

KNELPUNTEN EN ENGAGEMENTEN
TASK FORCE SOCIAAL WONEN
sept 2011

Inhoud

Op 6 juni 2011 vond de Task Force Sociaal Wonen plaats. Tijdens deze bijeenkomst kwamen volgende punten aan bod: algemene hinderpalen en problemen bij de realisatie van sociale woningen en hoe de betrokken besturen en diensten hierbij kunnen helpen, daarnaast werden ook projectgebonden hinderpalen besproken.

Voorliggend document geeft een overzicht van de algemene knelpunten en de maatregelen die de betrokken besturen en diensten zullen nemen om de realisatie van sociale woningen te faciliteren.

Het document bestaat uit 2 delen:

- Een meer uitgebreide beschrijving per knelpunt, de beleidsstandpunten en engagementen per knelpunt;
- Een overzichtstabel met de beleidsstandpunten, de engagementen en de aanbevelingen per knelpunt (te lezen samen met de meer uitgebreide beschrijving per knelpunt).

Algemene knelpunten - overzicht

1. Inhoudelijke knelpunten
 - 1.1. Parkeren
 - 1.2. Meergezinswoning - fietsenberging
 - 1.3. Afvalberging
 - 1.4. Typologische mix
 - 1.5. Terrassen
 - 1.6. Duurzaam bouwen
 - 1.7. Hemelwaterput
 - 1.8. Groendaken
 - 1.9. Afbraakdossier zonder nieuwbouw
 - 1.10. Sloop en MZ
 - 1.11. Garages bij eengezinswoningen
 - 1.12. Meergezinswoningen – grootte
 - 1.13. Samenstelling en afmeting en ruimtes
 - 1.14. Natuurlijke verlichting
 - 1.15. Gewestelijke Verordening toegankelijkheid
 - 1.16. Infrastructuur
2. Knelpunt doorlooptijd en organisatie stadsdiensten
3. Knelpunt financiering
4. Knelpunt grondverwerving

1. INHOUDELIJKE KNELPUNTEN

In dit hoofdstuk zijn inhoudelijke knelpunten opgenomen die op regelmatige basis werden aangehaald door de sociale huisvestingsmaatschappijen, aangevuld met enkele knelpunten vastgesteld door de stadsdiensten. Deze knelpunten zijn van verschillende aard. Zij kunnen voortkomen uit het algemeen stedenbouwkundig beleid, het mobiliteitsbeleid of het beleid rond openbaar domein en infrastructuur van de stad. Daarnaast zijn er ook knelpunten die voortkomen uit verschillende regelgevingen: het Algemeen BouwReglement (ABR) van Gent, de Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid.

Voor de duidelijkheid wordt bij elk knelpunt duidelijk vermeld wat de aard is van dit knelpunt. Dit wordt ook in de tabel achteraan het document vermeld.

Vanuit de SHM's werd tevens gevraagd om na te gaan of het Algemeen BouwReglement niet kan aangepast worden aan de C2008 van de VMSW (ontwerprichtlijnen voor sociale woonprojecten). Voor de knelpunten die voortkomen uit het Algemeen BouwReglement, wordt meteen de link gelegd met de normen van de VMSW om na te gaan welk reglement strenger is en waar zich problemen stellen.

1.1 Parkeren

Hieronder volgt een oplijsting van de gestelde problemen.

Regelgeving

De **stad Gent** heeft geen juridisch vastgelegde normen rond parkeren. Het ABR stelt geen eisen. Er is wel de gebruikelijke – en vrij strikt gehanteerde – richtlijn dat parkeren bij meergezinswoningen op eigen terrein moet worden voorzien, en dat er evenveel parkeerplaatsen moeten zijn als woongelegenheden (parkeernorm 1/1). Bij verkavelingen, meergezinswoningen of grotere groepswoonbouwprojecten met wegenis aanleg wordt een parkeernorm van 1/1 gevraagd voor bewoners en van 0.6/1 voor bezoekers, wat resulteert in een totale parkeernorm van 1.6/1.

Gelet op de huidige parkeerproblematiek in Gent worden meergezinswoningen zonder parkeerplaatsen niet aanvaard.

C2008 (VMSW)

De C2008 stelt enkele basisregels omtrent parkeren (5.4 Collectieve delen):

Ondergrondse parkings zoveel mogelijk vermijden vanwege de hoge bouwkost en mogelijke problemen bij uitvoering naast bestaande constructies. (p. 105)

Daarnaast worden algemene richtlijnen meegegeven die moeten gehanteerd worden bij het realiseren van een ondergrondse parkeergarage. Enkele relevante bepalingen worden hieronder opgesomd:

- *Garageboxen lijken op het eerste zicht praktisch in gebruik (bergruimte en bescherming tegen mogelijk vandalisme). Toch kunnen problemen rijzen m.b.t. het onveiligheidsgevoel, omdat de boxen oncontroleerbare 'zwarte gevaarzones' vormen wanneer er poorten blijven openstaan. Mogelijke oplossingen:*
 - *Bij openstaande poorten automatisch het licht laten branden. Nadeel hiervan is dat systemen defect kunnen raken en arbeidsintensief zijn op gebied van onderhoud.*

- *Aparte kleine bergingen voorzien en goed verlichte ondergrondse staanplaatsen voor een beperkt aantal gebruikers.*
- *Aantal parkeerboxen op een rij beperken om een lange gesloten gevelwand te voorkomen.*

Voor ondergrondse garages (zoals voor de woningen) kan een SHM een renteloze lening afsluiten bij de VMSW. Het prijspeil van 2011 betreft € 22.330 / ondergrondse parkeerplaats (+ 5% als het max. 8 entiteiten of invulbouw betreft).

Omschrijving van het probleem

Parkeren vormt een groot struikelblok bij sociale huisvestingsprojecten. Hierna worden de problemen opgelijst.

1. parkeernorm

De SHM's stellen dat bij sociale bewoners een parkeernorm van 0.6 / 1 voldoende is, omdat een groot deel van de sociale bewoners niet beschikt over een wagen. Indien zij wel over een wagen beschikken, kan men hen toch niet verplichten om een garage te huren.

2. bouwcost

De bouw van een ondergrondse parkeergarage is zeer moeilijk te financieren. De brandweer stelt grote eisen ivm mechanische afzuiging, wat een zware financiële meerkost is. De C2008 vraagt om zoveel mogelijk ondergrondse parkings te vermijden. De financiering bestaat uit een renteloze lening over 33 jaar, die moet worden afbetaald via de huurinkomsten.

3. bewonerskaart

Als inwoner van de stad Gent heb je recht op een eerste gratis bewonerskaart. Een (sociale) huurder kan je niet verplichten om een garage te huren, en hij zal dit zeker niet doen als hij zijn wagen gratis op straat kan parkeren.

Bij nieuwe groepswoonbouwprojecten en verkavelingen wordt een parkeernorm van 1.6/1 gevraagd voor bewoners en bezoekers samen. Elke bezoekersplaats die bovengronds gerealiseerd wordt, resulteert in een minder gebruik van de ondergrondse parkeergarage. SHM's signaleren dat tot 50% van de ondergrondse parkeerplaatsen leeg staat.

4. garageboxen versus open staanplaatsen

Een aantal SHM's verkiezen gesloten autoboxen boven open staanplaatsen. Deze zijn makkelijker te verhuren, omdat ze als extra berging gebruikt worden.

Voor de stad zijn gesloten autoboxen minder interessant, juist omdat ze niet als parkeerplaats gebruikt worden, maar als berging. De wagen blijft dan op het openbaar domein staan, waardoor de parkeerdruk verhoogt (= oneigenlijk gebruik van de garage).

5. privaat verhuur van parkeerplaatsen

Het is voor SHM's *in principe* verboden om staanplaatsen of autobergplaatsen te verhuren aan de private markt. De SHM's melden dan ook dat vele parkeergarages voor quasi de helft leeg staan. Een parkeergarage is voor een SHM dus geen investering, levert geen economische meerwaarde.

Een piste die kan bekeken worden is of het parkeerbedrijf hierin een partner kan zijn.

6. beheer ondergrondse parkeergarage

Bij private meergezinswoningen wordt een syndicus aangesteld voor het beheer van de gemeenschappelijke delen, dus ook van de parkeergarage. Bij sociale meergezinswoningen moet de SHM zelf het beheer op zich nemen. Er is echter geen budget voor beheer. Bovendien is er veel vandalisme, waardoor bijvoorbeeld slagbomen, camera's, sloten afgebroken of geforceerd worden.

7. auto-arme projecten

Bij één project werd het principe 'auto-arm' aanvaard (*Krevelstraat – Volkshaard*). Dit wil zeggen dat er geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien, maar dat de bewoners ook geen bewonerskaart krijgen.

Dit is juridisch gezien echter moeilijk te verdedigen want vrij gemakkelijk aan te vechten op basis van het gelijkheidsbeginsel. Ook naar controle toe is dit – op langere termijn – een moeilijk gegeven.

Bovendien mogen de SHM's niet in het verhuurcontract opnemen dat deze mensen geen recht hebben op een bewonerskaart.

Beleidsstandpunt / Engagements

Het aantal parkeerplaatsen dat moet voorzien worden bij nieuwe bouwprojecten voor sociale woningen is een belangrijke en complexe problematiek. In de loop van de zomer is op basis van cijfergegevens (aangeleverd door de Gentse Haard en Volkshaard) de noodzakelijke parkeernorm onderzocht.

