



Vlaams
Parlement

stuk **1383** (2011-2012) – Nr. 1
ingediend op 25 november 2011 (2011-2012)

Gedachtewisseling

met de Vlaams Bouwmeester
over de algemene visie op zijn mandaat 2010-2015
en specifieke toepassingen in het sociale woonbeleid

Verslag

namens de Verenigde Commissies
voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
en voor Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur,
Decreetsevaluatie, Inburgering en Toerisme,
uitgebracht door mevrouw Patricia De Waele

Samenstelling van de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de heer Filip Anthuenis, mevrouw Mercedes Van Volcem;
de dames Else De Wachter, Michèle Hostekint;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borcht;
de heren Patrick Janssens, Bart Martens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Samenstelling van de Commissie voor Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Decreetsevaluatie, Inburgering en Toerisme:

Voorzitter: mevrouw Annick De Ridder.

Vaste leden:

mevrouw Karin Brouwers, de heren Jan Durnez, Ward Kennes, Jan Verfaillie;
de heren Stefaan Sintobin, Joris Van Hauthem, mevrouw Linda Vissers;
de heer Marnic De Meulemeester, mevrouw Annick De Ridder;
de heer Kurt De Loor, mevrouw Els Robeyns;
de heren Lieven Dehandschutter, Willy Segers;
de heer Peter Reekmans;
de heer Bart Caron.

Plaatsvervangers:

mevrouw Vera Jans, de heer Jan Laurys, mevrouw Valerie Taeldeman, de heer Johan Verstreken;
de dames Katleen Martens, Marleen Van den Eynde, de heer Wim Wienen;
de heer Marc Vanden Bussche, mevrouw Marleen Vanderpoorten;
de heer Steve D'Hulster, mevrouw Fatma Pehlivan;
de heer Bart De Wever, mevrouw Lies Jans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Toegevoegde leden:

de heer Karim Van Overmeire;
de heer Christian Van Eyken.

INHOUD

I. Voorstelling van de ambitienota	4
1. Een verlichte bouwcultuur	4
1.1. Durven kiezen	4
1.2. Kritische massa	5
1.3. ViA-ruimte	5
1.4. Variaties op vastgoed	6
1.5. Kunst in opdracht	6
1.6. Instrumentarium	6
1.7. De zichtbare bouwmeester	8
2. Zorg en sociale huisvesting	8
II. Vragen en opmerkingen van de verenigde commissies	9
1. Ambitienota algemeen	9
1.1. De open oproep	9
1.2. Pps-constructies	9
1.3. Onroerend erfgoed	10
1.4. ViA-ruimte	10
1.5. Herbestemming	11
1.6. Energieaspecten	12
1.7. De Bouwmeesterraad	12
1.8. Lokale bouwmeesters	12
2. Sociale huisvesting en oplossingen voor de woonnood	13
2.1. Originaliteit en rol van de ontwerper	13
2.2. Sociale verkavelingen aanpassen	13
2.3. Collectieve oplossingen voor een stijgende woonbehoefte	13
2.4. Leegstand	17
Gebruikte afkortingen	18

Op woensdag 22 september 2011 hielden de Verenigde Commissies voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie en voor Bestuurszaken, Binnenlands Bestuur, Decreetsevaluatie, Inburgering en Toerisme een gedachtewisseling met de Vlaams Bouwmeester over de algemene visie op zijn mandaat 2010-2015 en specifieke toepassingen in het sociale woonbeleid.

De heer *Peter Swinnen*, Vlaams Bouwmeester, lichtte zijn ambitienota 2010-2015 toe, die als ondertitel ‘zeven memo’s voor een verlichte bouwcultuur’ heeft meegekregen.

I. VOORSTELLING VAN DE AMBITIENOTA

1. Een verlichte bouwcultuur

Het woord ‘architectuur’ heeft de bouwmeester bewust vermeden in de titel van de ambitienota, aangezien zijn team een veel ruimere opdracht heeft. Naast architectuur adviseert Team Vlaams Bouwmeester de Vlaamse Regering en de lokale besturen ook over stedenbouw, infrastructuur, landschap en kunstintegratie. Vandaar de keuze voor ‘bouwcultuur’ in twee betekenissen: de cultuur van het bouwen en het bouwen aan cultuur.

De heer Swinnen is de derde Vlaams Bouwmeester, en duidelijk jonger dan zijn voorgangers. De heer bOb Van Reeth, de eerste bouwmeester, is er met veel aplomb en savoir-faire in geslaagd het instituut een plaats te geven. Hij heeft zich vooral toegelegd op het duurzaamheidsprincipe en het goede bouwheerschap. Het eerste begrip is intussen bon ton, het tweede bijna. De heer Swinnen beschouwt het als een permanente missie om de publieke bouwsector eraan te herinneren dat ze het goede bouwheerschap moet uitdragen. De heer Marcel Smets heeft vervolgens de opdracht uitgebreid met landschap en infrastructuur. Zeker in Vlaanderen hebben die een gigantische impact op de ruimtelijke ordening. De heer Swinnen wil nog verder uitzoomen. Vlaanderen moet zich ook internationaal een bepaalde positie toe-eigenen. Sinds een twaalfstal jaren staat de Vlaamse bouwcultuur hoog aangeschreven in het buitenland. Het team wil deze voortrekkersrol bestendigen en nog versterken.

De conceptnota bestaat uit zeven memo’s: durven kiezen, kritische massa, ViA-ruimte, variaties op vastgoed, kunst in opdracht, instrumentarium en de zichtbare bouwmeester.

1.1. Durven kiezen

Team Vlaams Bouwmeester bestaat uit twintig experts, deelt de heer Swinnen mee. Dat impliceert dat het team niet over alles kan adviseren maar specifieke keuzes moet maken. De titel houdt ook in dat het team niet alleen op basis van adviesvragen opereert, maar zelf het initiatief neemt om cruciale maatschappelijke aspecten op de agenda te helpen plaatsen.

De heer Swinnen citeert uit deze memo: “durven kiezen betekent voor ons masterplanning”. Die vorm van planning noemt hij cruciaal: als het ruimere kader juist zit, kan het team zijn detailadviezen er efficiënt inpassen. Voorts luidt het citaat: “het zorgen voor sterke ontwerpmatige ruimtelijke kaders, zonder dewelke er geen intrigerende architectuur mogelijk is. Durven kiezen betekent dat we zorg wensen te dragen voor een degelijk voorbereidend ontwerptraject, waarbij tijdig de juiste partijen rond de tafel worden gebracht om berekende risico’s te kunnen nemen (...). Het betekent dus ook het bewust opzoeken van grenzen en overlappingen, van maatstaven voor kwaliteit. Want precies dat moet een overheid doen: een maatstaf aanleggen. Durven kiezen impliceert resoluut de kaart van een verlichte bouwcultuur (durven) trekken. Omdat een bouwcultuur simpelweg een fundamentele voorwaarde is voor beschaving, voor levenskwaliteit.”.

