

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2008-2009

6 januari 2009

HOORZITTING

over levenslang en aangepast wonen

VERSLAG

**namens de Commissie Wonen en Zorg
uitgebracht door de dames Vera Van der Borgh, Veerle Heeren en Hilde De Lobel**

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: mevrouw Else De Wachter.

Vaste leden:

mevrouw Hilde De Lobel, de heren Leo Pieters, Felix Strackx, mevrouw Greet Van Linter, de heer Christian Verougstraete;

de heren Carl Decaluwe, Tom Dehaene, de dames Cindy Franssen, Veerle Heeren;

de dames Dominique Guns, Anne Marie Hoebeke, Vera Van der Borgh;

de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint, Elke Roex.

Plaatsvervangers:

mevrouw Agnes Bruyninckx, de heren Jan Penris, Wim Van Dijck, mevrouw Gerda Van Steenberge;

mevrouw Sonja Claes, de heer Dirk de Kort, de dames Vera Jans, Sabine Poleyn;

de dames Hilde Eeckhout, Margriet Hermans, de heer Bob Verstraete;

mevrouw Els Robeyns, de heer Bart Van Malderen, mevrouw Els Van Weert.

Toegevoegde leden:

mevrouw Helga Stevens;

mevrouw Mieke Vogels.

INHOUD

	Blz.
1. Uiteenzetting door de heer Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw.....	4
1.1. Toenemende woonbehoefte.....	4
1.2. Concepten levenslang wonen	4
1.3. Potentiële voordelen	4
1.4. Aandachtspunten	4
1.5. Voorwaarden om voordelen volledig tot hun recht te laten komen.....	5
1.6. Hoe levenslang wonen implementeren?	5
1.7. Aandachtspunten bij de uitvoering.....	5
1.8. Levenslang wonen en de macro-omgeving	5
1.9. De markt past zich nu pas aan	5
2. Uiteenzetting door mevrouw Hilde Masschelein, gedelegeerd bestuurder van de Bouwunie	5
2.1. Definitie.....	5
2.2. Beleid.....	6
2.3. Is er een markt voor levenslang wonen?.....	6
2.4. Opportuniteiten voor de aannemers.....	6
2.5. Hindernissen voor de aannemers	6
3. Uiteenzetting van de heer Koen Willem, architect, NAV, de Vlaamse architectenorganisatie.....	6
3.1. NAV en de thematiek	6
3.2. Het sensibilisatieproject ‘Woon een leven lang’	6
3.3. Ervaringen en vragen van de architecten.....	7
3.4. Besluit.....	7
4. Vragen van de leden.....	8

DAMES EN HEREN,

De Commissie Wonen en Zorg hield op 13 november 2008 een hoorzitting over levenslang en aangepast wonen. Gehoord werden de heer Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw, mevrouw Hilde Masschelein, gedelegeerd bestuurder van de Bouwunie en de heer Koen Willem van de Vlaamse architectenorganisatie NAV.

1. Uiteenzetting door de heer Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw

1.1. Toenemende woonbehoefte

De bouwsector wordt de komende jaren geconfronteerd met een toenemende woonbehoefte. In de vroegere bevolkingsprognoses is de behoefte aan bijkomende woningen in de komende 15 tot 20 jaar onderschat. De bevolking in Vlaanderen, zonder rekening te houden met Brussel, zal sterker stijgen dan in de prognoses, namelijk een toename met 500.000 tussen nu en 2020. Dat betekent dat er ongeveer 200.000 extra woningen nodig zullen zijn. Die moeten betaalbaar blijven. Dat geldt trouwens ook voor aanpasbaar wonen.

De bouwheren worden steeds jonger. Voor hen is het moeilijk om nu geld te spenderen aan aanpasbaar wonen. Een tweede probleem is dat het eigenaarschap de laatste tien jaar gewijzigd is. Velen worden in twee stappen eigenaar: eerst van een kleinere woning of appartement en daarna van een grotere woning. Diegenen die de eerste kleinere woning bouwen of verbouwen, willen geen tijd of geld investeren in aanpasbaar wonen. Ze zijn immers van plan om de woning na een tijdje van de hand te doen.