Op basis van deze cijfergegevens werd vastgesteld dat het autobezit van sociale huurders aanzienlijk lager is dan het gemiddelde autobezit. **Daarom is een richtnorm van 0,6 parkeerplaatsen per woonentiteit voor sociale huurappartementen aanvaardbaar.**

Voor sociale koopappartementen blijft de norm van 1/1 behouden.

Bij het toepassen van een correcte parkeernorm is het niet wenselijk dat de parkeerplaatsen gebruikt worden als bergruimte. Daarom vraagt de stad **gesloten garageboxen zo veel mogelijk te vermijden.**

Soms kan het omwille van ontwerpredenen (vb. toch volledig gebouw te onderkelderen) aangewezen zijn om een grotere ondergrondse parking te voorzien, zodat er een hogere norm verwezenlijkt wordt. Zoals reeds vermeld, wordt ook leegstand vastgesteld van bestaande parkeerplaatsen.

Om in dergelijke gevallen een oplossing te kunnen bieden voor deze leegstaande parkeerplaatsen lijkt het voor de stad aangewezen dat deze parkeerplaatsen ook aan niet-sociale huurders verhuurd kunnen worden. Daarom zal de stad de hogere overheid aanbevelen om de mogelijkheid te voorzien dat ook niet-sociale huurders deze overdekte autostaanplaatsen kunnen huren, op voorwaarde dat zij niet verhuurd en gebruikt worden als berging en het gaat om buurtbewoners.

1.2 Meergezinswoningen: fietsenberging

Regelgeving

ABR: Artikel 24 Gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen

"Iedere meergezinswoning moet beschikken over een afzonderlijke gemeenschappelijke bergruimte voor minstens evenveel fietsen als er woonentiteiten zijn.

De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet vanaf de openbare weg goed toegankelijk zijn. Deze bergruimte moet bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke circulatieruimte.

De gemeenschappelijke bergruimte voor fietsen moet een minimum oppervlakte van 1 m² per woonentiteit bezitten."

C2008 (VMSW):

De C2008 stelt het volgende (5.4 collectieve delen):

- *Collectieve fietsenstalling voorzien indien geen individuele garages of bergingen aanwezig zijn bij meergezinswoningen.*
- *Opvatting fietsenstalling:*
 - *Overdekt buitenpaviljoen of afgebakende zone in (ondergrondse) parkeergarage.*
 - *Loopafstand tot de woning $\leq 50m$*
 - *Min. 2 fietsstandplaatsen per woning (of volgens bezetting)*
 - *Ontwerpmaten volgens stallingswijzer van het Vast Secretariaat voor het Preventiebeleid (VSP) (p. 104-105)*

Een gemeenschappelijke fietsenberging wordt als forfait gefinancierd: 400 euro / m² netto-opp. (prijsspeil 1995, niet geïndexeerd), en moet dus niet verrekend worden in de prijs van de woning. (p. 138)

Omschrijving van het probleem

Het ABR is strenger omdat altijd een fietsenstalling moet voorzien worden, de C2008 vraagt die enkel als er geen individuele berging of garage aanwezig is.

Naar oppervlaktes toe is de C2008 vermoedelijk strenger: de C2008 vraagt 2 fietsstandplaatsen per woonentiteit, het ABR vraagt 1m² per woonentiteit. Een ruimte voor 2 fietsstandplaatsen is groter dan 1m².

In de praktijk merken we dat de VMSW akkoord gaat met de grootte van de fietsenstalling volgens het ABR. Er worden geen grotere fietsenstallingen gevraagd (terwijl dit wel nodig zou zijn indien de regels van de C2008 strikt zouden toegepast worden).

Het voorzien van een fietsenstalling is een bijkomende verplichting die volgens de normen van de C2008 niet altijd nodig is (als bijvoorbeeld voorzien wordt in individuele garages). De oppervlakte die een fietsenberging dan inneemt gaat ten koste van oppervlakte die anders voor woonvertrekken kan gebruikt worden. Ten gevolge daarvan vragen SHM's soms om de fietsenberging los van het gebouw te voorzien. Dit gaat echter soms ten koste van de bruikbaarheid indien de fietsenstallingen te ver van het gebouw worden voorzien. Vrijstaande fietsenbergingen zijn bovendien soms moeilijk te integreren in de omgeving.

Bij renovatie van appartementen is het voorzien van een fietsenberging een groot probleem. In de oudere appartementen werden fietsenbergingen niet voorzien, terwijl dit bij de verbouwing wel verplicht wordt. Het ABR maakt immers geen onderscheid tussen nieuwbouw en renovatie. De inpassing van dergelijke fietsenberging op de gelijkvloerse verdieping is soms moeilijk: entiteiten op de gelijkvloerse verdieping worden kleiner of verliezen een slaapkamer. Daarom wordt soms gevraagd de fietsenberging te voorzien op het openbaar domein.

Een bijkomend probleem is het beheer van fietsenstallingen. SHM's signaleren dat fietsenbergingen niet gebruikt worden omwille van vandalisme en onveiligheidsgevoel.

Beleidsstandpunt / Engagements

Het is van groot belang dat deze doelgroep wel beschikt over voldoende ruimte voor het stallen van fietsen. Deze doelgroep heeft immers dikwijls niet de financiële middelen om een auto aan te schaffen en zijn bijgevolg aangewezen op alternatieve vervoersmodi zoals de fiets of bromfiets. Een fietsenberging is daarbij dan ook belangrijk.

Om het gebruik van deze fietsenberging aan te moedigen is het essentieel dat deze fietsenberging voldoende ruim en goed toegankelijk is. De voorkeur gaat dan ook uit naar een gelijkvloerse fietsenberging in de onmiddellijke nabijheid van de toegang tot het gebouw.

Aangezien individuele bergingen eveneens een oplossing kunnen bieden als fietsenberging, voorziet de stad een **wijziging van het ABR**. Hierbij zal de **keuzemogelijkheid** voorzien worden om een **gemeenschappelijke of individuele fietsenberging(en)** te voorzien. Hierbij zal een goede toegankelijkheid en bruikbaarheid (o.a. voldoende ruim) als voorwaarde gesteld worden.

Het ABR stelt niet dat het verplicht is om de fietsenberging in het gebouw op te nemen. Een fietsenberging kan bijgevolg eventueel los van het gebouw op eigen terrein voorzien worden. Hierbij is een goede ruimtelijke integratie belangrijk, samen met een nabijheid bij de toegang tot het gebouw.

Bij renovatieprojecten kan in bepaalde gevallen de mogelijkheid gecreëerd worden om een gemeenschappelijke fietsenberging op het openbaar domein te voorzien. Het gaat om projecten waarbij er geen buitenruimte in eigendom van de SHM aanwezig is en er geen ruimte in het gebouw kan gecreëerd worden zonder verlies van één of meerdere woonentiteiten. Deze fietsenbergingen blijven echter wel in het beheer van de SHM.

1.3 Afvalberging

Het **ABR** stelt geen specifieke eisen met betrekking tot afvalbergingen.

C2008 (VMSW)

De C2008 legt weinig regels op in verband met gemeenschappelijke afvalbergingen.

Er wordt wel aangegeven dat er op project- of wijkniveau ruimte moet voorzien worden voor collectieve inzameling in overleg met de ophaaldiensten.

Het sensibiliseren en disciplineren van bewoners in het scheiden van afvalfracties vergt vaak extra energie: uithangen ophaalkalenders, levering huisvuilzakken (soms inbegrepen in de vaste kosten), toezicht door flatwachters, tegengaan van sluikstorten, enz. Een goede communicatie en/of samenwerking met de bevoegde diensten voor afvalinzameling is daarom belangrijk.

Bij de inrichting van de publieke ruimte zal aandacht worden besteed aan het ritueel van het 'buitenzetten van de vuilniszakken'. Wanneer de benodigde ruimte hiertoe over het hoofd gezien wordt, kan dit leiden tot een onwelriekende opeenhoping van vuilniszakken tegen gevels en/of op het voetpad.

Een gemeenschappelijke (afsluitbare) berging voor tijdelijke opslag van groot huisvuil (afgedankte koelkasten, ...) kan bijvoorbeeld als combinatie bij een fietsenberging worden voorzien.

De oplossingen voor woonondersteunende functies zoals parkeren, fietsenstallingen, tuinbergingen, vuilnisbergingen, zijn essentieel voor het welslagen van een inplantingsconcept.

Financiering: forfaitaire prijs: 400 euro/m² netto-oppervlakte

Omschrijving van het probleem

Afvalbergingen worden vaak ondergronds voorzien indien er een ondergrondse parkeergarage aanwezig is. Dergelijke bergingen vergen veel inspanningen wat betreft het beheer en zijn weinig gebruiksvriendelijk. Een mogelijke piste voor meergezinswoningen zijn ondergrondse afvalcontainers, dit wordt tot op heden niet toegepast op het Gentse grondgebied.

Beleidsstandpunt / Engagements

Bij meergezinswoningen moet voldoende aandacht besteed worden aan de inpassing van de afvalberging. Deze berging dient op een **goed bereikbare locatie** ingeplant worden, aansluitend op het openbaar domein. Ondergrondse afvalbergingen zijn onvoldoende bereikbaar en beheerbaar en worden maximaal vermeden. **Bovengrondse afvalbergingen op openbaar domein zijn niet gewenst.**

Er wordt onderzocht of het werken met **ondergrondse containers** in samenwerking met IVAGO mogelijk is. Uit recente gesprekken tussen stadsdiensten en IVAGO blijkt dat IVAGO in zijn investeringsnota 2013 de plaatsing van een aanzienlijk aantal ondergrondse containers heeft voorzien. De bedoeling van deze containers zijn o.a. het gebruik van niet-reglementaire zakken en problemen in huidige afvalplaatsen in hoogbouw te vermijden.