1.2. Kritische massa

Hoewel de heer Swinnen op zich geen groot voorstander is van een sectorbeleid – een horizontale afstemming van alle betrokken domeinen is immers de opdracht –, heeft het team voor het komende mandaat toch twee sectoren afgebakend als prioritair: sociale huisvesting en zorg. Deze behoeven de komende tien jaar immers een gigantische inhaaloperatie.

In 2050 zal België 2 miljoen zestigplussers meer tellen dan vandaag. Het aantal tachtigplussers zal zelfs verdrievoudigen. Bij een ongewijzigd beleid zouden daardoor 180.000 extra woon- en zorgplaatsen nodig zijn en 120.000 extra personeelsleden. Het Grond- en Pandendecreet voorziet tegen 2020 in een uitbreiding van het sociale patrimonium met 43.000 huurwoningen, 21.000 koopwoningen en 1000 kavels.

De kritische massa is met andere woorden enorm. Daarom heeft Team Vlaams Bouwmeester protocollen afgesloten met de kabinetten van de ministers Vandeuren en Van den Bossche, met het oog op de actieve uitwerking van de voorbeeldprojecten. In de vijf jaar van zijn mandaat wil de heer Swinnen zeven tot tien heel sterke voorbeeldprojecten realiseren, van heel uiteenlopende context, schaal en mix.

De vragen aan de kabinetten behelzen drie aspecten:

- het onderzoek moet plaatsvinden in een regelluwe omgeving, wat niet impliceert dat het team de regels wil negeren maar wel dat het kritisch de regelgeving met betrekking tot bijvoorbeeld het VIPA wil evalueren;
- het beschikbare budget moet volstaan om publieke bouwheren te overhalen om tot het experimentele programma toe te treden;
- de nodige flexibiliteit op het vlak van de vergunningen.

Einde 2011 zal minister Vandeuren deze afspraken aankondigen. Met het kabinet-Van den Bossche is nog geen datum afgesproken, maar de bouwmeester beoogt een soortgelijke timing.

Team Vlaams Bouwmeester zal deze operatie intens begeleiden en de kwaliteit garanderen.

1.3. ViA-ruimte

Vlaanderen in Actie heeft de bedoeling om Vlaanderen tegen 2020 bij de top 5 van de Europese regio's te krijgen. Het verbaast de heer Swinnen echter dat in het 2020-protocol relatief weinig ruimtelijke maatregelen staan.

Op dit moment bereidt de Vlaamse administratie het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor, in opvolging van het RSV. Team Vlaams Bouwmeester heeft daarbij zijn diensten aangeboden, aangezien zijn betrokkenheid bij dit ruime kader het in de toekomst gemakkelijker zal maken om detailadviezen te verlenen.

Van dit beleidsplan verwacht de bouwmeester dat het een afgewogen consensusmodel zal worden. Daarnaast wil zijn team meer speculatieve denkkaders lanceren over de ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Op een kaart in de ambitienota presenteert het vijf strategische zones: de kuststreek, de delta Antwerpen-Rotterdam, de Euregio Maas-Rijn, de eurometropool Kortrijk-Rijsel-Doornik en de rand rond Brussel. Het team heeft ter zake een studieopdracht geoutsourceerd. Op de volgende architectuurbiënnale van Venetië wil Team Vlaams Bouwmeester de ViA-ruimte voorstellen als een realistisch maar speculatief onderzoek naar de potenties van ruimtelijk Vlaanderen op grote schaal.

1.4. Variaties op vastgoed

Een van de oorspronkelijke motieven om een Vlaams Bouwmeester aan te stellen, bestond erin het vastgoedbeleid van de Vlaamse overheid in goede banen te leiden, en meer bepaald de ambtenarenhuisvesting. Sinds tien jaar staat een nulmeting op de planning. Het laatste half jaar wordt die ook daadwerkelijk verricht, met de ambitie om deze meting op het einde van 2011 te communiceren. Team Vlaams Bouwmeester maakt deel uit van het vastgoedteam, naast onder meer het kabinet-Bourgeois, de PMV en AFM.

De ambitiesnota toont een foto van de kunstenares Dominique Thirion die door een open raam uit het Ferrarisgebouw kijkt. Het betreft een actie van bOb Van Reeth om vier nieuwe ramen te plaatsen die kunnen worden geopend, in tegenstelling tot alle traditionele vaste ramen die de bewoners alleen toestaan om ge-airconditionde lucht in te ademen. De heer Swinnen omschrijft deze actie als een vorm van guerrilla, met als boodschap: stop de vele duizenden ambtenaren alstublieft niet weg in een ziekmakende omgeving.

Het vastgoedteam werkt aan een voorbeeldproject in Brussel. De recente VAC's vormen nu al dergelijke projecten in het Vlaamse Gewest. Het team wil aantonen dat de huisvesting voor Vlaamse ambtenaren in grote steden ten eerste kwaliteitsvol kan zijn en ten tweede moet uitgaan van verzamelgebouwen, die verschillende programma's in één stedelijk blok huisvesten. Monofunctionele gehelen zouden uit de tijd moeten zijn. Ze hebben bijvoorbeeld tot gevolg dat de Brusselse Noordwijk na vijf uur 's avonds dood is.

Een stad heeft behoefte aan levendige gebouwen, die zowel kunnen dienen om er op een gezonde en efficiënte manier een job te beoefenen als om kwaliteit en stedelijkheid mee te geven aan die stad.

1.5. Kunst in opdracht

Van in het begin bevatte het Team Vlaams Bouwmeester een kunstcel van drie mensen. Ze hebben intussen al 200 projecten gerealiseerd. De heer Swinnen verkiest in die context de term 'kunst in opdracht' boven 'kunstintegratie' omdat kunst ophoudt kunst te zijn als ze wordt geïntegreerd. Bij kunst mag er immers sprake zijn van 'een hoekje af', van uitdagen en kritiek leveren.

Tijdens zijn mandaat zal de bouwmeester dit pad voortzetten met dezelfde mensen en capaciteit. Hij wil er nog meer naar streven dat kunst niet beperkt blijft tot het verfraaien van een omgeving, maar wel degelijk een ruimtelijke meerwaarde oplevert.

1.6. Instrumentarium

Team Vlaams Bouwmeester is maar zo sterk en efficiënt als zijn instrumentarium toelaat, beseft de heer Swinnen. Vandaag beschikt het team over een beperkt maar krachtig instrumentarium. De meest in het oog springende procedures zijn, naast de adviesverlening: de open oproep, de Prijs Bouwmeester en de meesterproef voor jonge ontwerpers.

