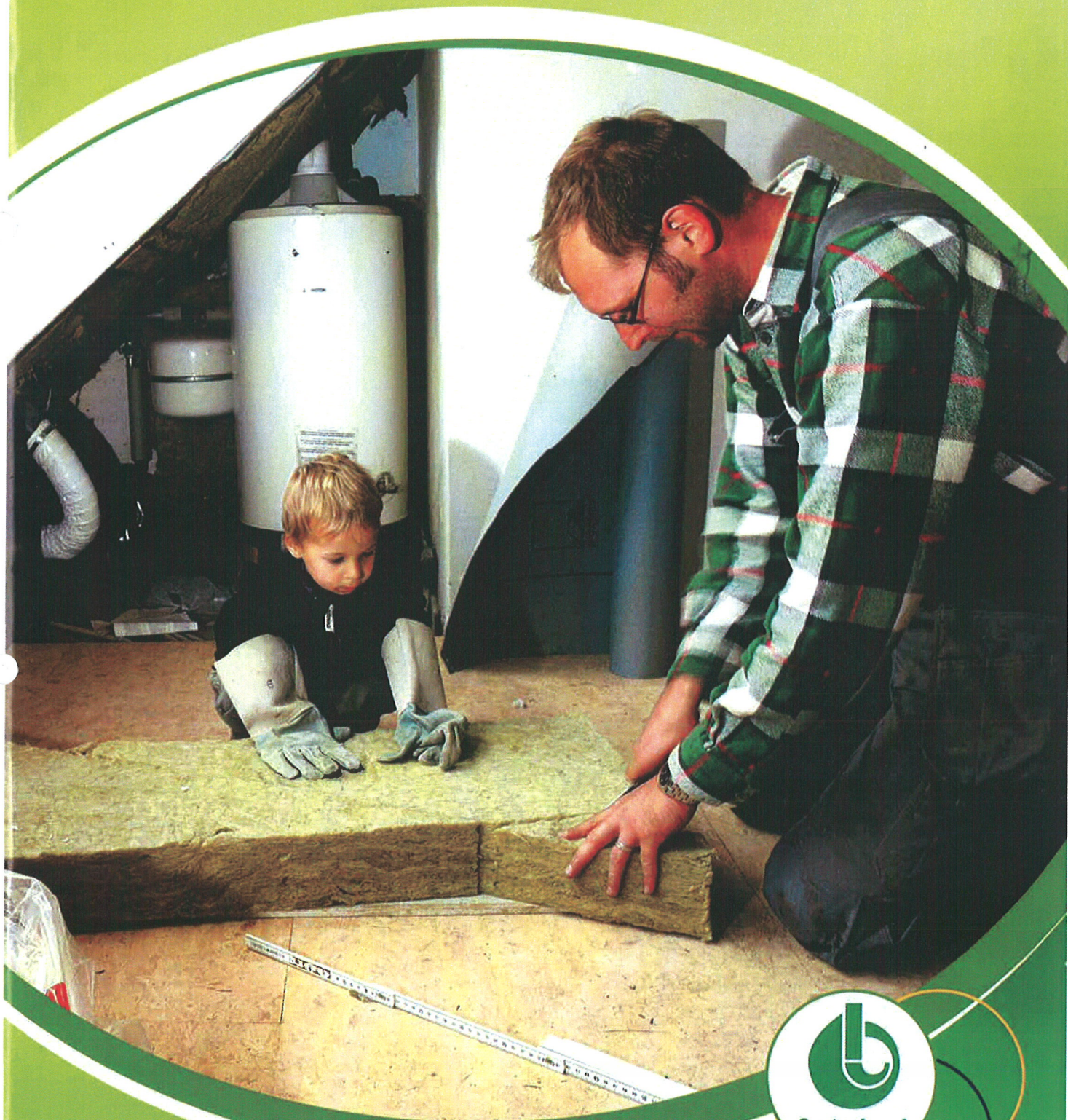


Focus op duurzaam (ver)bouwen

Wat is toekomstgericht wonen?



TOEKOMSTGERICHT (VER)BOUWEN, OOK IN DE SOCIALE HUURSECTOR

ecolife

Ilse Piers

directeur Goedkope Woning

Herman Jult

architect-stedenbouwkundige BURO II

De sociale huisvestingssector is een belangrijke speler op de bouwmarkt. Door het grote volume aan te (ver)bouwen woningen kan de sector gangmaker zijn voor duurzaam bouwen. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) heeft intussen verschillende aspecten van duurzaam bouwen opgenomen in de C2008. Deze handleiding voor ontwerpers gaat uit van een duurzame woning als standaardvereiste.