IVAGO werkt momenteel aan bestekken, en wil nagaan of de plekken waaraan ze denken geschikt zijn en/of andere plekken meer geschikt zijn.

IVAGO denkt aan een aantal locaties. Een mogelijke locatie volgens IVAGO is in de buurt van hoogbouw met minstens 100 wooneenheden. Daar zouden 4 ondergrondse containers kunnen worden geplaatst (selectieve ophaling, voor restafval, PMD, glas en papier). Een dergelijke container meet 2 x 2 m. Idealiter moeten de containers op een loopafstand van 75m liggen. Bewoners zouden in die gebouwen verplicht worden om die containers te gebruiken.

Sociale correctie: men zal een tegoed krijgen voor de containers ipv gratis zakken.

Het systeem van ondergrondse containers en de potentiële locaties zullen de komende maanden verder onderzocht worden door IVAGO in samenspraak met de stadsdiensten.

Wat betreft de beheerbaarheid van de huidige afvalbergingen vroeg Schepen Balthazar aan IVAGO om een overleg met de SHM's in functie van afspraken rond ophaling. Een aantal SHM's hebben hierover recent reeds een overleg gehad met IVAGO.

1.4 Typologische mix

Regelgeving

Het **ABR** legt geen specifieke normen wat betreft de mix van meergezinswoningen en typologieën. Er wordt enkel opgelegd dat elke nieuwe meergezinswoning minstens 1 woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² moet bevatten.

C2008 (VMSW):

Er is geen verplichting tot mix in éénzelfde project, maar dit wordt wel aangeraden (4.1 Conceptkeuze):

- *Differentiatie van het woningaanbod binnen één projectrealisatie: diversiteit in functie van gezinsgrootte (aantal slaapkamers), leefstijlen, leeftijden, fysieke beperkingen, ... nastreven. (p. 57)*

Omschrijving van het probleem

Er wordt door de stad een richtinggevende menging van verschillende types appartementen gevraagd per gebouw. Deze verhouding ligt op 50% 2-slaapkamer-, 25% 1-slaapkamer en 25% 3-slaapkamerappartementen. Deze verhouding wordt ook bij private projecten gehanteerd. Enkele

SHM's vragen een andere verhouding, met meer kleinere entiteiten en minder grote. Waarbij ze wensen in te spelen op het grote aandeel ouderen en singles op de wachtlijsten.

Beleidsstandpunt / Engagements

In het GRS wordt vooropgesteld dat er in functie van het realiseren van de gewenste nederzettingsstructuur onder meer een voldoende gevarieerd woonaanbod moet gerealiseerd worden en dit per stadsdeel en binnen de eigenheid van elke buurt. De eenvoudigste, meest consequente en ook best haalbare manier om het voldoende gevarieerd woonaanbod te realiseren per stadsdeel, is om dit bij elk project op zijn eigen schaal na te streven. Dit geldt zowel voor private als sociale woningbouwprojecten. Vanuit samenlevingsoogpunt leidt een eenzijdig publiek eveneens tot specifieke problematieken.

Om de maatschappijen meer vrijheid te bieden om te kunnen beantwoorden aan de wachtlijsten en in te spelen op de eigenheid van ieder project zal de **richtinggevende menging niet meer worden opgelegd**. Wel wordt een **richtinggevende gemiddelde bruto vloeroppervlakte (BVO) van 110 m² per entiteit en per gebouw** vooropgesteld. In deze BVO zitten de buitenmuren, woningscheidende wanden, collectieve circulatieruimtes en terrassen inbegrepen. De fietsenbergingen, parkeergarages, afvallokalen, tellerlokalen en kelderbergingen zijn niet inbegrepen.

Deze gemiddelde bruto vloeroppervlakte wordt **strikt toegepast** ten opzichte van ontwikkelaars **bij het bepalen van de sociale last**.

Bij private projecten met een sociale last is het uitgangspunt dat de verhouding een- en meergezinswoningen in het private gedeelte wordt overgenomen in het sociale gedeelte.

1.5 Terrassen

Het **ABR** stelt geen specifieke eisen met betrekking tot terrassen. Een private buitenruimte vergroot echter substantieel de woonkwaliteit en wordt vanuit de stad enorm gepromoot. Zo staat er ook in heel wat RUP's dat een private buitenruimte verplicht is. Dit wordt dan uitgedrukt in absolute (bijv. 10m²) of relatieve (bijv. 10% van de vloeroppervlakte) cijfers.

C2008 (VMSW)

De C2008 legt weinig regels op in verband met terrassen (5.3 Privatieve delen, p. 98)):

- *Buitenterras voorzien bij appartementen vanaf 3 slaapkamers*
- *Terras moet aansluiten op leefruimte en keuken*
- *Maatverhoudingen moeten toelaten tafel en stoelen te plaatsen → min. breedte 120 cm*
- *Storende inkijk voorkomen*
- *Verluchte bergkast voorzien voor vuilniszakken indien niet reeds ruimte hiervoor in berging*
- *Aansluiting terras met draagconstructie mag geen koudebrug vormen.*
- *Terrassen zijn ook voor woningen met minder dan 3 slaapkamers wenselijk, indien de kostprijs het toelaat. Ter compensatie kunnen ramen tot op vloerniveau in combinatie met een balustrade een alternatief bieden.*

Kostprijs:

- *Voor terrassen of balkons worden geen meerprijzen toegekend (p. 138).*

De kost voor een terras moet dus verrekend worden in het budget dat men krijgt om het appartement zelf te bouwen. Terrassen die uitkragen zijn daarbij minder duur dan inpandige terrassen.

Omschrijving van het probleem

De problemen met betrekking tot terrassen zoals door de SHM's aangehaald, worden hieronder opgesomd. Waarbij het ene het andere beïnvloedt en omgekeerd.

1. Financieel

Terrassen vormen één van de grote struikelblokken bij sociale woningbouw, omdat hiervoor geen meerprijzen worden toegekend, zelfs niet bij appartementen waarbij een terras volgens de normen van de C2008 wel verplicht is (vanaf 3 slaapkamers).

Hoe groter het terras, hoe moeilijker het dus is deze te financieren.

2. Planmatig – grootte en realisatie

Terrassen moeten soms – omwille van de voorschriften of de ruimtelijke context – deels inpandig worden voorzien. Dit genereert drie problemen. Ten eerste is de kostprijs voor de bouw van een inpandig terras vaak hoger dan voor een uitkragend terras. Ten tweede creëert de bouw van een inpandig terras meer buitenwanden, die technisch moeilijker op te lossen zijn (isolatie,...). Ten derde verliest men 'interne' oppervlakte door het terras naar binnen te schuiven. De consequentie daarvan is dat de entiteiten kleiner worden, of dat er een entiteit per bouwlaag moet opgeofferd worden, wat het totaalplaatje opnieuw minder rendabel maakt.

3. Terrassen = bouwvolume

Terrassen worden beschouwd als inbegrepen in het bouwvolume. In BPA's en RUP's wordt meestal de maximale bouwdiepte vastgelegd. Dit betekent dat de bouwdiepte van het gebouw beperkter is indien er geopteerd wordt voor uitpandige terrassen.

Beleidsstandpunt / Engagements

1. Bij RUP's met verplichting terras van 10m² per woonentiteit

De Vlaamse Codex laat beperkte afwijkingen op afmetingen toe.

Artikel 4.4.1 van de **Vlaamse Codex** Ruimtelijke Ordening stelt het volgende:

"In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en inplantingen van constructies en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen"

In plaats van 10m² terras per woonentiteit kan een afwijking worden toegestaan naar 10% van de vloeroppervlakte, met die voorwaarde dat de kortste zijde van het terras 1m20 bedraagt (dit om de bruikbaarheid van het terras te garanderen - dit wordt ook door de VMSW in de C2008 onderschreven). Concreet betekent dit dat bij een appartement van 80 m² een terras moet voorzien worden van min. 8 m² (ipv 10 m²).

Dikwijls is ook dit nog een hoge eis. Indien de oppervlakte echter in een RUP is ingeschreven, is het onmogelijk om nog meer af te wijken.

2. Bij RUP's met verplichting terras van 10%

Slechts een beperkte afwijking is mogelijk.

3. Bij regelgeving waar terrassen slechts over een bepaalde diepte (doorgaans 60 cm) mogen uitkragen.

Standaard is het zo dat uitkragingen boven openbaar domein slechts 60cm mogen uitkragen. Deze uitkraging mag maar starten op 3m hoogte. Van deze hoogte kan, mits motivatie, afgeweken worden. Afwijkingen voor de diepte van de uitkraging zijn meestal niet toegestaan. Deze uitkraging van 60cm is ingegeven vanuit de zorg tot bediening van het openbaar domein, zodat grotere vrachtwagens, brandweer & IVAGO ook voldoende doorgangshoogte hebben in de straten. Soms maken RUP's een grotere uitkraging onmogelijk, omdat die uitkraging zich dan in een andere zone bevindt, waarin terrassen niet zijn toegestaan. Afwijkingen op de bestemming zijn dan niet mogelijk.