Anderzijds neemt het aantal mensen dat een aangepaste woning nodig heeft, vaak 60-plussers, toe. De meeste 80-plussers hebben verzorging in een rusthuis nodig. Ook voor deze leeftijdsgroepen zijn de prognoses een onderschatting van de reële aangroei. Tegen 2020 zullen er allicht 20.000 80-plussers meer zijn dan oorspronkelijk geschat. Zelfs de oude programmatienorm voor rusthuizen en serviceflats, gebaseerd op foute prognoses, wordt niet gehaald.

Door de vergrijzing moet de bouwsector vanaf de conceptfase rekening houden met de volledige levenscyclus van een gezin. De vraag naar aanpassingen van woningen stijgt ook. Eigenaars vragen meestal pas aanpassingen als die noodzakelijk zijn. Het is dus niet zo dat ze van bij het ontwerp rekening houden met levenslang wonen. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat jonge bouwers zoals gezegd eerst een kleinere woning bouwen en die later

verkopen, om een grotere woning te verwerven. Soms houden eigenaars te zeer vast aan tradities, maar er is ook een zekere weerstand te wijten aan negatieve associaties met aanpasbaar bouwen. Het esthetische primeert op het praktische. Woningen moeten ook een bepaalde grootte hebben, wil aanpasbaar wonen haalbaar of betaalbaar zijn.

1.2. Concepten levenslang wonen

Aanpasbaar wonen betekent dat een woning zo gebouwd wordt dat de eigenaar er zijn hele leven kan wonen. Er zijn echter grenzen aan zelfstandig wonen, zo kunnen demente bejaarden niet in een aanpasbare woning blijven wonen. Aanpasbaar wonen is meer dan de woning zelf. Het begint met de keuze van de plaats en de omgeving, op basis van de omliggende voorzieningen, toegankelijkheid en interne organisatie. Meegroeien en aanpasbaar bouwen vormen een onderdeel van duurzaam bouwen. Het is noodzakelijk dat een bewoner graag in de woning woont, anders zal hij er niet zijn leven lang blijven.

Meegroeiwonen omvat drie niveaus. Meegroeiwoningen zijn individuele wooneenheden waarbij de principes worden toegepast vanaf de conceptfase. De woning moet ingeplant worden op het juiste wijk- en buurtniveau. Een laatste niveau is het gemeentelijk/stedelijk weefsel waarbij rekening gehouden wordt met de integrale toegankelijkheid en het aanbod van voorzieningen, diensten, activiteiten en mobiliteit.

1.3. Potentiële voordelen

De potentiële voordelen van aanpasbaar bouwen zijn dat de bewoners langer in de woning kunnen blijven wonen en dat er minder afval van sloopwerken te verwachten is. Het beperkt de latere investeringen. Voorts is er een groter gebruikerscomfort en de daarmee samenhangende waardevermeerdering. Aanpasbaar bouwen kan ook sociale interactie en integratie stimuleren.

1.4. Aandachtspunten

Volgende aandachtspunten zijn belangrijk. De woning moet voldoende groot zijn. Reeds van bij het concept moet er nagedacht worden over de gewenste flexibiliteit en over de toepassing van structurele elementen, technieken en materiaal. Bij kleinere rijwoningen is aanpasbaar wonen complexer. In sommige woningen is het helemaal niet mogelijk.

Ik waarschuw tegen lineaire wetgevende initiatieven. De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw bijvoorbeeld vormen momenteel ongeveer tien percent van het totale volume. Als de

gangbreedte, de lift- en de trapvoorwaarden van de West-Vlaamse verordening veralgemeend worden, zullen de gemeenschappelijke delen veertien percent bedragen. Dat betekent dat elk appartement een paar procenten duurder wordt.

De bouwsector is niet tegen aanpasbaar bouwen maar wil enkel wijzen op de meerkost van lineaire maatregelen. Daarenboven zijn er vaak alternatieven. Zo volstaat in een rechte gang een breedte van 90 centimeter, en niet de 120 centimeter van de West-Vlaamse verordening. Natuurlijk moet er meer ruimte zijn in een bocht of nabij een deur. Het is belangrijk dat een ontwerper creatief kan omgaan met de regels. Lineaire maatregelen kunnen kosten genereren die niet nodig zijn om het gewenste effect te bereiken. Een ander voorbeeld is de helling die rolstoelgebruikers nodig hebben om een woning in te rijden. Die is niet in alle gevallen betaalbaar.