De open oproep houdt in dat het team tweemaal per jaar een dertigtal projecten publiceert, initiatieven van de Vlaamse overheid en andere publieke opdrachtgevers. Het team selecteert vervolgens uit de gemiddeld 150 binnen- en buitenlandse inschrijvingen een tiental bureaus en verfijnt deze preselectie dan samen met de publieke bouwheer tot vijf bureaus, die een voorontwerp mogen maken tegen betaling. De heer Swinnen merkt op dat architecten al te vaak veel werk investeren in deelnames aan wedstrijden waaraan ze uiteindelijk niets verdienen. Vandaar de betaling voor de voorontwerpen. Op basis van de voorontwerpen wordt uiteindelijk de ontwerper gekozen waarmee de bouwheer zich het

best voelt: de geselecteerde architect en de bouwheer hebben dan samen een heel traject af te leggen.

Het systeem van de open oproep heeft schitterende resultaten opgeleverd. Het is een unieke procedure, die in het buitenland heel veel interesse opwekt. Op dit moment onderzoekt het team hoe de open oproep een Europese franchise kan worden. Het systeem letterlijk kopiëren zal wegens verschillen in de wetgeving niet mogelijk zijn, maar er zijn buitenlandse versies mogelijk. Nederland is alvast kandidaat.

Dit systeem heeft tot gevolg dat nogal wat buitenlandse bureaus kunnen meedingen naar Vlaamse opdrachten. Door het ook in het buitenland in te voeren, zullen Vlaamse bureaus ook voor buitenlandse opdrachten kunnen kandideren.

De meesterproef voor jonge ontwerpers biedt pas afgestudeerden de kans om als eerste project een publieke opdrachtgever te dienen. Het gaat om vrij kleine opdrachten, bijvoorbeeld clubhuizen ontwerpen of kleine pleintjes aanleggen. Vorig jaar heeft de stad Gent een tiental dergelijke projecten aangeleverd. Het Team Vlaams Bouwmeester heeft de ontwerpers geselecteerd. De stad is laaiend enthousiast over deze ervaring. Deze meesterproef werd vroeger om de twee jaar georganiseerd. De heer Swinnen heeft besloten om dit jaarlijks te doen. Elke afstuderende architect moet de kans krijgen eraan deel te nemen.

Een derde instrument draagt voorlopig de werktitel 'Pps-beurs'. Pps wordt steeds belangrijker, daar de overheid steeds minder zelf bouwt en steeds vaker een beroep doet op de privésector. De Vlaams Bouwmeester drukt in dat verband op het belang van een goed evenwicht. Als architect heeft hijzelf vanuit de privésector ervaren dat dergelijke constructies niet zaligmakend zijn. Als de verantwoordelijkheden te zeer overhellen naar één van de partners, ontstaan monsterprocedures die op termijn tot drama's zullen leiden.

Samen met het Vlaams Kenniscentrum PPS streeft Team Vlaams Bouwmeester naar een digitale handleiding met de nadruk op de ruimtelijke kwaliteit. Die is afdwingbaar, bijvoorbeeld via de BAFO. Door vorken in te voeren wordt de markt niet maximaal uitgespeeld. Dat zou een heel andere sfeer creëren. Nu reageert de privésector meestal nog heel nerveus op pps. De ambitienota beschrijft de pps voor de scholenbouw als een weinig geslaagde constructie.

Normaal bevat een bouwproject een driehoeksverhouding met een bouwheer, een architect en een uitvoerder. De architect treedt daarbij als gedelegeerd bouwheer op. In de pps die als voorbeeld in de ambitienota staat, bengelt de architect echter helemaal onderaan, zonder jurisdictie, als een uitvoerend lid van het DBFM-vennootschap.

We bevinden ons in heel interessante tijden, vindt de heer Swinnen, waarbij niemand echt zicht heeft op de richting die we ingaan. Het Team Vlaams Bouwmeester wil er graag voor helpen zorgen dat dit de juiste richting wordt.

Net als de meesterproef zal de Prijs Bouwmeester voortaan elk jaar worden georganiseerd. Met deze prijs worden publieke bouwheren beloond voor een goed afgelegd traject, wat impliceert dat niet alleen het eindresultaat maar ook de gevolgde stappen van belang zijn, vanaf de eerste stap, de projectdefinitie. Die definitie bevat uitspraken over de gewenste kwaliteit, de garanties voor de eindgebruikers en dergelijke. Elk jaar worden drie laureaten gekozen. De – schitterende – laureaten voor 2011 worden binnenkort publiek gemaakt. De categorieën zullen van jaar tot jaar variëren, met aandacht voor de actualiteit van dat jaar. Dit jaar handelt het onder meer om erfgoed en cultuur.

1.7. De zichtbare bouwmeester

Met deze memo wil de heer Swinnen zich niet per se op het voorplan plaatsen, wel de consequenties invullen van het publieke karakter van zijn functie. Vandaag werkt het team in het Boudewijngebouw, overigens niet echt een toonbeeld van de kwaliteit die het team voor de publieke bouwheren wil garanderen. Het team zou graag een 'Atelier Bouwmeester' maken als appendix bij de kantoren: een publiek toegankelijke etalage. Het betreft geen winkel, maar een plek waar iedereen vrij kan binnenlopen en waar de Vlaamse overheid over haar architecturale en stedenbouwkundige plannen kan communiceren. De jureringen met open oproep zouden hier een plaats kunnen krijgen, de kunstcel en haar opdrachten kunnen hier publiek worden gemaakt enzovoort. Voor de heer Swinnen kan zijn team niet functioneren in een gewone kantooromgeving, gezien het grote aantal bezoekers dat het moet ontvangen en de expositieruimte die het nodig heeft. De overheid mag fier zijn op de verwezenlijkingen van de laatste twaalf jaar en die aan het publiek tonen.

Met enige fierheid kondigt de heer Swinnen de opening van het Atelier Bouwmeester in Brussel aan. Dit zal gebeuren op een nog te bepalen datum rond de komende jaarwisseling.

Een ander aspect van deze memo betreft de opinies die vaak van een bouwmeester worden gevraagd. De bouwmeester moet ook in staat zijn om zelf bepaalde zaken op de publieke agenda te plaatsen.

Ook het Bouwmeesterlabel staat in deze memo. Dat label is bedoeld als een keurmerk voor goede publieke bouwheren of procedures die zich op de goedkeuring van Team Vlaams Bouwmeester mogen beroepen. Naar analogie met de Design Award of de Bib Gourmand is dit een tijdelijk label dat ook terug kan worden afgenomen.

Ten slotte is de Bouwmeesterraad in het leven geroepen, een raad van externe experts. Het team pretendeert immers geenszins de waarheid in pacht te hebben en wordt graag uitgedaagd. De experts vertegenwoordigen een ruim scala van domeinen en zullen het team op geregelde tijden beoordelen.