Om een voldoende groot terras te hebben, is het dan nodig om inpandige terrassen te voorzien. Om de hogere kost van inpandige terrassen te vermijden, moet bekeken worden of niet alle terrassen op alle niveaus op dezelfde plaats kunnen worden ingericht. Op die manier kan de gevel terugspringen en worden de terrassen er 'aangehangen'. De onderliggende ruimte is dan immers ook een terras en geen binnenruimte. Terrassen kunnen ook voorzien worden op de grotere onderliggende bouwlaag, indien bouwlagen terugspringen. Door creatieve en intelligente ontwerpkeuzes is het mogelijk om de kostprijs van inpandige terrassen te beperken.

4. In projecten waar geen verplichting geldt

Momenteel wordt in deze projecten gevraagd om te streven naar een terras a rato van 10% van de vloeroppervlakte, waarbij duidelijk wordt meegegeven dat dit geen bindend voorschrift is. Er wordt wel gevraagd naar een minimum kortste zijde van 1m²⁰ in functie van de bruikbaarheid. In functie van de leefkwaliteit bieden (deels) inpandige terrassen meer gebruikscomfort, bovendien creëren dergelijke terrassen minder storende inkijk op de omgeving. Daarom kan het wenselijk of noodzakelijk zijn om in bepaalde projecten te pleiten voor (deels) inpandige terrassen.

5. In nieuwe RUP's

In nieuwe RUP's kan een onderscheid gemaakt worden tussen private en sociale woonentiteiten en de groottes van terrassen. Zoals hierboven reeds gesteld: een terras biedt een enorme meerwaarde naar leefkwaliteit. Het is dan ook belangrijk dat terrassen zoveel als mogelijk worden voorzien.

6. Terrassen = bouwdiepte

Terrassen zijn constructieve elementen die deel uitmaken van het gebouw. De opgelegde maximale bouwdiepte in stedenbouwkundige voorschriften gelden dan ook voor terrassen. Dit wordt algemeen toegepast. Terrassen hebben net als andere bouwdelen immers een impact op de omgeving en het gebouw zelf (inkijk, verminderde belichting,...).

7. Financiering

Het is wenselijk dat terrassen mee in de financiering worden opgenomen. Dit zal als aanbeveling worden overgemaakt aan de hogere overheid.

1.6 Duurzaam bouwen

Regelgeving

Het ABR legt geen specifieke voorschriften op met betrekking tot duurzaam bouwen met uitzondering van de bepalingen over de hemelwaterput. Dit wordt in het volgende hoofdstuk behandeld.

Daarnaast is er de gewestelijke regelgeving met betrekking tot EPB normen. Deze regelgeving wordt stelselmatig strenger. Op 20 mei 2011 werd het wijzigingsbesluit 'van het Energiebesluit' definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Voor het E-peil en de eisen op U-en R-waarden wordt een verstrenging in twee stappen doorgevoerd: in 2012 en 2014. Daarnaast verlaagt het K-peil naar K40 en voor nieuwe woongebouwen wordt een maximeis op de netto-energiebehoefte voor verwarming ingevoerd.

Omschrijving van het probleem

De steeds strenger wordende normen op het vlak van duurzaam bouwen hebben een negatieve impact op de betaalbaarheid van sociale woonprojecten voor SHM's.

Daarnaast stellen SHM's vast dat de bewoners niet klaar zijn voor het gebruik van nieuwe technieken en deze nieuwe manier van wonen (o.a. dichtplakken verluchttingsroosters,...)

Beleidsstandpunt / Engagements

Duurzaam bouwen wordt zowel in private als in sociale woonprojecten sterk aangemoedigd en past binnen een duurzaam stedelijk woonbeleid. De stad legt echter geen strengere normen ten opzichte van de gewestelijke regelgeving.

De stad erkent het probleem van de financiering van de meerkost van duurzaam bouwen en zal daarom een aanbeveling doen bij de hogere overheid om het financieringssysteem van sociale woonprojecten te verduurzamen, met o.a. aandacht voor de energieprestatie van gebouwen.

De VMSW biedt ondersteuning aan bewonersbegeleiding inzake passief wonen.

1.7 Hemelwaterput

Regelgeving

ABR (dec 2010) - Artikel 12 Hemelwaterput

"§1 De verplichting tot plaatsing van een hemelwaterput

Onverminderd de bepalingen van de gewestelijk stedenbouwkundig verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober

2004 en zijn wijzigingen, moet elk gebouw, zowel bij nieuwbouw, al dan niet na slopen, als bij verbouwingen aan het gelijkvloers en/of aan de kelder waarbij het afvoerstelsel van afval- en hemelwater kan aangepast worden, voorzien zijn van een hemelwaterput.

(besluit van de deputatie 29/05/2008)

De verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput geldt niet voor gebouwen waar gebruik van hemelwater niet mogelijk is bij gebreke aan sanitaire voorzieningen of andere toepassingsmogelijkheden van hemelwater.

De vergunningverlenende overheid kan de bouwheer vrijstellen van de verplichting tot het plaatsen van een hemelwaterput, indien de plaatsing technisch niet mogelijk is.

§2 Minimumvereisten van de hemelwaterput

In geval van nieuwbouw, al dan niet na slopen, moet de volledige dakoppervlakte op de hemelwaterput worden aangesloten.

In geval van verbouwing moet minstens de helft van de dakoppervlakte van het volledige gebouw op de hemelwaterput worden aangesloten.

De minimuminhoud van de hemelwaterput wordt berekend op basis van de aangesloten dakoppervlakte.

De minimumtankinhoud bedraagt:

Dakoppervlakte	Minimumtankinhoud
0 tot en met 60 m ²	3000 l
61 tot en met 80 m ²	4000 l
81 tot en met 100 m ²	5000 l
101 tot en met 120 m ²	6000 l
121 tot en met 140 m ²	7000 l
141 tot en met 160 m ²	8000 l
161 tot en met 180 m ²	9000 l
181 tot en met 200 m ²	10 000 l
> 200 m ²	1000 l per 20 m ²

§3 Mogelijkheid tot reductie van de minimumtankinhoud van de hemelwaterput

Rekening houdend met de functies in en rond het gebouw mag de minimumtankinhoud, berekend op basis van de dakoppervlakte zoals vermeld in §2, herleid worden tot de maximale inhoud die nuttig kan worden aangewend.

§4 Verplichting tot het plaatsen van een installatie voor gebruik van hemelwater

Het nuttige gebruik van hemelwater door de aansluiting van de hemelwaterput op de wc's, bepaalde sanitaire installaties, dienstkranen e.d. moet maximaal worden voorzien.

Het maximaal nuttige gebruik van hemelwater moet door de bouwheer aangetoond worden aan de hand van een aanstijpelt hemelwater die gevoegd wordt bij de bouwaanvraag."

Gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, ... (BVR 1/10/2004)

De gewestelijke verordening is minder streng:

“ §1 Dit besluit is van toepassing op het bouwen of herbouwen van gebouwen of constructies met een horizontale dakoppervlakte groter dan 75 vierkante meter. Het is eveneens van toepassing als de horizontale dakoppervlakte van een gebouw of constructie met meer dan 50 vierkante meter wordt uitgebreid, doch enkel op die uitbreiding. Als herbouwen wordt beschouwd een bouwproject waarbij minder dan 60% van de buitenmuren wordt behouden. Van de toepassing van deze paragraaf zijn vrijgesteld gebouwen die worden opgericht op een goed kleiner dan 3 are. Deze paragraaf is niet van toepassing op gebouwen met rieten daken of met een groendak. (...)

§ 2. Het volume van de hemelwaterput dient in verhouding te staan tot de horizontale dakoppervlakte, zoals hieronder bepaald.

Voor een horizontale dakoppervlakte tot 100 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 3000 liter of meer. Voor een horizontale dakoppervlakte tussen 100 en 150 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 5000 liter of meer. Voor een horizontale dakoppervlakte tussen 150 en 200 vierkante meter volstaat een hemelwaterput van 7500 liter of meer.

Voor het deel van de horizontale dakoppervlakte vanaf 200 vierkante meter kan een oplossing in overeenstemming met de artikelen 5 en 6 worden voorzien.

§ 3. Het volledige dakoppervlak dient in één of meerdere hemelwaterputten af te wateren. Enkel indien het gebouw wordt herbouwd in gesloten bebouwing kan volstaan worden met een afwatering van de helft van de horizontale dakoppervlakte. Het volume van de hemelwaterput wordt echter bepaald op basis van de volledige horizontale dakoppervlakte.

§ 4. Een stedenbouwkundige vergunning voor de werken, bedoeld in artikel 3, § 1 kan enkel worden afgegeven als op de hemelwaterput een operationele pompinstallatie wordt aangesloten, die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maakt.

Een pompinstallatie is niet verplicht indien de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.”

Omschrijving van het probleem

Voor projecten op een grond kleiner dan 300 m² of voor gebouwen met een dakoppervlakte kleiner dan 75 m² is volgens de gewestelijke verordening geen hemelwaterput nodig, terwijl het ABR dit wel vraagt. De minimumtankinhoud moet volgens het ABR groter zijn dan volgens de gewestelijke normering.

Beleidsstandpunt / Engagements

Rekening houdend met de specifieke stedelijke context (kleine percelen, veel verbouwingen en verhardingen,...) is de strengere norm voor kleine percelen te verantwoorden. Het herbruik van hemelwater kadert binnen duurzaam stedelijk bouwen en betekent bovendien een beperking van de waterkosten voor de bewoner.

