

‘De lat ligt terecht hoog’

Sociale woningen moeten in de eerste plaats goedkoop zijn, vindt Louis Tobback. Prijs en kwaliteit vormen inderdaad een delicaat evenwicht.



3 FOTO'S

‘Nu bouwen met de regels van twintig jaar geleden is geen optie’

GEERT SELS

Degelijke, waardige woongelegenheden voor mensen die zich dat moeilijk kunnen permitteren. Het moet een recht zijn voor iedereen.

In het verleden hebben velen die zorg ter harte genomen.

Tijdens de industriële revolutie voorzagen verlichte fabrieksbazen hun arbeiders wel eens van degelijk onderkomen. Dat was niet alleen medemenselijk. Zo presteerden ze ook beter. Begin vorige

eeuw kwamen de tuinvijken uit Groot-Brittannië overgewaaid. Na de Tweede Wereldoorlog stelden idealistische architecten hun vindingrijkheid ten dienste van het volk. Ze experimenteerden met nieuwe technieken en probeerden met standaardisatie de prijzen te drukken.

Willy Van Der Meeren stelde zichzelf voor de uitdaging een prefabhuis te ontwerpen voor de prijs van een auto. Zijn EGKS-huis kostte zoveel als een Ford: 3.670 euro. Zijn woonblok ‘Teder zijn huis’ in Evere ging resoluut voor hoogbouw. Renaat Braem deed hetzelfde met zijn Modelwijk in Brussel en Sint-Maartensdal in Leuven.

Architectuurprijs

En vorige week kwam Louis Tobback. Opmerkelijk in zijn discours was de bereidheid om de kwaliteit terug te schroeven. Als de prijs maar scherp is. ‘Een sociale woning moet geen architectuurprijs winnen’, zei Tobback. ‘Ze moet betaalbaar zijn voor degene voor wie ze bedoeld is.’

‘Sociale woningen zijn cruciaal voor mensen die geen weerbaarheid meer hebben’, zegt Jan Maenhout, docent aan de Luca-Faculteit Kunsten van de KU Leuven en leider van Bureau Jan Maenhout. ‘De overheid moet zorg dragen voor die groep. Onze beste architecten zouden op

dit terrein moeten werken en alles in het werk stellen om een hoge kwaliteit, hoge comfortwaarden en goed wonen na te streven. Dat kan mensen helpen opnieuw een evenwicht in hun leven te bereiken.’

Het is een nobel streven. Architecten die zich op dit terrein begeven, zoals Ludo Bekker van het bureau A33, weten dat kwaliteit veel meer is dan een mooi plaatje of architecturale vernieuwing. ‘Kwaliteit zit ook in technische kwesties, zoals akoestiek en energieprestaties. Ze gaat over leefbaarheid, genoeg voorzieningen en een goede integratie in een omgeving. Is het project maatschappelijk correct? Richt het zich tot de juiste groep?’

Elke euro in tweeën bijten

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) streeft naar kwalitatief wonen tegen een zo betaalbaar mogelijke prijs. ‘Voor de meeste projecten wordt een wedstrijd uitgeschreven’, zegt woordvoester Tine Hendrickx, ‘met scherpe richtlijnen. Architecten moeten al hun kunde aanspreken op vlak van toegankelijkheid, duurzaamheid en economische efficiëntie. Elkaar op voorhand uitdagen, werpt op termijn vruchten af. Anders hebben we over twintig jaar een berg renovatiekosten.’

Architecten die thuis zijn in sociale woningbouw zijn wel te vinden voor die wedstrijden. ‘Elke euro moet je in tweeën bijten’, zegt Jan Maenhout. ‘Je moet vindingrijk zijn om de norm te halen. Om efficiënter te werken is de klassieke negentiende-eeuwse huisindeling doorbroken. Waarom zou je een gang gebruiken? Dat is verloren ruimte. Vroeger had elk huis een aparte keuken. Dat is nu een onderdeel van de woonkamer.’