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Goedkope Woning uit Kortrijk gaat nog een stap verder. Ze wil leefbare wijken, gezondere woningen, minder energieverbruik en weinig onderhoudskosten. Met een ambitieus renovatieproject dong ze mee naar de belangrijke Europese Concerto-subsidies voor energiezuinig bouwen. Het project werd uit de vele internationale inzendingen uitverkoren. Voor de eerste keer komen dergelijke subsidies naar Vlaanderen. De Europese Concertoprojecten leggen de nadruk op energiezuinig en toekomstgericht bouwen. Het project in Kortrijk werd ingediend samen met een Deens project in Høje Taastrup en een project in Birstonas in Litouwen, onder de naam ECO-Life.

Het roer omgooien

Goedkope Woning heeft momenteel een patrimonium van 1.433 huurwoningen, allemaal in Kortrijk gelegen. Veel van die woningen zijn verouderd en verkommerd. Ze werden in het verleden immers nooit structureel gerenoveerd. Dit geeft aanleiding tot heel wat klachten bij de huurders over allerhande gebreken en leidt tot verlies aan woonkwaliteit. Ook voor de sociale bouwmaatschappij is deze toestand zeer nadelig. Ze wordt immers gedwongen tot een fragmentaire aanpak en ze betaalt veel onderhoudskosten.

Bij een doorlichting van het patrimonium werd vastgesteld dat veel woningen (en wijken) werden gebouwd in de jaren '50, '60 en '70, de babyboombaren. Daardoor bestaat het woningenbestand nu voor 2/3^{de} uit ruime gezinswoningen en voor 1/3^{de}

uit kleinere woningen. De huidige vraag (de wachtlijst in Kortrijk omvat ca. 1.000 kandidaat-huurders voor een sociale woning) is door de gezinsverdunding en de steeds meer vergrijzende bevolking geëvolueerd naar een behoefte aan 70 % kleine woningen. Een groot deel van de huidige vraag komt dus van ouderen en alleenstaanden, die daarboven steeds meer zijn aangewezen op zorg. Er is dus, in tegenstelling tot de woningbehoefte voor kinderrijke gezinnen in de jaren '60 en '70, nu vooral een behoefte aan kleine appartementen in de binnenstad.

Kortom, de huisvestingsmaatschappij heeft niet alleen een technisch probleem (verouderd patrimonium), maar ook een structureel probleem (onaangepast aanbod).

Goedkope Woning beseftte dat er dringend en drastisch moest worden ingegrepen. Twee belangrijke doelstellingen werden voor ogen gehouden: goede woningen bouwen of verbouwen én initiatieven nemen om de bestaande wijken leefbaarder te maken. Het volstaat immers niet om de kwaliteit van de woningen te verbeteren, als daarnaast ook geen antwoord wordt gezocht op de andere problemen (mobiliteit, groenvoorzieningen...) die zich in de wijken voordoen.

Van de beide doelstellingen is goede woningen bouwen de gemakkelijkste. De strategische keuze ligt hier voor de hand: een zo hoog mogelijke **kwaliteit** nastreven met de huidige **beschikbare middelen**. Leefbare wijken maken is een veel complexer gegeven, omdat hierbij veel meer onderzoek moet gebeuren (diagnose) en de nodige ingrepen (therapie) zeer uiteenlopend kunnen zijn.

Hoe hoog moet (kan) de lat gelegd worden en hoe kunnen we dit meten?

Om hierop gefundeerd te kunnen antwoorden, werd beslist een kwaliteitsmonitor op te maken, niet alleen om het bestaande patrimonium door te lichten, maar vooral om het sociale en economische rendement van toekomstige investeringen meetbaar te maken.

clusters van directe burens. De galerij functioneert als straat en refereert naar de woonstraten in wijken, de gekende leefomgeving waaruit de meeste bewoners verhuisd zijn.

ECO-Life

Zoals eerder gezegd legt het Europees Concerto-programma vooral de nadruk op energiezuinig bouwen. Als doelstelling formuleerden de ECO-Life partners dan ook een doorgedreven 'nulenergie' optie voor de nieuwbouw (of vervangende nieuwbouw) en een 'laagenergie' optie voor de renovatie. Bij renovatie moet op energetisch vlak minimum dubbel zo goed gescoord worden als de lokale wetgever op dat moment oplegt. Deze opties zijn zeer hoog gegrepen voor een sociale huisvestingsmaatschappij.

