

VMSW IS GROOTSTE OPDRACHTGEVER IN VLAANDEREN

SOCIALE WONINGBOUW ZORGT VOOR NIEUWE PUBLIEKE RUIMTEN

Bij sociale huisvestingsopdrachten lopen de architectuuropdracht en de opdracht voor aanleg van de buitenruimte via aparte procedures. Meestal is een sociale huisvestingsmaatschappij en soms het OCMW de eigenaar van de gronden en dus initiatiefnemer van het bouwproject. Doorgaans houdt de initiatiefnemer zich bezig met de woningbouw en wordt de aanleg van de buitenruimte gevraagd aan de VMSW, die als opdrachtgever optreedt.

GOEDE COÖRDINATIE

Dat gescheiden bouwheerschap is vanuit diverse randvoorwaarden te verklaren. Niet alleen staat de financiering van woningbouw en buitenruimte los van elkaar, ook de diplomavereisten voor de opdrachthouders zijn uiteenlopend. Het is de taak van de VMSW om vanaf het beginstadium alle betrokkenen mee te krijgen in één geïntegreerd proces. Kurt Herregodts: "Goed bouwheerschap veronderstelt een goede coördinatie. Niet alleen moet een kwaliteitsvol project worden gegarandeerd, ook de timing moet worden gerespecteerd."

Waar een gemeentebestuur opdrachtgever is voor de (her)inrichting van openbare ruimten, gaat het meestal om een bestaande context, zoals een wijk of straat, die je niet kan wijzigen. Bij sociale huisvestingsprojecten is dat vaak anders: er wordt in de meeste gevallen gewerkt op de private terreinen van de initiatiefnemer. Het kader is minder strak omlijnd en laat een grotere vrijheid toe. Bepaalt de ontwerper van de

Tegen 2020 wordt de bouw van 63.000 nieuwe sociale woonegelegenheden vooropgesteld. Meer sociale huisvestingsprojecten betekent ook een toenemende buitenruimte die moet worden ingericht. In de meeste gevallen coördineert de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) de infrastructuraanleg rond sociale woonprojecten in Vlaanderen. Met 80 tot 90 aanbestedingen per jaar is de VMSW een opdrachtgever van formaat. Hoe gaat de VMSW tewerk? **tijdschrift publieke ruimte** stak zijn licht op bij Koen Spitaels, Theo De Vos en Kurt Herregodts.

buitenruimte dan zelf binnen welke context hij kan werken? Theo De Vos: "Nee, maar het klopt dat er vaak nieuwe publieke ruimte wordt gecreëerd. Doordat er meer vrijheidsgraden zijn waarbinnen de ontwerper aan de slag kan, scheidt dit mogelijkheden om mee invulling te geven aan het stedenbouwkundig weefsel."

DRIEHOEKSMODEL VERHOOGT SLAAGKANS

De ontwerper zit altijd met drie partijen aan tafel: de sociale huisvestingsmaatschappij, eigenaar van de gronden en bouwheer voor de woningen; de VMSW, opdrachtgever voor de buitenruimte en het gemeentebestuur, aan wie de buitenruimte na realisatie van het project wordt overgedragen. Tijdens een startvergadering met deze drie partijen wordt de opdrachtoomschrijving geformuleerd waarmee de ontwerper aan de slag kan.

Dikwijls geeft de architect van de woningen al een eerste aanzet van stedenbouwkundige krijtlijnen en maakt een eerste benadering van de publieke ruimte deel uit van de voorontwerpschets. In overleg met de initiatiefnemer en het gemeentebestuur wordt de opdracht verder gedetailleerd. Het gaat dan bijvoorbeeld over het vereiste aantal parkeerplaatsen, voorzieningen voor spel en de gewenste weginfrastructuur. Soms zijn architecten wat voortvarend en leggen ze naast de plannen voor de woningen ook een uitgebreid voorontwerp voor de buitenruimte op tafel. Wanneer de plannen verder moeten worden gedetailleerd, is de inzet van een landschapsarchitect en/of ingenieur onvermijdelijk. Daarom pleit de VMSW ervoor om de ontwerper van de buitenruimte vanaf het begin te betrekken in het planproces. Kurt Herregodts: "Ontwerpers moeten voldoende vrijheid krijgen om een kwaliteitsvol plan uit te werken. De ontwer-

"Goed bouwheerschap veronderstelt een goede coördinatie"



© Studieburo Quadrant

per van de buitenruimte mag – wat de VMSW betreft – niet herleid worden tot tekenaar. Hij moet de stedenbouwkundige structuur niet volledig herdenken, maar heeft de opdracht hierin een meerwaarde te brengen."