Ludo Bekker vindt dat de wedstrijden de voorbije twintig jaar tot goede resultaten geleid hebben. ‘De lat ligt hoog. Architecten moeten zich bewijzen, anders halen ze het niet. Al vanaf de conceptfase van een project neem je beslissingen in functie van de prijs. Niet alleen marmer garandeert een goede kwaliteit, dat doet een keramische tegel evengoed.’

Schaalvoordeel

Toch heeft Louis Tobback een punt. De balans tussen kwaliteit en prijs is precair. ‘Het probleem met socialewoningbouw in Vlaanderen is zijn kleinschaligheid’, zegt Anne Malliet, die bij het Team Vlaams Bouwmeester op dit onderwerp werkt. Het team heeft open oproepen gelanceerd, om architecten uit te dagen met nieuwe oplossingen te komen.

‘Het grootste project gaat over 67 woningen. Dat steekt schril af bij grote projecten als die van Braem of Van Der Meeren. Het contrasteert ook met buitenlandse voorbeelden. In Keulen is een *Siedlung* uit de jaren vijftig heropgebouwd: 400 woningen. Met die omvang kun je schaalvoordeel realiseren, en gaat de kost per baksteen omlaag.’

De VMSW heeft overzicht over projecten in heel Vlaanderen. ‘Er wordt inderdaad kleinschaliger gebouwd dan vroeger’, zegt Tine Hendrickx. ‘Het gaat vaker om ingebedde projecten dan om uitbreidingen. Sociale projecten situeren zich niet langer alleen aan de rand van een stad of gemeente, maar ook in de kern. En er zijn vaak herbestemmingen.’

Extra eisen

Sommige projecten vindt Jan Maenhout aan de kleine kant. ‘Vijf woningen zit op het randje van wat rendabel is. Het ruimtegebruik moet goed in balans zijn. Vijftien woningen op een hectare is te weinig, je zou vijftig tot zestig moeten halen.’

Ludo Bekker vindt schaalvoordeel relatief. ‘Vijf woningen realiseren kost per stuk meer dan twintig. Maar tweehonderd woningen kosten per stuk niet per se minder dan twintig. Want dan moet je extra infrastructuur voorzien, of in het geval van hoogbouw letten op brandveiligheid of waterinfiltratie.’

Het grote aantal extra eisen zet de kostprijs onder druk. ‘Richtlijnen bij wedstrijden beperken je haast tot standaardoplossingen’, zegt Ludo Bekker. ‘Kort na elkaar zijn er eisen voor energieprestaties, akoestiek en toegankelijkheid bijgekomen. Dat maakt de balans moeilijker. Bij de renovatie van de Silvertops hebben we een standaardlift niet kunnen plaatsen omdat de regels voor rolstoelpatiënten zo scherp waren. Dan verlies je 10.000 euro omdat de opening tien centimeter te smal is. Terwijl een standaardrolstoel er best in kan.’

De regels van 2000 zijn al achterhaald. Dat is normaal, het geldt ook voor computers en auto’s. Bekker: ‘Als we straks naar verplichte passiefwoningen gaan, is een sociale woning niet meer betaalbaar. Maar nu bouwen met de regels van twintig jaar geleden is ook geen optie.’

Miss Er



CATHÉRINE DE KOCK

In je blootje staan en een badpakkendefilé: ze gaan uitstekend samen. Dat bleek zaterdag nog maar eens tijdens de verkiezing van Miss België 2014.

**Missen is
menselijk en
missen zijn
menselijk**

Zo stuurde presentatrice Véronique De Kock de verkeerde kandidate naar de volgende ronde en dacht de zanger van de discogroep Ottawan dat hij kwam optreden voor Miss France. Schitteren doet de kroon van Miss België al een tijdje niet meer. Organisatrice Darline Devos moest zelfs naar Plopsaland uitwijken voor haar verkiezingsshow en vond pas na lang zoeken Studio 100 Tv, de zender van K3 en co, bereid om haar gala uit te zenden. Een

teken aan de wand.