De weinige lopende 'passieve' woonprojecten in Vlaanderen (CO₂-neutrale projecten zijn er nog niet) gaan bijna allemaal uit van individuele grondgebonden (koop)woningen, zodat de collectieve maatschappelijke meerwaarde wat verloren gaat. Op het eerste gezicht is het energieverbruik van sociale huurders normaliter moeilijk binnen de perken te houden: de aanwezige koelkasten, wasmachines en tv's, waarvan er heel wat gerecupereerd werden uit de Kringloopwinkel, zijn niet de meest zuinige modellen. Nieuwe zuinige modellen zijn meestal ook de duurste in aankoop. Net die vaststelling vormt een belangrijke uitdaging en geeft een bijzondere betekenis aan het ingediende project. Een belangrijk deel van het experiment komt zo te liggen in het samen met de bewoners bedenken van oplossingen voor zuiniger verbruik en het bespreekbaar maken van alternatieven, zodat het normale woongedrag uit eigen beweging kan worden bijgestuurd.

Aan dit aspect - het op gang brengen van sociale acties om duurzaam energieverbruik te promoten - hecht Europa ook veel belang. Voor Goedkope Woning vormt het een interessante insteek om via deze weg de sociale contacten in de wijk mee aan te sturen en te verbeteren. Door de bewoners een actieve rol te geven in hun project en de communicatie er rond, wordt aan de bewonersbegeleiding een andere inhoud en imago gegeven.

Naast de energetische aspecten wordt ook zeer veel belang gehecht aan allerhande leefbaarheidsaspecten in het algemeen en aan de directe betrokkenheid van de bewoners bij hun wijk en hun woning. De wijk kan pas een

echte modelwijk worden als de bewoners erin slagen er een eigen positieve inkleuring aan te geven. Dit klinkt wellicht in vele oren wat naïef, of op zijn minst utopisch. Toch maken ook deze aspecten deel uit van het project.

Goedkope Woning zal ten slotte initiatief nemen voor een nauwe samenwerking met technische scholen die een bouw- of andere technische opleiding in de regio aanbieden. De bouwprojecten vormen immers uitstekend didactisch materiaal, niet alleen tijdens de ontwerpfase, maar ook in de bouwfase zelf.

En de bewoners?

De bouwwerken zullen gedurende de komende jaren ingrijpend inwerken op het alledaagse leven van de bewoners. Zij worden immers verplicht om in korte tijd twee keer te verhuizen en hun vertrouwde omgeving tijdelijk te verlaten. Goedkope Woning zal in overleg met elke individuele bewoner (of elk gezin) de best geschikte oplossing zoeken om de ongemakken tijdens deze periode zo beperkt mogelijk te houden. Iedereen weet intussen al dat hij vroeg of laat zal moeten verhuizen. Iedereen krijgt ook de garantie dat hij later opnieuw in de wijk kan komen wonen, tenzij hij hier zelf van afziet. Uit een eerste bevraging blijkt dat, ondanks de zeer slechte staat van de woningen, vrijwel iedereen er voor kiest om na de werken terug in de wijk te komen wonen. Alle belangrijke stappen in het project zullen regelmatig met de bewoners worden besproken. Ook het anders gaan leven in een passief huis of appartement zal uitgebreid aan bod komen.

Het bouwproject wordt volledig gebouwd binnen de financiële randvoorwaarden van VMSW, de middelen van Europa worden enkel gebruikt om de extra voorzieningen te bekostigen. De hogere bouwcost zal weinig of geen invloed hebben op de huurprijs van de woningen.

Samenwerking met de overheden

Een duurzaam project met een dergelijk hoog ambitieniveau realiseren vraagt van alle betrokkenen de bereidheid om ingewortelde gewoontes in vraag te stellen en te denken en handelen in functie van de vooropgestelde doelstellingen. Dit lukt voor de ene al beter dan voor de andere. Een innovatief project vraagt noodgedwongen een innovatieve aanpak. Conservatisme is immers de

vijand van creativiteit. Hopelijk kan iedereen het enthousiasme van de initiatiefnemers delen.

Een zeer belangrijke partner voor het welslagen van het project is de stad Kortrijk. Willen beide projecten echte modelprojecten worden, dan is er immers meer vereist dan alleen maar goede en betaalbare woningen maken. Het herprofilen van de straten en het aanpassen van het rioleringsnet, een betere mobiliteit in de wijk, een betere verbinding met de binnenstad... zijn allemaal factoren waaraan best gelijktijdig of aansluitend op het bouwproject zal moeten gewerkt worden.