1.5. Voorwaarden om voordelen volledig tot hun recht te laten komen

De bouwsector is voor de ontwerptools, de nieuwe gids over levenslang wonen en de proefprojecten. Uit de proefprojecten kunnen ontwerpers leren hoe ze zo voordelig mogelijk het grootste effect kunnen realiseren. Heel wat aanpassingen, bijvoorbeeld het weglaten van drempels, kosten zelfs helemaal niets extra. Dat geldt echter niet voor alle aanpassingen.

1.6. Hoe levenslang wonen implementeren?

Het is veel moeilijker om de potentiële behoeftigen te sensibiliseren. Zolang bewoners niet zelf geconfronteerd worden met beperkingen, is het moeilijk hen te overtuigen. Ze zullen maar overtuigd worden als ze het belang ervan inzien en als de meerkost ervan minimaal is. Om aanpasbaar wonen te introduceren, is het nodig de bevolking te sensibiliseren en tegelijk de kostprijs onder controle te houden. De overheid kan het goede voorbeeld geven bij haar eigen projecten.

De gids is positief alsook de proefprojecten, de opleidingen en de informatie van architecten. Al die aspecten zijn noodzakelijke maar onvoldoende. Het leereffect op ontwerp- en uitvoeringsniveau moet maximaal benut worden. Niet alleen de architecten maar ook de uitvoerders, de aannemers moeten leren omgaan met de praktische aspecten van aanpasbaar wonen.

1.7. Aandachtspunten bij de uitvoering

De ontwerper moet een aantal aanpassingen selecteren. Alle aanpassingen in een woning toepassen, is immers onmogelijk. Hij moet onder meer aandacht

hebben voor de plaats van de leidingen en voor de juiste materiaalkeuze. De aannemers moeten zich ervan bewust zijn dat de tolerantiemarge ten aanzien van het ontwerp verkleint.

1.8. Levenslang wonen en de macro-omgeving

Het heeft geen zin elke woning in Vlaanderen aanpasbaar te maken. Er moeten er wel voldoende zijn en dat tegen de laagst mogelijke kostprijs.

1.9. De markt past zich nu pas aan

De markt past zich nu al aan aan de nieuwe woonvormen. Er zijn bouwheren die anticiperen op het feit dat ze later eventueel hulpbehoevend zullen zijn. Een voorbeeld is kangeroewonen. In het nieuwe decreet over de ruimtelijke ordening zal er onder bepaalde voorwaarden geen specifieke vergunning meer voor nodig zijn. Het grote probleem met de huidige ruimtelijke ordening is dat het zeer moeilijk is om een vergunning te krijgen om twee eenheden te maken van een woning. Er zijn al sleutel-op-de-deurfirma's die woningen aanbieden die later kunnen omgebouwd worden tot een dubbelwoning waarbij het oudere koppel gelijkvloers woont en het jongere op de eerste verdieping.

Een ander sleutel-op-de-deurbedrijf heeft een concept waarbij een garage omvormbaar is tot een slaapkamer waardoor later met minimale ingrepen, alle woonfuncties op de gelijkvloerse verdieping kunnen worden gebracht. Daarvoor worden leidingen en isolatie van bij het ontwerp aangepast aan de latere functie. Het is duidelijk dat de private sector zich voorbereidt op aanpasbaar wonen, zowel op niveau van het concept als op niveau van de uitvoering.

2. Uiteenzetting door mevrouw Hilde Masschelein, gedelegeerd bestuurder van de Bouwunie

2.1. Definitie

De Bouwunie verdedigt de belangen van de kleine en middelgrote bouwondernemingen. Levenslang wonen begint met een flexibele basisstructuur, voorts zijn er specifieke vereisten op het vlak van ligging, inplanting, indeling, inrichting en compartimentering. De afbouw is aanpasbaar. De woning is toegankelijk, veilig en comfortabel voor iedereen. Uiteindelijk spaart de bouwer op langere termijn geld en het is een vorm van duurzaam bouwen. De Bouwunie heeft haar jaarverslag dit jaar gewijd aan levenslang wonen om tegemoet te komen aan de groeiende vraag.