2. Zorg en sociale huisvesting

Na de voorstelling van zijn algemene visie wil de bouwmeester graag nader ingaan op de aspecten zorg en sociale huisvesting, die in de nota aan bod komen in het hoofdstuk 'kritische massa'. Het team werkt intens samen met de betrokken ministers Jo Vandeuren en Freya Van den Bossche.

De heer Swinnen ziet de taak van zijn team vooral in het creëren van voorbeeldprojecten. Die zijn niet te nemen of te laten, maar bieden wel een reëel fysiek model van hoe organisaties op een andere manier kunnen functioneren, bijvoorbeeld hoe de sociale huisvesting kan worden opgenomen in de stedelijke mix. Daartoe moet het team intelligente bouwheren detecteren. Op dit moment is die selectie aan de gang, zowel voor de zorgsector als voor de sociale huisvesting. Vervolgens moeten de voorbeeldprojecten worden uitgebouwd via een strak en gericht parcours. Op basis daarvan kan Vlaanderen dan hopelijk een voortrekkersrol spelen.

Voor het overige is de heer Swinnen in verband met dit onderwerp vooral geïnteresseerd om de opmerkingen van de verenigde commissies te horen.

II. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE VERENIGDE COMMISSIES

1. Ambitienota algemeen

1.1. De open oproep

In verband met de open oproep leest de heer *Ward Kennes* de doelstelling om selectiever te worden. Maar intussen is er een tendens dat steeds meer besturen de weg vinden naar de open oproep en de Vlaams Bouwmeester. Die dynamiek wil het team toch niet ontmoedigen? Kleine gemeenten dreigen ontmoedigd raken als ze door die selectiviteit uit de boot vallen.

De selectiviteit van de open oproep is op twee manieren te lezen, stelt de heer *Peter Swinnen*. De lezing dat aan iemand de toegang wordt onttrokken, is alvast niet wat de bouwmeester heeft bedoeld. Anderzijds behoeven de beschikbare instrumenten wel een doorlichting van hun effectiviteit. De afgelopen tien jaar is de open oproep zonder meer een succes gebleken, maar dit heeft er wel toe geleid dat publieke bouwheer soms te snel tot de procedure worden toegelaten. Belangrijk is vooral dat de projectdefinitie heel duidelijk moet zijn, dus het ambitieniveau van de publieke bouwheer. Op dat niveau gaat het soms nog niet helemaal goed. Vandaar dat het team soms zal meedelen aan een publieke bouwheer dat deze nog niet klaar is. Het team ondersteunt deze bouwheer in de verdere verfijning van zijn projectdefinitie, wat een heel intensief werkproces is.

De genialiteit van de open oproep zit in de lichtheid van de procedure, die nagenoeg op een ‘gentlemen’s agreement’ neerkomt. Maar als deze overeenkomst wordt belaagd met bijvoorbeeld een DBFM-formule, laat het systeem het enigszins afweten. In de open oproep voor scholenbouw zaten zestien DBFM-projecten. Die bereikte een enorm potentieel en leverde een nieuw inzicht in op andere manieren om kwaliteit te beoordelen. Maar de uiteindelijke overeenkomsten met de DBFM-vennootschappen waren in feite een klucht daar de open oproep niet sterk genoeg bleek te zijn. De heer Swinnen wil de open oproep beschermen voor te zware procedures. DBFM kan mogelijk zijn in combinatie met de open oproep, maar dan op een aangepaste manier.

1.2. Pps-constructies

In de pps-structuren is de kwaliteitsstandaard niet overal even goed gehandhaafd, heeft de heer *Ward Kennes* in de ambitienota gelezen. De bouwmeester is bezorgd over de effecten als de privésector op termijn terug gebouwen overdraagt aan de Vlaamse overheid. Heeft de bouwmeester dan concrete aanwijzingen dat er lijken uit de kast zullen vallen?

Met zijn waarschuwing wilde de heer *Peter Swinnen* niet zozeer kritiek leveren, maar veel eerder zijn bezorgdheid uiten. Het team kan onvoldoende druk leggen met het oog op het gewenste kwaliteitsniveau. Zelfs bij een gewone procedure is dat trouwens al moeilijk en moet het team zich echt in het dossier vastbijten en argumenten blijven aandragen om het belang van die kwaliteit te staven. Maar door een privépartner in de procedure te betrekken, komt een derde partij in het spel met andere doelstellingen dan een publieke bouwheer. Het ontbreekt aan de drukingsmiddelen om een dergelijke partner te overtuigen.

Niet elke pps is per definitie fout, maar in de praktijk blijkt dat men heel vaak erg snel wil gaan. De cruciale fase van de projectdefinitie wordt zomaar overgeslagen. Men begint meteen met het puur kwantitatieve ‘programma eisen’. Ten tweede handelt het meestal om looptijden van 25 à 30 jaar. Vanuit het standpunt van de privéontwikkelaar is dat logisch. Tijdens die periode streeft hij naar zo weinig mogelijk investeringen.

Er is een verschil tussen promotoren en investeerders. We moeten vooral die laatste opzoeken. Dat de overheid een investeerder moet zijn, is evident, maar ook de privépartner moet dat zijn. Hij moet een zeker winstmarge kunnen genieten maar geen woekerwinst boeken. Er zijn veel meer garanties nodig. Team Vlaams Bouwmeester ontbeert op dat vlak de expertise en heeft de hand uitgereikt naar andere partijen met het oog op de optimalisering van de procedures. Een van die partners is het Vlaams Kenniscentrum PPS, waarmee het team intussen een positief contact heeft.

Momenteel werkt het team aan een handleiding voor publieke bouwheren, die onder andere de aandacht vestigt op belangrijke aspecten van een eventuele pps-constructie. In Nederland bestaat op dat vlak een geschikt voorbeeld.

1.3. Onroerend erfgoed

De heer *Ward Kennes* gaat even in op de nota van minister Geert Bourgeois over de parochiekerken. Welke rol verwacht de bouwmeester van hun her- of nevenbestemming? Hoe moeten we met dit patrimonium omgaan in de toekomst?

Belangrijk vindt de heer *Peter Swinnen* dat de overheid durft bepalen welk erfgoed waardevol is en welk geen verdere investering verdient. Wat de waardevolle kerken betreft, hoeven die ook niet noodzakelijk voor erediensten behouden te blijven. De ligging van de kerk kan bepalend zijn voor de latere functie. Momenteel loopt er bijvoorbeeld een kunstproject met een parochiekerk.

1.4. ViA-ruimte

Over ViA-ruimte merkt de heer *Robrecht Bothuyne* op dat de bevoegde administratie momenteel het beleidsplan Ruimte Vlaanderen aan het voorbereiden is. Het Team Vlaams Bouwmeester levert nu zijn eigen invalshoek. Heeft het team daarover afspraken gemaakt met de administratie?

