wat ook meespeelt is dat de jonge afgestudeerden graag nog wel even blijven hangen in de stad, maar in een volgende levensfase kunnen weinigen weerstaan aan de lokroep van het huisje-tuintje-boompje. En dan zijn ze weg uit Gent. "Vandaag nog wel", reageert Wouter Demuynck. "Omdat er nog geen stedelijk alternatief is. Maar met De Nieuwe Dokken hebben we ook voor dat publiek een kwalitatief aanbod."

Nicolas Bearelle, de CEO van Re-Vive, erkent wel dat Gent duur is geworden. "Maar", zegt hij, "Gent is niet té duur. We hebben net een nieuw project gelanceerd in Gent en dat verkoopt erg vlot. De grootste units gaan overigens het eerst van de hand." Hij voegt eraan toe dat steden niet bang hoeven te zijn voor een rijke bevolking. "Kijk naar de succesvolle Europese steden: Kopenhagen, Stockholm, Londen, Parijs... Die zijn succesvol omdat daar ook rijke mensen wonen die geld uitgeven in de winkels, op restaurant gaan, al eens een kunstgalerie bezoeken. Als je die groep niet hebt, dan sta je als stad aan de verliezerskant."

Anderen merken op dat het spel van vraag en aanbod in Gent ook weleens snel voor een prijsafkoeling zou kunnen zorgen. Want het lijstje met projecten is lang en de aantallen zijn groot. Het risico van een overaanbod boezemt

➤ Wouter Demuynck geen angst in: “Dan zullen de projectontwikkelaars trager ontwikkelen. Dat is ook de reden waarom we gefaseerd werken.”

Smart Eilandje

Aan de Oude Dokken zou het na de lange aanloopperiode plots weleens verbazend snel vooruit kunnen gaan. Want bijna gelijktijdig met de lancering van De Nieuwe Dokken brengt Adelaar Properties, de projectvennootschap van de lokale vastgoedspelers Urban Link en Acasa, het project Dok West op de markt. Dok West komt aan de andere kant van het Handelsdok, bijna pal tegenover De Nieuwe Dokken. Het zal verspreid over verschillende gebouwen ongeveer 170 wooneenheden tellen. En de verwachting is dat ook Ghelamco niet lang meer zal talmen om de plannen bekend te maken voor de 350 wooneenheden die het mag bouwen aan het Houtdok. Overigens is er al een deelproject van de Oude Dokken gerealiseerd: begin dit jaar opende het Quantumkantoorgebouw van Alides aan De Dampoort zijn deuren.

Er staan ongeveer 1500 nieuwe wooneenheden gepland in het projectgebied Oude Dokken. Het stadsontwikkelingsbedrijf sogent is zowat de regisseur van dit grootse Gentse stadsuitbreidingsproject (41,4 hectare). “Onze rol varieert van plek tot plek”, preciseert Peter Lacoere. “Het makkelijkste is natuurlijk als wij eigenaar zijn van de grond. Dan bepalen we zelf de spelregels. Soms werken we vanuit een al dan niet gedeelde grondpositie samen met de private partner. Maar we zoeken altijd naar de meest gepaste methode om een kwalitatief project te realiseren.”

Voor die rol van kwaliteitsbewaker heeft sogent een competitie-instrument uitgewerkt waarin duurzaamheid en kwaliteit van een project samen zwaarder wegen dan de biedprijs. “Het financiële staat niet als hoofddoelstelling voorop bij ons. Onze opdracht is projecten te genereren die een positieve bijdrage leveren voor de stad en haar bewoners. Maar uiteraard willen we ook wel dat het project een ‘normale’ waarde genereert”, zegt Peter Lacoere.

De kritiek dat het erg bedrijvige sogent soms de plek inpalmt van het pri-

‘NIET VERKRAMPT REAGEREN OP OPTIMA-AFFAIRE’

“Een spijtige zaak, maar we voelen er ons niet door aangesproken.” Dat is zowat de teneur van de antwoorden op de vraag of de Optima-affaire schadelijk is voor de reputatie van de Gentse vastgoedsector. “Door de Optima-affaire krijgt een stad die in een heel positieve dynamiek

zit, een negatieve perceptie”, betreurt Rikkert Leeman. “Het creëert wantrouwen en onzekerheid. Ik hoop dat het niet leidt tot verkrampte reacties bij de politici en de administratie, zoals dat destijds in Antwerpen is gebeurd na de Visa-affaire. Antwerpen is toen angstvallig weg-

gebleven van de vastgoedbeurs Mipim in Cannes. Onterecht, vind ik. Want door onder de kerktoren te blijven, verlies je aansluiting met nieuwe trends in de wereld. Je hebt evenementen zoals Mipim nodig om die internationale dynamiek te captureren.”



STADSGEBOUW
De stad bouwt in de nieuwe wijk een gebouw dat een school, een sporthal en een crèche zal bevatten.

vate initiatief, vindt Lacoere onterecht. “Integendeel”, zegt hij, “wij zijn een facilitator voor de private spelers die in Gent aan de slag willen. Maar we verbinden er wel enkele publieke voorwaarden aan.”

Voor de Oude Dokken resulteerde die aanpak in een samenwerking met tal van klinkende namen uit de Belgische en de buitenlandse architectuurwereld. Zo is het oorspronkelijke masterplan van de hand van Rem Koolhaas. Stéphane Beel is in samenwerking met BLAF architecten de masterplanner voor het deelproject De Nieuwe Dokken. Het schoolgebouw op De Nieuwe Dokken is een ontwerp van Xaveer De Geyter. De Bataviabrug en de toekomstige Matadibrug komen dan weer uit de koker van Dietmar Feychtinger. Die Oostenrijkse architect ontwierp in Parijs de sierlijke Passerelle Simone-de-

Beauvoir aan de Bibliothèque François Mitterrand. “In de Oude Dokken krijgen we een mooie staalkaart van de betere moderne architectuur”, stelt Peter Lacoere trots.

Op de vraag of Gent zich voor de herontwikkeling van de Oude Dokken laat inspireren door binnen- en buitenlandse voorbeelden, vernoemt Peter Lacoere onder meer Hafencity in Hamburg en het Oosterdokselaan in Amsterdam. Wouter Demuynck verwijst voor De Nieuwe Dokken ook naar Nordhavn, een innovatieve wijk in het oude havengebied van Kopenhagen. En Het Eilandje in Antwerpen? “Dat is ook interessant”, antwoordt Demuynck, “maar het heeft niet het innovatieve karakter van wat we hier in Gent realiseren. Er zijn zeker gelijkenissen met Het Eilandje, maar wij willen er een smart Eilandje van maken.” ☉