2.2. Beleid

Momenteel bestaat er al een vorm van financiële steun om woningen aan te passen, onder meer de renovatiepremie en een aantal verbeterings- en aanpassingspremies. Een belangrijk punt is voldoende financiële steun om het levenslang wonen ingang te laten vinden.

2.3. Is er een markt voor levenslang wonen?

Uit de vergelijking van de ouderdom van de woningen met de leeftijd van hun bewoners, blijkt dat veel oudere mensen in oudere woningen leven. Die moeten dus vaak niet alleen aangepast worden maar ook gerenoveerd.

Vorig jaar heeft de Bouwunie op Batibouw een enquête gehouden bij kandidaat-bouwers. Drie kwart van de geënquêteerden wil rekening houden met de eisen van levenslang wonen, maar blijft vooral bij evidente aanpassingen, zoals aansluitingen voor internet, kabel en telefonie of voldoende elektriciteitspunten. Vooral dat laatste wordt beschouwd als aanpasbaar wonen, terwijl het er maar een heel klein facet van is. 52 percent wil zijn woning gemakkelijk uitbreidbaar maken en 62 percent heeft oog voor multifunctionele ruimtes. Nog 41 percent denkt aan een rechte trap. Slechts 12 percent plant een domoticasysteem, 19 percent wil de badkamer en het toilet toegankelijk maken voor een rolstoel. Ook van brede gangen en brede deuren, respectievelijk 38 en 35 percent, ligt men niet wakker. Met een betere sensibilisatie zouden ze daar allicht wel eens sneller over nadenken.

De Bouwunie heeft ook de aannemers ondervraagd over aanpasbaar bouwen. Ongeveer 58 percent zegt dat sommige kandidaat-bouwers daar vragen over stellen, 67 percent geeft er al advies over. De meeste aannemers geven ook informatie over subsidies. Vooral belangrijk is dat 78 percent van de aannemers verwacht dat levenslang wonen aan belang zal winnen. De aanpassingen die ze aanbieden zijn vergelijkbaar met de wensen van de kandidaat-bouwers: meer elektriciteitspunten, een gemakkelijke uitbreidbare woning, een lift, een domoticasysteem, inrijdouches, brede gangen, deuren zonder drempels enzovoort.

2.4. Opportuniteiten voor de aannemers

Die evolutie biedt kansen aan de aannemers, maar er is zeker nog werk aan de winkel. Voor levenslang wonen is een correcte en nauwgezette uitvoering van groot belang. De vakman kan dus een belangrijke rol spelen. Een grote vakkennis is nodig voor een correcte uitvoering. Van bij het ontwerp moet er met

alle aspecten rekening gehouden worden. Daarom is coördinatie nodig. Voor een juiste uitvoering moet er ook geregeld contact zijn met de klant.

2.5. Hindernissen voor de aannemers

Een belangrijke hindernis ligt in de technische haalbaarheid. Zo is het zonder drempels moeilijk om waterinsijpeling te voorkomen. Beugels in wanden kunnen problemen geven met de geluidsisolatie. Niet alleen ontwerpers worden met dergelijke moeilijkheden geconfronteerd, sommige kleinere aanpassingen kunnen immers gebeuren zonder dat er een architect aan te pas komt.

Ook de economische haalbaarheid is een zorg. Er komen alsmaar meer reglementeringen om tot een perfecte woning te komen, maar het beleid moet rekening blijven houden met de betaalbaarheid ervan. Het is immers nog altijd de bedoeling dat zoveel mogelijk mensen een eigen woning kunnen verwerven en verbouwen. Premies kunnen daarbij helpen.

De verschillende regelgevingen mogen ook geen tegenstrijdigheden vertonen. Zowel de particulieren als de bouwprofessionals moeten voort gesensibiliseerd en geïnformeerd worden.

3. Uiteenzetting van de heer Koen Willem, architect, NAV, de Vlaamse architectenorganisatie

3.1. NAV en de thematiek

NAV heeft samen met In-HAM (Innovatiecentrum voor Huisvesting met Aangepaste Middelen) van 2006 tot 2008 gewerkt aan een IWT-project (Instituut voor de Aanmoediging van Innovatie door Wetenschap en Technologie in Vlaanderen) voor toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw. In 2008 is er een nieuw project gestart, namelijk 'Woon een leven lang'. Dat sensibilisatieproject is tot stand gekomen onder impuls van Vlaams minister Keulen.