De projecten van de sociale huisvestingsmaatschappijen zijn meestal groter en moeten dus ook volgens de gewestelijke regelgeving een hemelwaterput voorzien. Er is tot nu toe geen enkele discussie geweest omtrent hemelwaterputten, ook niet omtrent de grootte van de tankinhoud. Bovendien voorziet het ABR een afwijkings- en reductiemogelijkheid om technische redenen. Een aanpassing van het ABR is dan ook niet noodzakelijk.

Aangezien het plaatsen van een hemelwaterput en het nuttige gebruik hiervan past binnen duurzaam bouwen, zal de stad een aanbeveling doen bij de hogere overheid om een voldoende financiering van hemelwaterputten en het nuttige gebruik te voorzien.

1.8 Groendaken

Het **ABR** stelt geen specifieke eisen met betrekking tot groendaken. In bepaalde **RUP's** en **BPA's** wordt wel de verplichting opgelegd om een groendak te voorzien.

C2008 (VMSW)

De C2008 legt geen regels op in verband met groendaken. Er wordt enkel gesteld dat groendaken te overwegen zijn bij projecten waar vanuit de woningen zicht is op lager gelegen constructies (woningen, bergingen, parkeerboxen,...) of bij projecten waar gebruik van regenwater niet haalbaar is (bijv. hoogbouw).

De voor- en nadelen worden als volgt opgesomd:

Voordelen

- De beplanting beschermt het dak tegen UV-straling en grote temperatuurschommelingen, waardoor de dakhuid beter bestand is tegen veroudering
- Buffercapaciteit: het substraat houdt regenwater vast en zorgt voor de verdamping ervan. Dit vermindert de hoeveelheid regenwater die naar de riolering afvloeit. Een extensief groendak met 5 cm substraat kan tot 30% water vasthouden. Om deze reden subsidieert de Vlaamse Regering (via samenwerkingsakkoorden met een aantal steden en gemeenten) de aanleg van groendaken met bedragen vanaf 25 euro per m²

Nadelen

- Hogere dakbelasting
- Controle en (beperkt) onderhoud nodig (eerste jaren vochtig maken bij droogte, vrijhouden van afvoeren, ...)
- Dakherstellingen zeer omslachtig

Kostprijs:

Financiering is beperkt tot de subsidie die men hiervoor ontvangt. De stad Gent verleent een subsidie van 31 euro per m² voor extensieve groendaken (maar nooit meer dan de werkelijke kostprijs). U krijgt de subsidie als u minstens 6 m² extensief groendak aanlegt. Er is geen maximumoppervlakte. Een extensief groendak is begroeid met vetplantjes en traaggroeiende grassen en kruiden. Tuinen op een plat dak worden niet beschouwd als extensieve groendaken.

Omschrijving van het probleem

Groendaken hebben volgens bepaalde SHM's een hoge kostprijs en onderhoudskost.

Beleidsstandpunt / Engagements

Groendaken kaderen in het Gentse beleid rond waterbeheersing en natuur in de stad. Naast regenwaterinstallaties en infiltratievoorzieningen zijn groendaken een belangrijk instrument in de strijd tegen wateroverlast. Ze houden een groot deel van het regenwater als een spons vast, waardoor het niet in de riolering terechtkomt. Groendaken zijn niet alleen nuttig op het vlak van waterbeheersing, ze brengen ook kleur en natuur in de stad.

Op vandaag voorziet de stad een **subsidie** van € 31/m², gefinancierd via een convenant met de Vlaamse Regering. Via deze convenant was het onder meer mogelijk groendaken van SHM's te subsidiëren. Vanaf 2012 komt hier echter verandering in en is dit enkel nog mogelijk voor particulieren. Indien een gemeente deze subsidie ook aan andere partners wenst toe te kennen (SHM's, verenigingen, bedrijven,...) dan dient de gemeente hiervoor een eigen reglement op te stellen en zelf middelen te voorzien.

De milieudienst van de stad zal als oplossing specifiek voor de SHM's een subsidieregeling voorzien. Dit wordt nog verder uitgewerkt.

Afhankelijk van de omstandigheden zal een **beoordeling** gemaakt worden van de wenselijkheid van een groendak. Hierbij wordt rekening gehouden met volgende elementen:

- mogelijkheid herbruik hemelwater: indien de totale dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput waarvan het maximale nuttige gebruik van dit hemelwater wordt voorzien, kan een project worden vrijgesteld van het plaatsen van een groendak (eventueel met afwijking indien juridisch vastgelegd in BPA of RUP)
- ligging plat dak: bij platte daken op lage volumes en niet aangesloten op een hemelwaterput waarvan het nuttig gebruik voorzien is, wordt een groendak maximaal aangemoedigd en worden geen afwijkingen op BPA of RUP toegestaan.

1.9 Afbraakdossier zonder nieuwbouw

Aanleiding

Bij vervangingsbouw is er - rekening houdend met de lange administratieve weg die sociale huisvestingsproject bewandelen - een grote kans op krakers. Om dit te voorkomen pleiten de SHM's om afbraak toe te staan zonder onmiddellijke bouwverplichting.

Probleemstelling

Sloop van gebouwen zonder onmiddellijke vervangende nieuwbouw creëert storende gaten in het stadsweefsel en onafgewerkte blinde gevels met negatieve gevolgen voor de aanpalende panden. Dit heeft een sterke negatieve invloed op het straatbeeld en de algemene woon- en leefkwaliteit. Daarom werd tot op heden meestal enkel sloop toegestaan gekoppeld aan een nieuwbouwproject.

Beleidsstandpunt / Engagements

Als algemeen principe wordt sloop enkel toegestaan mits een vervangende nieuwbouw. Concreet betekent dit dat de sloop en de nieuwbouw deel moeten uitmaken van dezelfde aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

In bepaalde gevallen worden uitzonderingen toegestaan:

- bij verkaveling: sloop maakt deel uit van verkavelingsaanvraag
- bij sloop ifv bouwrijp maken zonder verkaveling: onderscheid tussen vrijstaande bebouwing en gesloten bebouwing die deel uitmaakt van gevelrij
 - o vrijstaande bebouwing:
 - sloop zonder onmiddellijke bouwverplichting eventueel aanvaardbaar na afweging impact sloop op omgeving
 - o gesloten bebouwing die deel uitmaakt van gevelrij:
 - in principe niet mogelijk

- enkel mits afdoende motivering (vb. veiligheidsproblemen: bouwvallige staat gebouw, overlast door krakers,...)

Algemene opmerking (indien sloop aanvaard kan worden):

- o extra aandacht voor profielen van de burens en aangeven wat de afwerking van de vrijkomende geveldelen zal zijn ivm bescherming buurpanden (moet bouwfysisch ok zijn)
- o het terrein wordt bij voorkeur afgesloten met een degelijke afsluiting
- o terrein inzaaien

1.10 Sloop en monumentenzorg

Aanleiding

In een specifiek geval werd door een Sociale Huisvestingsmaatschappij een stadseigendom aangekocht met de bedoeling dit te slopen en een nieuwbouw te realiseren. De dienst monumentenzorg kon de sloop van dit gebouw echter niet toestaan omwille van het architectuurhistorisch belang van het pand.

Beleidsstandpunt / Engagements

Gezien de specifieke architectuurhistorische kwaliteiten van bepaalde panden is sloop onaanvaardbaar. Om te voorkomen dat Sociale Huisvestingsmaatschappijen dergelijke panden opkopen zonder de mogelijkheden te kennen, werd sinds dit jaar een nieuwe methodiek opgestart bij de verkoop van stadseigendommen. De dienst vastgoedbeheer maakt per te verkopen pand een **fiche** op waarin o.a. de **stedenbouwkundige randvoorwaarden, het advies van de dienst monumentenzorg en een opportuniteitstoets sociaal wonen** is opgenomen. Indien de opportuniteit van sociaal wonen wordt vastgesteld, zal het vastgoed worden aangeboden aan de sociale huisvestingsmaatschappijen.

1.11 Garages bij eengezinswoningen

Regelgeving

ABR: Artikel 16 Garage en garagepoorten

"(...) Het is verboden een garagepoort te plaatsen in de voorgevel van een gebouw dat deel uitmaakt van een gesloten gevelrij, wanneer de breedte van het perceel, gemeten op de grens met de openbare weg, smaller is dan 7 meter."

C2008 (VMSW):

De C2008 legt geen verplichte eisen op m.b.t. garages bij eengezinswoningen, maar stelt wel:

(3.2. Inplanting):

- *Op de begane grond steeds woonruimte voorzien, niet enkel bergingen, garages of fietsenstallingen. (p. 33)*

- *Beslissingen inzake de opvatting van het parkeren (garages, carports, ondergrondse garages, bovengrondse staanplaatsen, ...) gebeuren in overleg met de bouwheer, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar of zijn afgevaardigde en de gemeente. (p. 35)*
- *Eén garage of parkeerplaats per gezin, tenzij in centrumgebieden met een zeer goed aanbod van openbaar vervoer. (p. 35)*

Qua kostprijs wordt het volgende bepaald (7.3 Toelichting onderdelen simulatietabel):

- *Voor garages en carports worden forfaits toegekend. Voor een garage is dit 11.000 €/stuk, voor een carport 5.000 €/stuk (te indexeren: basis: ABEX-index november 2005, te indexeren). (p. 135)*

Omschrijving van het probleem

De C2008 legt geen minimumbreedte van de gevel op indien garages voorzien worden, wel wordt er gesteld dat enkel garages in de voorgevel niet kunnen. Het principe is bij beide regelgevingen dus hetzelfde, alleen koppelt het ABR hier een afmeting aan.