Het team heeft terecht kritiek op de Vlaamse Ruit en stelt zelf vijf regio's voor. Houdt dit alternatief echter geen gevaar in op een vervijfvoudiging van de krampachtige centrumgedachte? Hoe valt dit te vermijden?

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal afgerond zijn in 2013, ViA-ruimte in 2014, stelt de heer *Peter Swinnen*. Beide projecten zijn inhoudelijk enigszins parallel. Het team is bij allebei betrokken. De betrokken administratie neemt deel aan de sessies van de bouwmeester en omgekeerd.

De vijf zones zijn zeker geen vijf Vlaamse ruiten. Kenmerkend is alvast dat ze alle vijf grenzen overschrijden. Ook Euregio en Brussel hebben dergelijk potentieel, net als de kust. Men moet verder denken dan de Atlantic Wall. Op een termijn van vijftig jaar tijd moet men naar een maximale benutting van het enorme potentieel streven. Er is hoe dan ook nood aan een planning boven gemeenteniveau, zeker omdat alle lokale besturen van kustgemeenten hun eigen Abu Dhabi blijken te willen.

Er komt een atlas op basis van de vijf zones. Het gaat uiteraard om studiewerk, dat nooit een volledige beleidsvertaling zal krijgen, maar de heer Swinnen hoopt wel dat 10 tot 20 percent van de ambities bewaarheid zal worden. De atlas verwacht de bouwmeester in 2015.

1.5. Herbestemming

Wat het wonen in steden betreft, heeft de heer *Lieven Dehandschutter* in zijn stad Sint-Niklaas vastgesteld hoe voormalige bedrijfsgebouwen en zelfs een oude school plaats maken voor woningen.

Met het oog op de sociale mix bestaan in Sint-Niklaas uitbreidingsprojecten met drie assen, namelijk achtereenvolgens: renovatie en herbestemming van bestaande panden; inbreiding; en uitbreiding. De heer Dehandschutter staat achter deze volgorde. Verschillende particuliere en publieke eigenaars hebben hun gronden verkaveld. In Sint-Niklaas geldt daarbij de norm van 20 percent sociale huisvesting.

De heer *Peter Swinnen* zou in dat verband vooral het vermogen tot een hoge densiteit als criterium hanteren. Het hoeft niet noodzakelijk om hoogbouw te gaan.

De voorbeeldprojecten gaan uit van een sociale mix. Ook de regelgeving gaat uit van een mix, maar met een systeem van uitwisselingsportefeuilles komt die onder spanning. Sommige voorbeeldprojecten van de bouwmeester betreffen echter ook pure sociale huisvesting, maar dan met een meerwaarde op het vlak van invullen van het publieke domein en omgang met gemeenschappelijke functies.

Mevrouw *Veerle Heeren* hoort in de commissies bevoegd voor woonbeleid en ruimtelijke ordening voorlopig weinig over het multifunctionele gebruik van gebouwen. Vlaanderen zou het zuurverdiende belastinggeld van zijn inwoners nochtans zo moeten besteden dat zijn gebouwen multifunctioneel kunnen worden ingezet. Voor de scholenbouw liggen momenteel voor 1,3 miljard euro subsidieaanvragen voor. Een school gebruikt haar infrastructuur 182 dagen per jaar. Er is dus geen sprake van een optimale benutting. Grotere steden kunnen hieraan verhelpen omdat ze over een eigen dienst ruimtelijke ordening beschikken. Kleinere steden en gemeenten beschikken meestal niet over de nodige know-how. Kan de bouwmeester hierin een rol spelen? Subsidie verwerven voor de bouw van een schoolgebouw duurt naar verluidt veertig jaar. Er is dus dringend nood aan een of andere doorbraak.

Er is vraag om de huisvesting van scholen te koppelen aan kinderopvang en zorgvoorziening. Welke impulsen kan de bouwmeester daaraan geven?

De heer *Peter Swinnen* verwijst onder andere naar de eerdere uiteenzetting over zijn ambitie met Vlaamse overheidsgebouwen. De nieuwe Vlaamse administratieve centra zijn ten opzichte van de gebouwen in de Noordwijk al een stap vooruit.

Een project komt erop neer om in Brussel een verzamelgebouw te realiseren met zowel kantoorruimte voor Vlaamse ambtenaren als een woonfunctie, commerciële voorzieningen enzovoort. De diversiteit van functies die nu al eigen is aan stedelijke blokken in Brussel of Antwerpen, kan dan in één keer in een nieuwbouw worden opgenomen. Gevolg zal zijn dat het gebouw of de wijk ook niet leeg komt te staan na de kantooruren.

Ook voor de scholenbouw heeft de bouwmeester er – met wisselend succes – op aangedrongen om deze in te bedden in de omgeving. Het stichten van een bouwcultuur is een hele uitdaging. De bouwheer zou zijn project als een opportuniteit moeten zien, niet als een loutere verplichting. Ook hier is de projectdefinitie cruciaal.

1.6. Energieaspecten

De heer *Bart Martens* wil ingaan op de energiehuishouding van onze woningen en andere gebouwen. Europa legt tegen 2020 een quasi energieneutrale nieuwbouw op. Dat zal onder andere collectieve warmtenetten nodig maken, en een andere manier van bouwen en wonen. Heeft de bouwmeester oog voor die uitdaging?

De heer *Peter Swinnen* beaamt dat de overheid op een hoog niveau moet nadenken over de energiehuishouding. De oplossing zal niet komen uit het toekennen van stimuli aan particulieren. De schaal moet veel groter. Tegenwoordig komen er veel nieuwe windmolens, maar ook dat zal achteraf wellicht maar een tussenfase blijken. Samen met de VITO onderzoekt het team het soort geothermie waarbij men drie kilometer diep boort, wat een veelvoud van de capaciteit van een windmolen zou opleveren. Bovendien betreft het een permanente energiestroom, in tegenstelling tot die van windmolens en zonnepanelen.

De rol van de Vlaams Bouwmeester situeert zich op het niveau van de visuele en ruimtelijke impact van de installatie. Geen enkele gemeente zal een dergelijke geothermische installatie zonder meer op zijn grondgebied dulden. Het team onderzoekt ruimtelijke antwoorden om dit soort installaties wel aanvaardbaar te maken.

1.7. De Bouwmeesterraad

De heer *Marc Hendrickx* gaat in op de aankondiging van de Bouwmeesterraad en vraagt een stand van zaken betreffende de samenstelling.

De samenstelling is niet politiek, deelt de heer *Peter Swinnen* mee. De namen van de leden zijn op de website terug te vinden. Belangrijk is dat deze mensen 'out of the box' kunnen denken, en verder denken dan hun eigen functie. Een van de leden is bijvoorbeeld een regisseur op Canvas. De inbreng van zo iemand kan goed van pas komen bij de presentaties van best practises, die traditioneel erg saai overkomen of uitsluitend voor een professioneel publiek bruikbaar zijn. De directeurs van Wiels en Bozar en enkele academici zetelen in de raad. Het is de bedoeling om om de twee jaar de helft van de raad te vervangen.