3.2. Het sensibilisatieproject 'Woon een leven lang'

'Woon een leven lang' wil een zo groot mogelijk publiek bereiken. Er is dan ook een interactieve website www.wooneenlevenlang.be, zowel voor particulieren als voor vakmensen. Daarnaast is er ook een bredere mediacampagne geweest, onder meer in vier weekendedities van Het Laatste Nieuws en op de regionale televisies, onder de vorm van reportages in het lifestyleblok. In het kader van het project is er ook een brochure ontworpen, het is eigenlijk een ontwerp-gids met 55 heel praktische tips

hoe kandidaat-bouwers of -verbouwers hun woning op een relatief eenvoudige manier kunnen aanpassen. Twee kleine bergingen in een hal met een wegneembare tussenvloer bijvoorbeeld kunnen later op een eenvoudige manier verbouwd worden tot een liftschacht. Een garage op de gelijkvloerse verdieping kan, mits de leidingen klaar liggen, op een eenvoudige manier omgebouwd worden tot slaapkamer, de aanliggende wasplaats kan dan weer verbouwd worden tot een bijhorende badkamer. Op een rechte steektrap kan gemakkelijke een zetlift geïnstalleerd worden. De brochure is door de technische diensten van de gemeente verdeeld aan kandidaat-bouwers. Ook bij het Het Laatste Nieuws of op de website kan de brochure besteld worden.

Het project verloopt in samenwerking met Enter, het Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid. Dat centrum heeft een ontwerp-gids Meegroeiwonen samengesteld voor bouwprofessionals en ontwerpers. Die gids bevat tal van praktische tips om een woning aanpasbaar te maken. De gids wordt nu herwerkt en geüpdatet. De website daarentegen richt zich meer tot het brede publiek. Op de website staan tips voor een veilige en toegankelijke woonomgeving. Met een eenvoudige voorstelling trachten de ontwerpers een zo groot mogelijk publiek te bereiken en bouwheren warm te maken voor het concept.

3.3. Ervaringen en vragen van de architecten

Sensibilisatie is belangrijk, maar moet duidelijk en eenvoudig zijn. Nieuwe regelgevingen moeten voldoende flexibel zijn en concreet gemaakt worden. Rookmelders zijn bijvoorbeeld wettelijk verplicht, maar de overheid heeft nagelaten om daar praktische ontwerptips voor op te stellen. Elke gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of brandweerman interpreteert de wet naar eigen goeddunken. Dat stelt de ontwerpers voor problemen want de interpretatie en toepassing van de regels verschillen per gemeente.

Enter heeft een technisch degelijke en zeer concrete zienswijze, bijna idealistisch, maar de invalshoek is relatief eng. Ontwerpers moeten ook rekening houden met alle andere deelaspecten van de complexe bouwmaterialie. Sommige aspecten die Enter in de gids wil schrijven, kunnen conflictsituaties veroorzaken met bouwdetaileringen. Niet alleen moet de regelgeving rekening houden met alle aspecten, overreglementering moet ook vermeden worden.

De technische voorlichtingen van het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) schrijven voor de buitendeuren van een terras op de verdieping een minimale verticale verdichting van 15 centimeter hoog voor om te vermijden dat het water binnenloopt. Dergelijk waterdichtingsdetail is niet in elke concrete situatie verzoen-

baar met de drempelloosheid. Die tegenspraken moeten nader bekeken worden vooraleer alles in regeltjes te gieten, en soms per geval interpreterbaar zijn in de geest van de regelgeving in plaats van strikt opgelegd te worden.

Vooraleer de West-Vlaamse verordening uit te breiden tot het Vlaamse Gewest, moet worden nagegaan of alle maatregelen praktisch haalbaar en nodig zijn. NAV twijfelt niet aan het belang van toegankelijkheid, maar dat moet haalbaar en betaalbaar blijven.

Voor ontwerpers is het onderscheid tussen bepaalde termen zoals levenslang wonen, duurzaam bouwen, aanpasbaar wonen, meegroeiwonen niet altijd duidelijk. Het is belangrijk die termen te definiëren zodat duidelijk is welke lading ze dekken. De termen mogen niet verworden tot holle labels die gebruikt worden omdat ze in de mode zijn. NAV vindt levenslang wonen een mooiere en betere term dan meegroeiwonen.