Bij sommige projecten van reeksen eengezinswoningen heeft het ABR-voorschrift tot gevolg dat, indien een garage moet voorzien worden, er soms een woning moet sneuvelen omwille van de vereiste gevelbreedte. Dit probleem komt slechts sporadisch voor.

Beleidsstandpunt / Engagements

De 7m-gevelbreedte wordt ingegeven vanuit de bezorgdheid een kwalitatief straatbeeld te creëren met voldoende sociale veiligheid.

Globaal gezien zijn er weinig problemen met dit voorschrift. Een garage wordt immers meestal niet verplicht bv. in RUP's of verkavelingen. Er kunnen bijgevolg ook enkele woningen gebouwd worden zonder garage indien de inplanting geen andere mogelijkheid biedt. Bovendien zijn er ook andere oplossingen haalbaar zoals het voorzien van een carport,...

Daarom zijn er geen specifieke redenen om dit artikel in het ABR te wijzigen.

1.12 Meergezinswoningen: grootte

Regelgeving

ABR: Artikel 23: Voorwaarden waaraan een nieuwe meergezinswoning moet voldoen.

"Elke nieuwe meergezinswoning moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten.

(...)

Elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogt, moet minstens één woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m² bevatten."

C2008 (VMSW):

Er is geen verplichting tot mix in éénzelfde project, maar dit wordt wel aangeraden (4.1 Conceptkeuze):

- *Differentiatie van het woningaanbod binnen één projectrealisatie: diversiteit in functie van gezinsgrootte (aantal slaapkamers), leefstijlen, leeftijden, fysieke beperkingen, ... nastreven. (p. 57)*

De C2008 legt geen regels op over welke types in een meergezinswoning moeten vertegenwoordigd zijn, maar hanteert minimum en maximumoppervlaktes waarbinnen appartementen moeten vallen om financiële redenen (7. Oppervlakte- en prijsnormen). Ter vergelijking: een appartement van min. 80m² valt onder het type 2/4 of groter. Ter verduidelijking: type 2/4 = woonentiteit met 2 slaapkamers geschikt voor een gezin tot 4 personen → de oppervlakte moet tussen de 70 m² en de 86 m² groot zijn. (p. 136)

Omschrijving van het probleem

In sommige voorontwerpen wordt vastgesteld dat het project geen entiteit bevat van 80 m², of dat dit ten koste gaat van het aantal entiteiten.

In het merendeel van de gevallen is dit geen probleem, zolang het om één entiteit gaat. Indien er gevraagd wordt meerdere entiteiten van deze grootte te voorzien (omwille van de grootschaligheid van het project) is dit in een aantal gevallen wel moeilijker, maar meestal wel op te lossen.

Dit probleem stelt zich meer prangend bij vervangingsbouw, waarbij zoveel mogelijk getracht wordt om hetzelfde aantal entiteiten te voorzien als het oorspronkelijke aantal. De entiteiten die vroeger gebouwd werden, zijn kleiner. De hedendaagse normen vragen grotere ruimtes. Als dan evenveel entiteiten als oorspronkelijk moeten voorzien worden met een grotere vloeroppervlakte, vergroot het volume. Daardoor wordt in sommige gevallen de draagkracht van het gebied overschreden en is dit stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Beleidsstandpunt / Engagements

Het voorzien van een mix in meergezinswoningen is ingegeven vanuit de zorg tot differentiatie naar bewoners. In de meeste gevallen is dit vrij goed op te vangen, vermits een appartement met 2 slaapkamers geschikt voor 4 personen al aan deze ondergrens voldoet. Dit is een type dat veelvuldig gebouwd wordt en veel gevraagd wordt bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, en in vele gevallen dus meermaals voorkomt binnen één meergezinswoning. Bovendien past dit ook in de beoogde gemiddelde bruto-vloeroppervlakte van 110 m² per entiteit.

De voorwaarde dat in iedere nieuwe meergezinswoning en in elke bestaande meergezinswoning waarvan het aantal woonentiteiten verhoogd, er minimaal **1 woonentiteit met een minimum totale vloeroppervlakte van 80 m²** moet worden gecreëerd, **blijft behouden in het ABR**.

1.13 Samenstelling en afmetingen ruimtes

Regelgeving

Artikel 29 Appartement en eengezinswoning

“De minimum vloeroppervlakte van de woonkamer in een appartement/eengezinswoning bedraagt 14 m² indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, en 18m² indien dat niet zo is.

Indien een afzonderlijke keuken aanwezig is, moet deze een minimum vloeroppervlakte hebben van 6 m².

Een appartement/eengezinswoning moet minstens één slaapkamer bezitten met een minimum vloeroppervlakte van 10 m². De minimum vloeroppervlakte van eventuele overige slaapkamers bedraagt 6,5 m².

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonkamer, de keuken en de slaapkamer mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing van bestaande woningen niet lager zijn dan

2,20 m, behoudens voor dat deel van het lokaal dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte overtreft.

De vrije hoogte tussen de vloer en het plafond van de woonentiteit met een minimale totale vloeroppervlakte van 80m², zoals omschreven in artikel 23, mag bij nieuwbouw niet lager zijn dan 2,5 m en bij verbouwing of verder opdelen van de meergezinswoningen niet lager zijn dan 2,20 m, behoudens voor dat deel van de woonentiteit dat de opgelegde minimum vloeroppervlakte van 80m² overtreft.”

C2008 (VMSW):

De C2008 hanteert absolute minimumoppervlakten voor elk vertrek. Aansluitend zijn er eisen gesteld inzake maatverhoudingen, bemeubelbaarheid en comfort (5.2 Basisafmetingen, p. 88):

MINIMALE LOKAALOPPERVERLAKTE, AFMETINGEN & BEMEUBELBAARHEIDSCRITERIA			
Woonfuncties	Minimumoppervlakte	Maatverhoudingen	Bemeubelbaarheidscriteria
Inkomhal	≥ 1,5 m ²	- 150x100 / ... cm	- vestiaire(kast) min. 60x60 cm
Leefruimte	≥ 20 m ² + 2 m ² per persoon	- zitzone min. 360 cm breed - eetzone min. 320 cm breed	- zitelementen 80x80 cm - aantal zitplaatsen ≥ aantal bewoners, minimaal 4 - tv-meubel 200x50 cm - buffetkast 150x50 cm - eettafel 180x90 cm
Keuken	≥ 4 m ² + 0,5 m ² per persoon	- vrije afstand tussen evenwijdige aanrechtzones: min. 100 cm - bruikbare maatverhoudingen: 180x240 / 180x300 / 240x240 (marge op deze afmetingen te voorzien)	- koelkast 60 cm - fornuis 60 cm, afzetzone links of rechts ≥ 60 cm - dubbele spoelbak + verlek 120 cm, afzetzone links en rechts ≥ 30 cm - aanrechtzone 180 cm - totaal incl. koelkast: 420 cm
Slaapkamer ouders	≥ 12 m ²	- 340x360 / 280x420 / ...	- bed 160x205 cm - nachtkastjes - kast 240x60x200 cm - vrije gebruiksruimte min. 80 cm
Slaapkamer kind(eren)	≥ 8 m ² (1 kind) ≥ 14 m ² (2 kinderen)	- breedte min. 220 cm - 240x360 / 260x320 / 280x300 / ...	- per kind: bed 90x205 cm, kast 100x60x200 cm, bureau 120x70 cm, nachtkastje - vrije gebruiksruimte: min. 80 cm
Berging	≥ 1,5 m ² /pers	- 150x100 / 120x120 / ...	- wasmachine, droogkast, cv, ...
Badkamer	≥ 3 m ² + 0,5 m ² per persoon	- 170x240 / 170x270 / 215x215 / ...	- tweede wastafel en ligbad vanaf 3 slaapkamers
Garaage	≥ 16 m ² (excl. extra berging)	- 280x560	
Binnentrap		- nuttige breedte = min. 85 cm - optrede H: 175 tot 190 mm - aantrede A: 220 tot 250 mm	- stapmodulus M=2H+A met 600 mm < M < 630 mm - trapneus 40-50 mm
Toilet dag	≥ 1,17 m ²	- kopse deur: 90x130 cm - zijdeur: 80x150 cm	- dagtoilet met handwasbakje
Toilet nacht	≥ 1,17 m ²	- kopse deur: 90x130 cm - zijdeur: 80x150 cm	- extra toilet vanaf 3 slaapkamers of bij verdiepingswoningen (mag geïntegreerd in badkamer)
Gangruimte	max. 10-15% WO-meting	- breedte = min. 90 cm	- vrije wand voor vestiaire
Let wel: voor personen met een handicap en rolstoelgebruikers worden bijkomende eisen opgelegd (zie  - hoofdstuk 6)			

Voor verdiepingshoogtes gelden eveneens minima (p. 89).

MINIMALE VERDIEPINGSHOOGTE - gemeten tussen afgewerkte vloer en plafond	
Ruimte	Minimumhoogte
Leefruimten, keuken	250 cm
Slaapkamers, badkamer	240 cm
Slaapkamers onder dak	90-120 cm op laagste punt
Garages, bergingen, toilet, vestiaire, mezzanine	220 cm
Binnentrappen	220 cm (vrije hoogte tussen trapneus en plafond)

Omschrijving van het probleem

Uit het bovenstaande blijkt dat de normen van de C2008 strenger zijn dan die van het ABR. Leefruimte, keuken en slaapkamers moeten groter zijn volgens de C2008. Een berging moet verplicht voorzien worden, a rato van 1m² per persoon (in het ABR geldt deze verplichting niet).