In de praktijk neemt het aantal stakeholders dat bepalend is in de realisatie van een project toe: nutsmaatschappijen, toegankelijkheidsbureaus en archeologische diensten bijvoorbeeld drukken hun stempel op het ontwerp. Theo De Vos: "Vandaag worden vooral rioolbeheerders steeds meer een belangrijke partij. De infrastructuur voor regenwaterafvoer, afkoppeling en regenwaterberging slorpt immers ook heel wat ruimte op. Soms kan dat verrijkend zijn voor het ontwerp: afvoergeulen voor hemelwater en systemen voor waterberging kunnen bijvoorbeeld worden ingezet als spelelement voor kinderen." Wanneer echter alle stakeholders hun eisenbundel op tafel leggen, is het voor de VMSW niet steeds evident om alle spelers te coördineren. "Het gebeurt dat mensen vanuit hun eigen werkteerren zeer strikte eisen opleggen", zegt Koen Spitaels. "Dat bemoeilijkt de coördinerende rol van de VMSW om tot een geïntegreerd project te komen en vergt bovendien extra middelen." De VMSW doet niet alleen een groot aantal aanbestedingen, maar heeft ook ervaring over heel Vlaanderen. Door die grote expertise verloopt de wisselwerking tussen de betrokken partijen in de meeste gevallen vrij vlot.

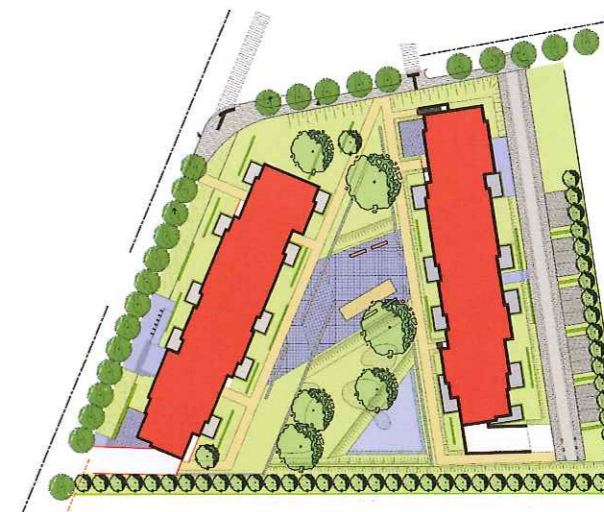
KWALITEIT HOEFT NIET DUUR TE ZIJN

De aanleg van buitenruimte bij sociale huisvestingsprojecten gebeurt met beperkte budgetten. Toch slaagt de VMSW erin om het niveau van een klassieke straatinrichting te overstijgen. Kurt Herregodts verklaart hoe dat komt: "Materiaalgebruik is belangrijk, maar

Waterbergingsystemen kunnen als verrijkend element in de buitenaanleg worden geïntegreerd (ontwerp buitenruimte: Studieburo Quadrant).

Bij sociale huisvestingsprojecten wordt vaak nieuwe publieke ruimte gecreëerd, zoals aan de Houtemstraat in Tienen.

daarmee ga je het project niet redden. De ruimtelijke en functionele aspecten zijn belangrijker. Een project dat vanuit ruimtelijk oogpunt slecht functioneert ga je niet opkrikken door een pad in graniet aan te leggen." Er is wel een verschuiving in de investeringskosten merkbaar. Vroeger werd vooral nagedacht over de onderbouw en bleef de infrastructuraanleg beperkt tot voetpaden, een laag asfalt en een paar



© Studieburo Quadrant