3.4. Besluit

Samenvattend, de bewustmakingscampagnes voor het grote publiek moeten zo eenvoudig mogelijk zijn. Aannemers en architecten moeten gedetailleerd en technisch onderbouwd gebriefd worden. Voor de energieprestatienorm van de woningen heeft de Vlaamse overheid een energieconsulent bij NAV gesubsidieerd. Die man begeleidt ontwerpers en uitvoerders bij het energiezuinig bouwen. Het zou zinvol zijn om ook een deskundige voor duurzaam bouwen aan te stellen. Die kan aannemers en architecten begeleiden en de regelgeving voor hen in praktische tips omzetten.

De regels van de ruimtelijke ordening verhinderen momenteel bepaalde vormen van levenslang wonen. NAV hoopt dat het nieuwe decreet inzake ruimtelijke ordening kangoeroewonen zal toestaan, ook in verkavelingen voor eengezinswoningen. Bepaalde gemeenten of provinciale diensten van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting, en Monumenten en Landschappen (AROHM) aanvaarden dat voorlopig nog niet. Zij zien een kangoeroewoning als een opsplitsbare woning waarvan twee entiteiten zullen worden gemaakt.

Er bestaan geen lijsten van referentieprojecten voor meegroeiwonen. Goede projecten kunnen interessante casestudies zijn voor de beroepsorganisaties, maar ook dienen voor de promotie van meegroeiwonen. In het kader van 'Mijn Huis, Mijn Architect' zijn er ook een aantal meegroeiprojecten getoond. De reacties waren heel enthousiast.

4. Vragen van de leden

Mevrouw Michèle Hostekint: De heer Dillen stelt dat lineaire maatregelen de prijzen doen stijgen. Anderzijds vereist aanpasbaar wonen dat alle actoren goed voorbereid zijn. Is productie op basis van opgelegde standaarden niet duidelijker, goedkoper en duurzamer?

De heer Marc Dillen: Met de kostenstijging ten gevolge van lineaire maatregelen, bedoel ik vooral lineair opgelegde maten. Een minimale breedte voor elke gang in alle nieuwe appartementen bijvoorbeeld is onnodig duur. Vaak zijn er immers alternatieven, maar dan moet men de creativiteit laten spelen. Men moet beginnen met lessen te trekken uit de proefprojecten: hoe groot zijn de minimale kosten van aanpasbaarheid? Dat zal voor gevolg hebben dat een aantal maatregelen vanzelf toegepast wordt, op vraag van de klanten. Maar lineaire maatregelen op het vlak van maten veroorzaken bijkomende kosten en die moeten we vermijden.

De vraag is ook of alle woningen moeten aanpasbaar zijn. Veel woningen worden door jongeren verkocht aan weer andere jongeren. Men moet altijd rekening houden met het alternatief voor levenslang wonen, met name verhuizen. Velen voorzien dat ze later in een serviceflat zullen gaan wonen. Met die mobiliteit moet men evenzeer rekening houden. De regelgeving moet flexibel zijn. Men kan makkelijker een veertigjarige bouwvermaatschappij sensibiliseren voor aanpasbaar wonen dan een twintiger, die misschien later nog wil verhuizen naar een grotere woning.

Er zijn wel degelijk grenzen aan levenslang wonen. De afdeling dementie in een hedendaags rusthuis is heel belangrijk. De gemiddelde leeftijd is er boven de tachtig. Er is een afweging nodig: hoe kan men met aanpasbaar wonen zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven, maar zonder de grenzen daarvan of de diversiteit uit het oog te verliezen? De ene wil in zijn woning blijven, de andere wil naar een serviceflat. Een lineaire maatregel is niet noodzakelijk de beste of de meest zuinige oplossing. Verschillende gezinnen vragen om verschillende oplossingen.

Ik zie geen reden om alles te verordenen tot in de details. Waarom een gangbreedte van 120 centimeter opleggen als men ervoor kan zorgen dat een rolstoel ook kan draaien dankzij een voldoende brede deuropening en een gang van 90 centimeter?