Het ABR is enkel strenger bij de verdiepingshoogtes. In tegenstelling tot het ABR (overal 2,5 m verplicht bij nieuwbouw, 2,2 m bij verbouwing) legt de C2008 enkel 2,5 m op voor de leefruimte. Alle andere ruimtes mogen 2,4 m bedragen, garages en bergingen mogen 2,2 m bedragen. In de praktijk worden alle verdiepingshoogtes echter op 2,5 m gebracht.

Het enige voorkomende probleem is dat de oppervlakte voor slaapkamers soms niet gehaald wordt volgens de berekening van het ABR. Hoewel de verplichte grootte volgens het ABR weliswaar kleiner is, is de wijze van meten anders: Bij slaapkamers onder dak wordt de oppervlakte volgens de C2008 in rekening gebracht vanaf 1,5 m hoogte, terwijl het ABR dit pas doet bij 2,5 m (nieuwbouw) of 2,2 m (verbouwing).

Door deze beperking komt het wel eens voor dat er een slaapkamer sneuvelt en dus een kleiner type moet worden voorzien (terwijl een groter type wel mogelijk was volgens de normen van de C2008).

Beleidsstandpunt / Engagements

Gelet op het feit dat de C2008 in deze strenger is dan het ABR en er in zeer specifieke gevallen – indien dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is – afwijkingsmogelijkheden zijn op het ABR, vormt zich hier geen probleem. Het ABR blijft bijgevolg wat deze artikels (27, 28 en 29) betreft gelden.

1.14 Natuurlijke verlichting

Regelgeving

ABR: Artikel 30: Natuurlijke verlichting

“Een kamer en een studio moeten daglicht ontvangen.

In een appartement en een eengezinswoning moeten de woonkamer, de keuken en de slaapkamer daglicht ontvangen.

Deze daglichten moeten cumulatief aan volgende voorwaarden voldoen:

- *uitmonden in de open lucht*
- *voor een studio en een kamer moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van het lokaal bedragen;*

- voor een keuken en een woonkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/10 van de totale vloeroppervlakte van de keuken of de woonkamer bedragen, met een minimum van 1 m²;
- voor een slaapkamer in een appartement of een eengezinswoning moet de totale oppervlakte van het daglicht minimum 1/15 van de totale vloeroppervlakte van de slaapkamer bedragen, met een minimum van 1 m².

Worden niet meegerekend voor de berekening van de oppervlakte: de daglichten in een scheidingsmuur, de vensters of openingen die uitgeven hetzij op een area, hetzij op een overdekte ruimte, zelfs wanneer het dak ervan het daglicht laat binnendringen.

Het plafond van een kelder die gebruikt wordt als woonkamer, keuken of slaapkamer van een eengezinswoning of van een appartement, of die gebruikt wordt als kamer of als studio, moet steeds minimum 1 m boven het maaiveld gelegen zijn.”

C2008 (VMSW)

De C2008 is op dit vlak strenger dan het ABR (5.2 Basisafmetingen):

LOKALEN	RAAMOPPERVLAKTE / VLOEROPPERVLAKTE
Leefruimten	minimaal 1/6 – aanbevolen maximaal 1/4
Keuken	minimaal 1/8
Slaapruimten	minimaal 1/8 – dakvlakramen minimaal 1/12

De C2008 vraagt om zoveel mogelijk raamtypes met een aanzethoogte van ≤ 90 cm te vermijden, omwille van de hogere kostprijs van verplicht veiligheidsglas bij ramen die lager starten.

Zowel in C2008 als in ABR worden daglichten in scheidingsmuren of vensters die uitgeven op een overdekte ruimte niet meegerekend. Het ABR is echter strenger door ook vensters die uitgeven op een area niet mee te tellen.

Omschrijving van het probleem

Qua lichttoetreding zijn er geen problemen te melden. De C2008 is immers strenger dan het bouwreglement.

Het verplicht gebruik van veiligheidsglas bij ramen die lager starten dan 90cm, verhoogt de kostprijs. Om die redenen worden zelden ramen tot op de vloerpas voorzien. Dit beperkt in vele gevallen de kwalitatieve uitwerking van de gevel.

Zeer sporadisch komt het voor dat er lichten getrokken worden via een area, hetgeen de C2008 wel toelaat, maar het ABR niet. Dit kan wel een structureel probleem vormen omdat de ruimtes dan anders geschikt moeten worden.

Beleidsstandpunt / Engagements

Het **ABR is meestal minder streng dan de C2008**, met uitzondering van het nemen van licht via een area. Deze bepaling in het ABR geeft zeer sporadisch problemen. Tot nog toe stelden zich geen onoverkomelijke problemen. Leefruimtes die enkel uitgeven op een area bieden bovendien weinig woonkwaliteit. Dit komt echter nauwelijks voor, waardoor geen aanpassing van het ABR vereist is.

Er wordt vanuit de stadsdiensten wel aandacht gevraagd voor 2 specifieke zaken:

- **Passerelles:** Bij leefruimtes, keukens en slaapkamers die enkel uitgeven op passerelles moet de natuurlijke lichtinval voldoende gegarandeerd worden. Deze passerelles moeten daarom in breedte beperkt worden (wel conform regelgeving toegankelijkheid) en de raamopeningen worden bij

voorkeur iets groter voorzien dan het strikte minimum, zodat er voldoende natuurlijk licht tot deze ruimtes kan toetreden.

- **Variatie ramen:** Door de hoge kostprijs van veiligheidsglas worden weinig ramen onder een hoogte van 90cm aangezet, hetgeen zijn invloed heeft op de kwalitatieve uitwerking van de gevel.

1.15 Gewestelijke Verordening Toegankelijkheid

Aanleiding

De gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid is van kracht sinds 1 maart 2010. Daarin worden specifieke bepalingen opgenomen voor meergezinswoningen.

Gelet op de verschillende problemen die zich intussen stelden, werd de verordening reeds aangepast. Deze wijziging is van kracht sinds 31 maart 2011

Concreet voor meergezinswoningen geldt het volgende:

Art. 5

De verordening is van toepassing bij de gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid, van nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens 6 wooneenheden. Daartoe moeten de wooneenheden van alle gebouwen die fysiek één aaneensluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden. Voor die gebouwen, die uit verschillende aansluitende delen bestaan, zijn de bepalingen van de verordening die gelden voor de verdiepingen alleen van toepassing op de onderdelen die toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus hebben.

Vanaf appartement met 1 toegang tot 6 woonentiteiten over meer dan 2 niveaus:

5	6
3	4
1	2

- Zowel gelijkvloers als verdieping moeten voldoen aan de verordening

De **wijziging** maakt het volgende mogelijk:

5	6			
3	4	4	5	6
1	2	1	2	3

Deel 1

Deel 2

- Bij deel 1 (meergezinswoning met toegang tot min. 6 woonentiteiten over meer dan 2 niveaus) moet zowel gelijkvloers als verdieping voldoen.
- Indien deel 2 als los bouwproject gebouwd wordt: moet niet voldoen aan de verordening.
- Indien deel 2 fysiek aansluit aan deel 1, dan moet het gelijkvloers wel voldoen aan de verordening, de verdiepingen niet.

De **wijziging** stelt ook, in **artikel 20, §5**, dat trappen niet moeten voldoen als het gebouw over een lift beschikt. Meergezinswoningen zullen dus nooit trappen moeten voorzien van 125 cm breed.

Overgangsmaatregel (artikel 35/1)

Aanvragen die worden ingediend vóór 1 januari 2013 moeten op de verdiepingen slechts voldoen aan de verordening van zodra de meergezinswoning toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 3 niveaus en minstens 6 woonentiteiten bevat. Het gelijkvloers moet wel voldoen aan de verordening (van zodra er minimaal 6 woonentiteiten zijn op meer dan 2 niveaus).

6	
5	
3	4
1	2

Enkel gelijkvloers moet voldoen (bij aanvraag vóór 1 januari 2013).

Probleemstelling

Lift

De sociale huisvestingsmaatschappij moeten de kosten en het onderhoud van de lift terug verhalen op de huurders. Het is dus van belang dat zoveel mogelijk woonentiteiten aantakken op 1 lift, of dat helemaal geen lift nodig is.

Gangen

Doordat gangen breder moeten uitgevoerd worden (min. 1.5m) verkleint de oppervlakte die kan benut worden voor de woningen. → kleinere entiteiten of minder entiteiten.

Inkom

Er mag maar maximaal een niveauverschil van 2 cm zijn tussen binnen en buiten. Indien het niveauverschil hoger is, dan moet de afstand overbrugd worden met:

- ofwel combinatie van trap en helling
- ofwel combinatie van trap en lift
- ofwel combinatie van lift en helling

Door dit beperkte niveauverschil doen zich twee problemen voor:

- enerzijds moet de eventuele ondergrondse garage dieper uitgegraven worden → extra kosten
- anderzijds moet de eerste verdieping hoger voorzien worden (dus vrije hoogte gelijkvloers wordt hoger) om uitkragingen over de rooilijn te kunnen toelaten. Daarvoor moet de hoogte tussen voetpad en onderkant uitkraging immers 3 meter bedragen. → meer metselwerk: extra kosten

Beleidsstandpunt / Engagements

Dit betreft een gewestelijke materie. De overgangsmaatregel is gunstiger voor de SHM's.