1.8. Lokale bouwmeesters

De heer *Jan Penris* vraagt hoe de eventuele samenwerking met de diverse lokale bouwmeesters verloopt.

De heer *Peter Swinnen* wijst erop dat er slechts twee stadsbouwmeesters zijn, namelijk in Antwerpen en Brussel. Gent zou er wel een kunnen gebruiken. De heer Swinnen kent zijn Antwerpse en Brusselse collega persoonlijk goed vanuit hun professionele voorgeschiedenis. Zijn aanpak verschilt van de hunne, maar de onderlinge verstandhouding is heel goed en laat ruimte voor gezonde kritiek.

Vooraf met de Antwerpse stadsbouwmeester Kristiaan Borret komt de heer Swinnen vaak in contact. Ze zetelen vaak samen in jury's, waarbij ze al eens stevige discussies voeren, die echter steeds worden beslecht in het voordeel van het beste argument.

In Nederland bestaan naast de overkoepelende rijksbouwmeester een groot aantal gemeentelijke bouwmeesters. Op de Vlaamse schaal zouden die echter weinig meerwaarde opleveren. Een bouwmeesterschap hoeft niet eindeloos te worden vertakt. In West-Vlaanderen loopt wel een project met WinVorm om na te gaan hoe een variant op de open oproep efficiënt kan worden aangewend voor kleinere projecten van pakweg een half mil-

joen euro. Het team probeert inderdaad de lokale procedures te versoepelen opdat zijn dienstverlening ook daar beschikbaar wordt.

2. Sociale huisvesting en oplossingen voor de woonnood

2.1. Originaliteit en rol van de ontwerper

De heer *Ward Kennes* is erg geïnteresseerd in de visie van de bouwmeester op zorg en sociale huisvesting. Tot dusver had het lid het gevoel dat originaliteit de belangrijkste ambitie van het team was. Welke rol zal die originaliteit in de voorbeeldprojecten krijgen? Zit deze vervat in de procedures? Architecten willen graag innoveren, wat vaak botst met de wensen van hun bouwheren, die vooral aan de prijs denken.

De heer *Peter Swinnen* voelt doorheen deze vraag enigszins het stigma dat op ontwerpers kleeft: willen ze niet te creatief zijn, waardoor ze te duur worden? Voor de voorbeeldprojecten met betrekking tot de sociale huisvesting zal het team zeker niet uitsluitend op het loutere ontwerp focussen. Belangrijk is de regelluwe omgeving. Aspecten als procedure, partnerschap en energievoorziening zullen eveneens doorwegen in de beoordeling. Anderzijds wil de heer Swinnen het belang van het ontwerp ook niet minimaliseren. Originaliteit is daarbij geen doel op zich. Zo kunnen we veel leren van voorbeelden uit het buitenland, vooral uit de noordelijke landen. Tegelijk wil de heer Swinnen de behoefte inventariseren aan verankering in de Vlaamse ruimtelijke context, die heel specifiek is. In dat verband hebben ontwerpers een belangrijke rol te spelen. Originaliteit komt dan niet neer op frivoliteit maar op het creatief inbedden in de Vlaamse context.

2.2. Sociale verkavelingen aanpassen

De heer *Lieven Dehandschutter* merkt op dat heel wat sociale verkavelingen dateren van kort na de Tweede Wereldoorlog, soms zelfs van het interbellum. Met de beste bedoelingen worden ze tegenwoordig enigszins verknoeid, daar ze helemaal niet meer beantwoorden aan de hedendaagse eisen qua isolatie en comfort. Er treedt steeds een dilemma op tussen aanpassing aan deze normen en het bewaren van de architecturale kwaliteit. Sommige gemeenten slopen de oude woningen helemaal om ze door nieuwe te vervangen.

In de ogen van de heer *Peter Swinnen* is dergelijk knoeiwerk ronduit verschrikkelijk. Op sommige verkavelingen kan men beter niet alle regelgeving forceren. Vaak zijn ze in de jaren vijftig zo gebouwd dat men ze alleen energiezuinig kan maken door alle oorspronkelijke kwaliteiten te verknoeien. De adviezen van de bouwmeester komen er dan ook vaak op neer dat men de verkaveling beter ongemoeid zou laten.

2.3. Collectieve oplossingen voor een stijgende woonbehoefte

Mevrouw *Mieke Vogels* is tevreden met de interesse van de bouwmeester in de sociale huisvesting en de huisvesting van ouderen, maar mist het ruimere kader. Er is immers niet alleen een enorme nood aan meer sociale woningen en woningen voor ouderen, maar ook aan meer woningen in het algemeen. Door de stijging van het totale aantal Vlamingen en door de gezinsverdunding zijn er meer wooneenheden nodig. De traditionele manier van bouwen is niet meer houdbaar. Uit een doctoraatsstudie blijkt dat de huidige manier van bouwen in 2030 tot 40 percent bebouwde oppervlakte zou leiden, wat alleen al omwille van het aspect overstromingsrisico door verharding onhoudbaar zou zijn. Moet de Vlaams Bouwmeester dan geen compacter manieren van bouwen op de agenda zetten? Op dit moment is nogal wat te doen over appartementsgebouwen in dorpskernen, maar voor mevrouw Vogels zijn die op termijn onvermijdelijk, hoezeer dit ook het karakter van landelijke gemeenten zal veranderen. Daarover moeten we op een creatieve manier durven nadenken.

Naast meer compacte wooneenheden moet ook onderzocht worden of meer gemeenschappelijke ruimte mogelijk is. Wie nu een woning zoekt, wenst extra slaapkamers voor bezoekers en een grote living om feesten te organiseren. Het zou echter perfect mogelijk zijn om een gemeenschappelijk woonvolume te bouwen met naast kleinere private woonruimten een collectieve feestzaal die alle bewoners mogen gebruiken. Waarom heeft elk appartement een eigen ruimte met wasmachine en droogkast nodig? Met dat soort ideeën staan we in Vlaanderen nog nergens, terwijl ze toch tot de grootste uitdagingen van de komende jaren horen.

Als steden in het kader van inbreiding worden voorzien van nieuwe woonwijken, bestaan die nog altijd uit bel-etages met de living boven de garage en daarachter een private tuin. De mensen wonen als het ware met hun kont naar de straat, die exclusief voor auto's voorbehouden blijft. Deze aanpak, die een enorm ruimtebeslag per gezin vergt, is een gevolg van de competitie tussen de steden om zoveel mogelijk tweeverdieners op hun grondgebied te krijgen. Het Grond- en Pandendecreet biedt hen op dat vlak een hoge graad van autonomie. Nochtans bevatten de wachtlijsten voor sociale woningen een oververtegenwoordiging van alleenstaanden en grote gezinnen. Maar in de uitvoering van het decreet gaat de voorrang vooral naar woningen met twee of drie slaapkamers. De tweeverdieners die dit soort woningen zoeken, zijn fiscaal interessanter. Als resultaat komen er binnen de steden landelijk aandoende verkavelingen, terwijl de dorpen appartementsblokken beginnen te krijgen. Kan de bouwmeester voorbeeldprojecten uitwerken om deze tendensen tegen te gaan?