Ook aan overleg, over bijvoorbeeld een voorbeeldige organisatie van afval- en huisvuilophaling, over het creëren van een algemeen veiligheidsgevoel of over aangepaste voorzieningen in de publieke buitenruimte, moet volle aandacht gegeven worden. Ook hier moet de stad vooral faciliteren, niet zo nodig organiseren.

Maar ook voor de VMSW is het een belangrijk project, waaruit veel kan geleerd worden, zowel naar nieuwe normering als naar financiële en technische haalbaarheid van een hedendaagse aanpak. VMSW wil dan ook extra inspanningen leveren om dit project te doen slagen. Het is de bedoeling om over het ganse traject zeer nauw samen te werken en administratieve hinder of vertragingen te vermijden.

Wie de beleidsverklaring van de Vlaamse regering heeft gelezen of de perikelen op de klimaatconferentie in Kopenhagen (en andere milieubijeenkomsten) wat opvolgt, zal het evident vinden dat het project ook vanuit de Vlaamse overheid volle ondersteuning krijgt. Het ligt dan ook volledig in de lijn van andere belangrijke initiatieven die momenteel lopen, zoals de Transitiearena, Vlaanderen 2020, e.d. Gezien het internationale karakter van ECO-Life is een goede support van Vlaanderen noodzakelijk. De looptijd van het project loopt daarenboven parallel met de legislatuur van de huidige Vlaamse regering.

Bedreigingen voor het project?

Er zijn enkele gevaren die het project ernstig kunnen bedreigen, zelfs finaal kunnen blokkeren. Enkele voorbeelden.

Kostprijs

Een eerste bedreiging vormt (zoals steeds) het beperkte budget waarmee moet gewerkt worden. Op alle sleutelmomenten in het ontwerpproces worden de technische, inhoudelijke en financiële scores afgewogen en zo nodig bijgestuurd. Het staat vast dat het halen van de vooropgezette doelstelling voor Europa (zero energy housing) moeilijk haalbaar wordt binnen de vooropgezette budgettaire beperkingen. Veel zal ook afhangen van de evolutie van de prijzen op de bouwmarkt in de komende jaren.

Timing

Het project loopt over 6 jaar en geen dag langer. Dit kan een heikel punt worden.

Het eerste jaar dient voor de voorbereiding, het opmaken van de bouw- en uitvoeringsplannen, de bestekken en de aanbesteding. Het laatste jaar is voorzien voor alle monitoring (nameten of wat beloofd werd ook daadwerkelijk gerealiseerd werd). De overige 4 jaren zullen in 3 bouwfasen worden ingedeeld, ermee rekening houdend dat de bewoners telkens de tijd krijgen om tussenin te verhuizen.

Het wordt dus een hele opgave om in deze korte periode alle nodige vergunningen bijeen te krijgen. Slagen we hier niet in, dan gaan de subsidies (die uitbetaald worden na de uitvoering) onherroepelijk verloren. Zonder de Europese subsidies komt het ganse project echter financieel in het gedrang en moet het volledige investeringsprogramma worden herzien. Vooral de procedure voor het RUP, dat de bouwvergunningen moet mogelijk maken, is één van de belangrijkste kritische succesfactoren. Indien de administratieve procedures de strikte timing niet kunnen volgen, dan zetten deze de haalbaarheid van het project op de helling. De Europese commissie is zich goed bewust van deze belangrijke obstakels, die zich in alle lidstaten op uiteenlopende manieren aandienen. Maar ook dit maakt deel uit van het experimentele karakter van een 'pilotproject'.

Samenwerking onder de partners en de overheden

De beleidsondersteuning voor het project is voorbeeldig op alle niveaus, zowel op lokaal als op Vlaams niveau. Er is een duidelijke wil aanwezig om te helpen de doelstellingen te halen. Ook bij VMSW is er grote bereidheid om de verschillende te verwachten obstakels te neutraliseren. Ook de Provin-

cie wil alles in het werk stellen om de procedures zo vlot mogelijk te laten verlopen.