Mevrouw Vera Van der Borgh: Het klopt dat jonge bouwvermaatschappijen moeilijk te overtuigen zijn van investeringen in aanpasbaarheid. Men stelt echter evenzeer vast dat veel woningen, die door ouder worden de mensen worden verlaten met het oog op een ver-

huizing naar een meer aangepaste omgeving, moeilijk verkoopbaar blijken. Hoe komt dat eigenlijk?

De heer Marc Dillen: Het gaat vaak om grote woningen, die door gepensioneerden verkocht worden om in een flat te gaan wonen dicht bij de dienstverlening, de zorgverstrekkers en het openbaar vervoer. Deze groep is zeer geïnteresseerd in aangepast en aanpasbaar wonen. Zij beschikken ook over voldoende geld. De overheid moet zich tot doel stellen die markt te stimuleren. Bouwpromotoren pikken al in op die trend en houden daar rekening mee bij hun stadsprojecten.

De woningen in het buitengebied die vrijkomen, zullen alleen al om energetische redenen gerenoveerd moeten worden. Wij stellen vast dat het overgrote deel van de woningen dat verkocht wordt, binnen het jaar grondig gerenoveerd wordt vanwege de energiekosten en de comforteisen. Ze zijn vaak ook groot genoeg voor opsplitsing en bieden ruimte voor kangoerewonen. Maar ook hier is stimuleren beter dan opleggen.

De heer Leo Pieters: In de conceptfase is er ruimte voor overleg en sensibilisering, maar die kosten tijd en dus geld. Wordt dit niet terugverdiend bij de uitvoering? En in welke mate worden de vakmensen vandaag al goed opgeleid op dit vlak? Staat de nascholing, die bijvoorbeeld voor gasinstallateurs verplicht is, ook hier op punt? Zijn de huidige comforteisen zoals energieprestatienormen voldoende zwaar om levenslang mee te kunnen?

De heer Marc Dillen: Levenslang wonen vereist inderdaad meer overleg tussen klant, architect en aannemer, maar dat is zo voor duurzaam en energiezuinig bouwen in het algemeen. De bedoeling van proefprojecten met voortrekkers is net om lessen te trekken uit hun goede en slechte ervaringen. Dat moet resulteren in een soort handleiding aan de hand waarvan de ontwerper met zijn klanten efficiënt en snel kan overleggen. Op dit manier blijven de bijkomende kosten beperkt.

Wat de comforteisen over 50 jaar betreft, is het essentieel dat de woning vandaag aangenaam gelegen is en een goede basisstructuur heeft. Ik vergelijk met de regeling voor energieprestatie en binnenklimaat (EPB). De huidige norm is E100 maar mensen gaan nu al spontaan verder tot gemiddeld E89. Dat gebeurt automatisch van zodra men de kostenbesparing ervaart. Maar het is uiteraard onmogelijk om te voorspellen of een en ander over 50 jaar voldoet. Ik vraag me overigens af of dat onze ambitie moet zijn. Standaarden zijn nodig voor de uitvoeringstechnieken. De vaklui zullen die moeten aanleren. Sommige opleidingen ontbreken thans. De proefprojecten le-

ren dat aanpassingen nodig zijn. Wij zijn ermee bezig die ervaringen in gidsen te verwerken. Uiteindelijk wordt als gevolg hiervan de productie gestandaardiseerd en dan krijgt men een kostenreductie.

De heer Koen Willem: Meer tijd – en dus geld – investeren in de conceptfase kan uiteindelijk zelfs financiële winst en tijdswinst opleveren tijdens de realisatie, als men erin slaagt een goed doordacht ontwerp over te brengen op de klant en de aannemer.

De comforteisen evolueren zeer snel. Net daarom moeten we er vandaag voor zorgen dat woningen flexibel en aanpasbaar zijn. Woningen zouden harmonica's moeten zijn die men open- en dichtvouwt naargelang gezinnen groeien en krimpen. Verplaatsbare wanden, domotica waarmee men nieuwe functies kan geven aan bestaande installaties, wachtleidingen voor sanitair en dergelijke kunnen in de ruwbouwphase vlot en zeer economisch geïntegreerd worden in het totaalproject. Ze maken een latere aanpassing wel gemakkelijker en goedkoper.