Moeten we de rol van de overheid niet versterken? De overheid heeft immers heel weinig troeven in de handen bij pps-constructies. Brussel experimenteert momenteel met de Community Land Trust, waarbij de overheid eigenaar blijft van de grond en daarop concessies uitdeelt. Vlaanderen heeft een traditie van grond meeverkopen met het huis dat erop staat. Zo strijkt de eigenaar van de sociale koopwoning bij een verkoop de meerwaarde van de stijgende grondprijs op, zodat de woning die hij aanbiedt, ophoudt een sociale woning te zijn. In het systeem van de Community Land Trust gaat 75 percent van die meerwaarde echter terug naar de trust, die de woning daardoor terug aan een sociale prijs kan verkopen. Ook in Amsterdam is de overheid eigenaar van 75 percent van de gronden. Wij verkopen al onze gronden, wat mevrouw Vogels totaal onverantwoord vindt, zeker in het geval van sociale koopwoningen. We moeten goed nadenken hoe we de positie van de overheid kunnen versterken. In crisistijden is het wellicht moeilijk voor de overheid om nog gronden te verwerven, maar de gronden die ze al in bezit heeft, zou ze moeten behouden. Mevrouw Vogels pleit om als een van de voorbeeldprojecten een 'community land trust' uit te bouwen.

De heer *Bart Martens* gaat in op de visie van mevrouw Vogels dat de toenemende woonbehoefte door bevolkingsgroei en gezinsverdunding moet leiden tot het creëren van woningen op een beperkter ruimte, door middel van kernversterking en inbreiding. We botsen op de paradox van de compacte stad. Het RSV bepaalt dat 60 percent van de wooneenheden in stedelijk gebied moet komen, maar binnen die gebieden is er nu al een tekort aan open ruimte. Het commissielid vraagt aan de bouwmeester hoe we deze paradox kunnen oplossen. Moet er meer hoogbouw komen? De huidige hoogbouw is helemaal toegepitst op één type gezin: de rijkere medioren en senioren, tweeverdieners zonder kinderen. Meestal is er dan ook geen private buitenruimte. In Berlijn en Kopenhagen staat nochtans hoogbouw met gigantische terrassen, wat de appartementen aantrekkelijk maakt voor gezinnen met kinderen. Bij ons wil men vooral de vastgoedwaarde optimaliseren en laat men na een sociale mix te bevorderen. Gezinnen met kinderen komen zo automatisch buiten de stad terecht. Moet er geen norm komen voor de aanleg van privé- of collectieve buitenruimte in hoogbouw?

Bij het werkbezoek van de commissie aan Wenen maakte de heer Martens kennis met de open oproep in twee fasen. De eerste fase betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een heel stadsdeel. Niet alleen de sociale woningen zelf moeten daarin een plaats krijgen, maar ook andere voorzieningen zoals extra crèches, scholen en ontspanningsfaciliteiten. Die komen mee op de verlanglijst die de stad aan de kandidaat-ontwerpers overhandigt. Pas na afronding van die wedstrijd wordt de DBFM-constructie geïmplementeerd op individuele woonblokken. Moeten wij ons systeem niet op een soortgelijke manier hervormen? Onze SHM's houden zich enkel bezig met sociale woningen en besteden nauwelijks aandacht aan de openbare en maatschappelijke infrastructuur die daarbij hoort. School Invest en de SHM's vormen twee gescheiden werelden. De heer Martens vraagt zich dan ook af of we naast een bouwmeester ook geen planmeester nodig hebben, iemand die waakt over de duurzaamheid van de ruimtelijke planning en de functies die daarin moeten worden verweven.

Van een alomvattende visie op sociale huisvesting is Team Vlaams Bouwmeester zeker een voorstander, verzekert de heer *Peter Swinnen* aan mevrouw Vogels. In 2030 zouden inderdaad 330.000 extra wooneenheden voorhanden moeten zijn. Bijkomende sociale huisvesting vormt een onderdeel van de invulling van die behoefte. In april 2012 zal een studie worden gepresenteerd op architectuurbiënnale van Rotterdam. Die studie kijkt over de Vlaamse grenzen heen en maakt abstractie van begrippen als stedelijk gebied, buitengebied en binnengebied. Het publieke transportnetwerk wordt bijvoorbeeld als een heel belangrijke drager naar voren geschoven in de zoektocht naar een grotere densiteit. Stations worden dan kernen die ontwikkeling verdienen, wat vandaag vaak niet het geval is. Dergelijke knooppunten moeten niet alleen een woonfunctie aanbieden, maar ook werkomgeving en plaats van tussenstedelijk leven worden. Als Brusselaar vindt de heer Swinnen zelfs zijn eigen stad niet 'dense'. Een agglomeratie die echt stedelijk wil zijn, moet veel 'denser' zijn, wat absoluut geen synoniem is van onleefbaar.

De bouwmeester ziet het als een opdracht van zijn team om een aantal zaken op de agenda te plaatsen. Of ze uiteindelijk gevolg krijgen, daarover beslissen anderen. Het team wil af van de dichotomie tussen stad en platteland. Vlaanderen heeft nood aan een soort tussengebied, maar dan helemaal anders dan de nevelsteden van vandaag. In het huidige Vlaanderen is de densiteit heel verspreid, zodat je eigenlijk nergens echt stad of platteland aantreft. 'Densifiëring' zou een heel andere structuur opleveren, met echt platteland, maar tegelijkertijd niet alle druk op de steden.

Het Team Vlaams Bouwmeester wil het collectieve wonen onderzoeken en promoten. Een dergelijk woonvorm levert een privépersoon extra functies op die hij zich financieel niet kan veroorloven. Zo bevat een appartementsgebouw een klein hotelletje op het gelijkvloers. Wie gasten heeft, beschikt voor een kleine som over een paar gastenkamers. Het gebouw beschikt voorts over een gemeenschappelijk dakterras met een fantastisch uitzicht op Brussel. Het team onderzoekt de mogelijke types van gemeenschappelijk wonen, onder meer op basis van reeds bestaande interessante voorbeelden.