Dit project vereist niet alleen van de partners, maar zeker ook van de overheden een specifieke nieuwe aanpak. Om hoog te kunnen scoren op de kwaliteitsmonitor en om de vooropgestelde doelstellingen te kunnen halen, is flexibiliteit noodzakelijk, eerder dan stringente randvoorwaarden. Goedbedoelde, maar eenzijdig opgelegde beperkingen in bouwprogramma, in inplanting en omvang van de volumes, in bouwdichtheid... kunnen een belangrijke invloed hebben op de compactheid, de interne organisatie en het energieverbruik en als dusdanig een hinder vormen om de vooropgezette doelstellingen te kunnen halen. Waarom voor duurzame pilotprojecten geen experimenteerzones mogelijk maken? Wat in Denemarken al jaren evident is (het werken met vooraf bepaalde prestatieafspraken bij bouwprojecten) is in Vlaanderen nog nauwelijks gekend. Ook op dit gebied geeft Concerto ons de kans om veel bij te leren.

Als men zonder vooroordelen de ambities van doorgedreven 'duurzaam bouwen' afweegt tegenover de traditionele woningbouw, zoals we die de voorbije decennia hebben toegepast, dan is het evident dat ook aan de administratieve begeleiding van de projecten ingrijpend zal moeten gesleuteld worden, wil men voldoende kans op slagen hebben. Hoe voorspelbaar dit administratieve element ook mag zijn, toch vormt het wellicht de grootste bedreiging voor de haalbaarheid van het project. Alleen een krachtig en verlicht (lokaal) beleid kan dit in goede banen leiden.

Inbreng van de partners

Goedkope Woning staat er niet alleen voor om dit ambitieuze project te realiseren. BURO en EVR-architecten zijn Belgische partners binnen het ECO-Lifeproject. Beide architectenbureaus hebben ervaring met passief bouwen en werken ook goed samen aan andere projecten. Op hun vraag werd ook E-ster als gespecialiseerd energiestudie-

bureau toegevoegd. Dit kernteam krijgt hierbij ook nog versterking van de Universiteit Gent die zal instaan voor de monitoring en van Ecopower dat vertrouwd is met het opzetten van projecten rond het opwekken van duurzame energie. De stad Kortrijk werd toegevoegd als partner omwille van haar faciliterende inbreng, maar dit kwam hiervoor reeds uitvoerig aan bod.

Het Deense bureau COWI staat in voor de algemene en overkoepelende coördinatie van de 3 projecten die deel uitmaken van ECO-Life: het project in Høje Taastrup (Denemarken), Birstonas (Litouwen) en Kortrijk (België).

Technische haalbaarheid

Alles wijst er op dat er voldoende knowhow in het team aanwezig is om de doelstellingen te halen. Daarenboven is er een belangrijke bijkomende ondersteuning vanwege de Deense partner, die in dit soort projecten al veel ervaring en voorsprong heeft. De technische aspecten baren tegen alle verwachtingen in de minste zorgen.

Conclusies

Gezien het project pas is opgestart, is het veel te vroeg om al conclusies te trekken. Het is nog helemaal niet duidelijk of het 'best haalbare niveau' met de beschikbare budgettaire middelen voldoende zal zijn om de beloftes aan Europa waar te maken.

Welke lessen Goedkope Woning, VMSW, de overheden, de bewoners en de studiebureaus en partners uit beide pilotprojecten ook zullen kunnen trekken, daarop kunnen we momenteel nog niet op vooruit lopen.

De ECO-Life partners zullen er de komende jaren alles aan doen om dit project te laten slagen. Zo willen zij bijdragen aan een nieuwe en betere manier van bouwen en aan een betere woonomgeving, ook voor de minder goedgevoelden in onze samenleving.

Voor de gezinnen in Brussel

Het Brussels Gewest nam recent een opmerkelijke beslissing. Vanaf nu zal elke gesubsidieerde nieuwbouwwoning van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of van het Brussels Woningfonds aan de passiefstandaard moeten voldoen. Bij grondige renovaties staat de lage energiestandaard voorop. Men gaat er van uit dat de huurprijzen voor deze sociale woningen niet zullen verhogen maar dat de bewoners zullen genieten van de veel lagere energiekosten. Indirect kan dat zelfs het aantal slechte betalende dalen.

Bovenop deze verbetering van de energieprestaties van de gebouwen is er aandacht voor de ruimere aspecten van duurzaamheid. Men geeft de voorkeur aan het gebruik van gezonde materialen, regenwater wordt beter opgevangen en gebruikt, men stimuleert de ontwikkeling van collectieve moestuinen en de aanleg van fietsenstallingen moedigt de zachte mobiliteit aan.