Het is aan de ontwerper en de aannemer om de bouwheer daarvan te overtuigen. Het is daarom erg belangrijk dat de professionals goed opgeleid en nageschoold worden. EPB heeft bewezen dat in dergelijke processen duurzaamheidsconsulenten een belangrijke ruggensteun bieden aan uitvoerders en architecten. De ervaring met EPB leert ook dat het niet veel moeite kost om een klant te overtuigen hiervoor een beperkte bijkomende prijs te betalen, al hebben de huidige snel stijgende energieprijzen het terugverdieneffect wel versneld. Mensen blijken wel degelijk open te staan voor technieken als vloerverwarming, ook al is de basisinvestering groter.

De heer Marc Dillen: Men moet niet bang zijn voor te veel overleg in de voorbereidende fase. De meeste bijkomende kosten ontstaan tijdens de uitvoering, meestal omdat de bouwheer in die fase van gedacht verandert.

Mevrouw Hilde Masschelein: Welmenende uitvoerders scholen zich spontaan bij. Toch is sensibilisering heel belangrijk. Het is vooral nodig om potentiële bouwers, aannemers en ontwerpers te overtuigen over aanpasbaar wonen na te denken, eerder dan dit te verplichten. Dat geldt ook voor de bijscholingen.

De heer Leo Pieters: Architecten hebben erg uiteenlopende opvattingen. De ene accepteert niet wat de andere aanvaardt. Die variatie bestaat ook in de opleidingen. Maar de bouwheer hangt vast aan de architect die hij heeft gekozen en dat kan er een zijn die niet mee is met levenslang en aanpasbaar wonen. Hij moet dan erg sterk in zijn schoenen staan om in

die richting te gaan. Moet er gesleuteld worden aan de architectenopleiding?

De heer Koen Willem: De huidige opleidingen zijn zeer theoretisch en weinig praktijkgebonden. Binnen de huidige opleidingen ligt het accent namelijk op het vormelijke ontwerp en minder op de praktische bouwdetailering en uitvoeringsvorm. Ik vind persoonlijk dat een deel van de stage bij een aannemersbureau zou moeten plaatsvinden. Het is heel belangrijk dat het hele verhaal over duurzaamheid en aanpasbaarheid meegegeven wordt in de opleiding. De architect moet in de globale conceptfase al alle complexe begrippen op een zeer bevattelijke wijze kunnen overbrengen op zijn bouwheer. De architect moet zijn ivoren toren verlaten en toetreden tot een bouwteam, een globaal overlegplatform met alle betrokken partijen.

Mevrouw Hilde Masschelein: De architect kan eenvoudig niet meer alles weten. Niemand kan al die kennis bezitten. Dat maakt overleg met de uitvoerders noodzakelijk.

De heer Koen Willem: Die algemene tendens is wel al vast te stellen in de praktijk van grote projecten. Architecten, studiebureaus en EPB-verslaggevers staan open voor overleg vanaf de beginfase. Dat komt iedereen ten goede en bevordert een vlot verloop van het project. Het is een deontologische plicht van de architect om alle mogelijkheden van duurzaam bouwen met zijn bouwheer te overlopen. De beroepsfederatie moet dat benadrukken, en in nascholing of door sturing van een consulent meegeven.

De heer Marc Dillen: Het moet nog verder gaan. De architect moet vanaf het begin rekening houden met de onderhouds- en energievriendelijkheid van de woning, los van de vraag naar aanpasbaarheid.

Op dit moment zit dat denken op lange termijn er nog onvoldoende in. Wel doet zich een trendbreuk voor bij pps-constructies (publiek-private samenwerking) in bouw en infrastructuur omdat men verplicht wordt om na te denken op lange termijn: 'design, build, finance en maintain'. Dat laatste is nieuw. Als een pps voor sociale woningen een perspectief van dertig jaar heeft, moet de ontwikkelaar op die termijn gaan denken, want hij is verantwoordelijk voor de bijkomende kosten. Dat is een revolutie ten opzichte van de aansprakelijkheidstermijn van tien jaar waarmee architecten en aannemers vandaag rekening houden. Ook dit vergt een aanpassing in de opleiding van de architect.

Mevrouw Else De Wachter: Het wordt duidelijk

dat onze beleidsnota ook aandacht zal moeten besteden aan de opleiding.

De verslaggevers,

Vera
VAN DER BORGHT
Veerle HEEREN
Hilde DE LOBEL

De voorzitter,

Els
DE WACHTER