Zo zijn in Duitsland, vooral in Berlijn, tijdens de crisis 'Baugruppen' ontstaan. Werkloze architecten nemen een optie op een domein waar niemand wil wonen, en tekenen een project van minstens 100 wooneenheden met collectieve voorzieningen. Het project wordt te koop aangeboden op een website. Als alle eenheden zijn verkocht, wordt de optie gelicht en gaat de bouw van start. De intekenaars hebben bewust gekozen om in gemeenschap te leven. De bouw prijs is door het collectieve karakter veel lager per eenheid. Op dit moment onderzoekt een advocatenkantoor in opdracht van de bouwmeester hoe 'Baugruppen' gestalte kunnen krijgen in Vlaanderen.

Pps-constructies zijn op een gegeven moment een bloeiende trend geworden. Daar is de heer Swinnen niet tegen gekant, maar als een partner gefrustreerd achterblijft, hebben ze weinig zin. Er komen te weinig incentives om op kwalitatief vlak het onderste uit de kant te halen, maar er bestaan ook goede voorbeelden.

Mevrouw *Veerle Heeren* vermeldt een Brasschaats project als een geslaagd pps-project. Het bestaat uit een school met daarboven seniorenflats en een woonzorgcentrum. De speelplaats is tijdens de schooluren voor de kinderen en na vier uur voor de bewoners. De heer *Peter Swinnen* erkent dat dit een geslaagd project is. Zijn team werkt trouwens intensief samen met de Brasschaatse burgemeester Dirk de Kort.

Aan de heer Martens antwoordt de heer Swinnen dat hij zeker voorstander is van hoogbouw, als die onder de juiste condities wordt uitgevoerd. Er is altijd een zekere compensatie nodig. Hoewel, in São Paulo staan hoogbouw en laagbouw harmonieus vlak naast elkaar. Culturele elementen spelen zeker een rol. Gezien de angst die het woord hoogbouw soms inboezemt, is het wellicht aangewezen een andere term te gebruiken in verband met de ‘densifiëring’. In Brussel hebben heel wat stedelijke blokken een niet-‘dense’ karakter.

De typologie van het stedelijke blok kan een denkkader aanreiken. Zo voelt Barcelona helemaal niet aan als een erg ‘dense’ stad, terwijl de densiteit er in de realiteit veel hoger ligt dan in Brussel. Mits compensatie en mits gemeenschappelijke en zelfs publiek toegankelijke buitenruimte moet de idee van ‘densifiëring’ terug verkoopbaar worden. Een kathedraal past mooi in het stedelijke weefsel omdat daarvoor een ontspanningsruimte ligt. Voor de Brussiliatoren in Schaarbeek, de hoogste woontoren van de hoofdstad, ligt het Josaphatpark. Dat is een voorbeeld van hoe een toren aanvaardbaar wordt in een stedelijke omgeving.

Misschien moet de overheid mensen ondersteunen die compacter willen wonen, al zullen de Vlamingen nooit Japanners worden. Stel dat iemand 60 percent van zijn woning isoleert met het oog op comfortabele bewoonbaarheid, en de resterende 40 percent als uitbreidingsruimte overhoudt. Die ruimte is dan niet heel het jaar bruikbaar, maar juist hierin schuilt de rijkdom dat de bewoner moet nadenken over hoe hij zijn woning kan benutten. De privéwoning of publieke woning beschikt over een schil die in grote periodes van het jaar bruikbaar is. Hoe dan ook is het systeem met verkavelingen niet eeuwig houdbaar, dat is eigenlijk geen vorm van wonen. De heer Swinnen ziet de bouw van groepswoningen als een *conditio sine qua non*, het begin van alles.

Op de Weense case reageert de spreker door te stellen dat hij DBFM en open oproep voorlopig uit elkaar wil houden. Hij sluit niet uit dat ze terug samenkomen. De heer Swinnen beaamt, zoals ook in zijn ambitienota staat, dat eerst een goedgekeurd masterplan nodig is voordat de invulling met woningen van start gaat. Met bouwcultuur doelt de bouwmeester wel degelijk op masterplanning. Indien er een onderscheid zou bestaan tussen bouwmeesters en planmeesters, dan is de heer Swinnen zonder meer een planmeester. Bouwmeesters laten zich zeker niet uitsluitend met gebouwen in, maar hebben oog voor grotere gehelen. Hun adviezen zijn erop gericht dat de grotere gehelen intelligent en strategisch worden.

Op een colloquium voor planners veroorzaakte de heer Swinnen nogal wat deining toen hij het schema met de vijf zones toonde. Dat paste niet in het beeld van colloquiumgangers over de rol van de bouwmeester. Maar het gaat niet om een concreet plan, wel om een suggestie om de structuur van Vlaanderen anders te durven bekijken op een hoog niveau, inclusief de manier waarop Vlaanderen zich Europees als regio inbedt. Dergelijke beschouwingen vallen niet buiten de opdrachtomschrijving van de bouwmeester, wat niet

betekent dat hij de uiteindelijke beslissingen neemt. De bouwmeester moet helpen de juiste vragen te stellen. Zijn afkeer van de Vlaamse Ruit wordt veroorzaakt door de centralistische gedachte achter dat concept.

De heer Swinnen heeft met het oog op de uitwerking van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen de diensten van zijn team aangeboden aan de administratie Ruimtelijke Planning. Samen met een hele resem andere partners is het team bij de voorbereidende vergaderingen betrokken. Het grotere kader moet helder zijn, zodat de deelprojecten van vlottere en intelligentere adviezen kunnen worden voorzien.

2.4. Leegstand

Mevrouw *Patricia De Waele* vraagt aandacht voor de leegstand in de sociale huisvesting. Het gaat om 8000 eenheden. Daarnaast staan ook heel wat overheidsgebouwen leeg, zoals scholen en oude ziekenhuizen. Kunnen we dit patrimonium herbestemmen met een woonfunctie, om de nood aan sociale huurwoningen te lenigen? Kan de bouwmeester een dergelijk project uitwerken?

Op deze vraag heeft de heer *Peter Swinnen* niet meteen een pasklaar antwoord. Hij zou eerst de concrete cijfers moeten kennen en zal dit onderzoeken. De reden van de leegstand is alleszins een belangrijk aspect. Sommige gebouwen zijn mogelijk gewoon niet meer bruikbaar en bieden dus niet meteen een oplossing om een bepaalde nood te lenigen. In zekere zin verdienen bepaalde schoolgebouwen die wel nog in gebruik zijn, zelfs niet beter dan leeg te staan.

Jan PENRIS,
voorzitter

Patricia DE WAELE,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

AFM	Agentschap voor Facilitair Management
BAFO	best and final offer
DBFM	Design Build Finance Maintain
PMV	ParticipatieMaatschappij Vlaanderen
pps	publiek-private samenwerking
RSV	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
SHM	sociale huisvestingsmaatschappij
VAC	Vlaams administratief centrum
ViA	Vlaanderen in Actie
VIPA	Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden
VITO	Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek
WinVorm	West-Vlaanderen in Vorm