Na 1 januari 2013 zullen zich vermoedelijk meer problemen stellen; als de verordening overgangsmaatregel afhankelijk van de evaluatie niet meer van toepassing is.

Toegankelijkheid wint in onze vergrijzende maatschappij steeds meer aan belang, ook voor sociale huisvestingsmaatschappijen.

1.16 Infrastructuur

Knelpunten

De doorlooptijd van infrastructuurdossiers is te lang en er zou een gebrek zijn aan eenduidige besluitvorming (IKZ).

Beleidsstandpunt / Engagements

IPOD I en II (= Integraal Plan Openbaar Domein)

IPOD II: boek met richtlijnen openbaar domein stad gent 2011 is zo goed als klaar.

→ dit boek zal (samen met IPOD I) meegegeven worden aan de ontwerpers openbaar domein. Zo komt men tot een eenduidig ontwerp en een kortere doorlooptijd van IKZ.

De richtlijnen openbaar domein Gent is een handleiding voor elke ontwerper en ontwerp voor publieke ruimte in de Stad Gent. Deze handleiding is gebaseerd op reeds bestaande richtlijnen zoals het groenplan Gent, lichtplan Gent, speelplekken en verschillende vademecums maar is geen vervanging.

Ontwerpers zijn niet gekend met ontwerp openbaar domein

Sommige ontwerpplannen openbaar domein zijn te vernieuwend voor gewone straten. Speciale details zijn in sommige projecten niet wensbaar. De wegendienst pleit voor ontwerpers die kennis hebben van wegenisontwerp en het Standaardbestek 250. Een strengere selectie dringt zich op.

→ Oplossing: De stad stelt volgende werkwijze voor aan de VMSW: VMSW stelt om de 2 jaar een lijst op van ontwerpers openbaar domein. Afhankelijk van het project wordt een ontwerper uit deze lijst gekozen door de VMSW in samenspraak met de stad op basis van criteria.

→ Verder is de stad voorstander van een systeem waarbij de lokale overheid het opdrachtgeverschap en de middelen voor de aanleg van het openbaar domein krijgt. Dit zal als aanbeveling aan de hogere overheid worden overgemaakt.

IKZ

Zowel ontwerpen privé als sociaal passeren op IKZ. Op het IKZ zijn alle diensten aanwezig die in een latere fase een advies zullen verlenen bij de uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning. Hierdoor kan tijdig worden geanticipeerd op mogelijke problemen en is een gecoördineerd advies mogelijk. Van belang hierbij is dat meer complexe projecten ook reeds op conceptueel niveau besproken worden, zodat een tijdige bijsturing mogelijk is.

Het palet van materialen op openbaar domein is de laatste jaren (onder invloed van IKZ) drastisch gedaald. Naar beheersbaarheid en uniformisering van het openbaar domein willen we streven naar een zekere standaardisatie. De meerwaarde gaat heel snel verloren bij gebruik van speciale materialen. De stad opteert voor een lange termijn en een duurzame oplossing. Ook hier kan het IPOD II verbetering brengen. De IKZ-procedure staat niet ter discussie.

Samenhang

De stad pleit voor meer samenhang tussen aanleg openbaar domein (=VMSW) en de architectuur die er gerealiseerd wordt (= Sociale Huisvestingsmaatschappij)

Nu is er nog teveel scheiding: architect gebouw bekommert zich te weinig om het openbaar domein, ontwerper openbaar domein bekommert zich te weinig om architectuur.

Schadedossiers voetpaden

Bij renovatie van bestaande panden zijn er nadien herstellingen nodig aan het voetpad. Er zou meer moeten worden samengewerkt tussen Stad Gent en de VMSW om deze kosten te verhalen op de aannemer (budget hiervoor moet mee goedgekeurd worden in het dossier). Nu wordt er gemakshalve van uitgegaan dat de wegendienst dit wel zal herstellen op hun kosten.

2. Knelpunt DOORLOOPTIJD + ORGANISATIE

Hieronder worden de factoren met een effect op de doorlooptijd van dossiers (intentie – vergunning – uitvoering) opgesomd:

2.1 Veelheid aan stappen / parallelle bespreking / nood aan goede procesbewaking bij de stad (vnl. voor complexe dossiers of dossier met gesubsidieerde infrastructuur)

Werkwijze stad:

- o Projectbegeleidingsteam: in functie van een betere opvolging en begeleiding van sociale woonprojecten werd een team aangesteld binnen de stadsdiensten:
 - projectbegeleider bij dienst wonen (Kristof Gielen)
 - projectondersteuning infrastructuur bij dienst wegen bruggen en waterlopen (Pieter Van den Dorpe)
 - GSA-sociaal wonen bij dienst stedenbouw en ruimtelijke planning (Sylvia De Keyster)
- o Trajectbegeleiding: trajectbegeleiding met een duidelijke taakverdeling per beslissingstraject en een aanspreekpunt voor de SHM's. Dit traject werd uitgezet voor dossiers met en zonder wegenis (zie bijlage). De aanspreekpunten zijn:
 - proces: dienst wonen (Kristof Gielen) – 09/266.76.05
 - infra: dienst wegen, bruggen en waterlopen (Pieter Van den Dorpe) – 09/266.78.08
 - stedenbouwkundig: GSA sociaal wonen (Sylvia De Keyster) – 09/266.78.85

Engagements:

Dit systeem is enkel effectief indien de verschillende actoren zich engageren dit systeem maximaal op te volgen.

STAD:

- o opvolgen trajectbegeleiding en werken met een startdossier (programma van eisen), projectdefinitie en concept
- o afsluiten van (deel)fasen met afspraken waarbij er in de regel niet kan teruggekomen worden op essentiële beslissingen bij projecten met een normale doorloop (zowel tussen de diensten als tussen de stad Gent en de initiatiefnemer)
- o inhoudelijke uitwerking (dossier gebouwen) voornamelijk in voorbespreking (laagdrempelig, direct, op afspraak uitvoerbaar op korte termijn)
- o procesbewaking door dienst wonen
- o ondersteuning infra-dossiers door wegendienst
- o bezorgt de SHM's een overzichtelijke nota met contactgegevens aanspreekpunten, welke info op welk moment vereist is i.f.v. een optimale communicatie (zie bijlage)

vraag aan SHM's:

- o tijdige en frequente terugkoppeling met stadsdiensten in alle fasen
- o contact opnemen met juiste aanspreekpunt
- o volgen van trajectbegeleidingsysteem en werken met startdossier, projectdefinitie en concept

STAD en VMSW:

- o VMSW is aanwezig op SOHO
- o beoordeling op elkaar afstemmen: eerst ruimtelijk ok, dan de invulling van de gebouwen
- o informatie en verslagen uitwisselen

VMSW:

- o onderzoekt piste om vroeger uitsluitel te geven over voorontwerp
- o opvolgen van procedures binnen de 60 dagen
- o brengt interne werking en procedures in kaart en communiceert hierover (o.a. handleiding schetsen, voorontwerpen en ontwerpen)

2.2 Nood aan goede procesbewaking bij de SHM's:

- o Naast de projectbegeleiding bij de stad is er bij de SHM's tevens nood aan projectopvolging van dossiers en dit zowel inhoudelijke als procesmatig.
- o De complexiteit om aan deze veelheid aan eisen een antwoord te bieden, maakt dat voor grotere en/of complexe projecten in een dense stedelijke omgeving een **kwalitatief ontwerpteam** moet worden aangesteld. De creativiteit en vakkennis van de ontwerpers heeft ook een belangrijke impact op planning en timing.

Engagementen:

vraag aan SHM's:

- o uitwerken systeem met aandacht voor inhoudelijke én procesmatige opvolging van dossiers en opdrachthouders
- o keuze voor goede ontwerpteams
- o overwegen wedstrijdformule bij complexe projecten

VMSW:

- o geeft begeleiding, vorming en infosessies aan (jonge) architecten en ontwerpers
- o heeft een handleiding

2.3 Moeizame overeenstemming tussen drie zaken:

1. wet- en regelgeving bovenlokaal: aantal + snelheid

Engagement:

Indien bovenlokale wetgeving problemen veroorzaakt bij de concrete toepassing, wordt dit gemeld bij de hogere overheid. Bij voorstellen tot nieuwe wetgeving wordt deze uitvoerig gescreend door de diensten.

2. financiering Vlaams: onaangepast (stedelijk)

Engagement:

De problematiek wordt erkend door de stad en er worden aanbevelingen gestuurd aan betrokken instanties (zie deel aanbevelingen)

3. wet- en regelgeving lokaal + stedenbouwkundige (beleid)standpunten: overleg + vergunningverlening

Engagement:

De lokale wetgeving vormt geen specifiek probleem (zie deel ABR) enkel marge mogelijk wat betreft (beleid)standpunten (parkeren, groendaken,...). Naar aanleiding van deze task force werken enkele (beleid)standpunten bijgesteld.

2.4 Tegenstrijdige adviezen

Voorstel voor oplossing:

- o zoeken naar consensus via overleg
- o indien niet haalbaar: afweging tegenstrijdige adviezen door GSA sociaal wonen met terugkoppeling naar beleid, waarbij sectorale regelgeving onverminderd blijft gelden

2.5 Wegeniswerken en aanleg nutsvoorzieningen vertragen het project

Engagement:

- o De stad zal de wegeniswerken maximaal afstemmen op de lopende projecten.
- o Het kabinet stuurt een brief naar EANDIS met de signalering van het probleem rond de aanleg van de nutsvoorzieningen.

3. Knelpunt FINANCIERING

Uit alle andere knelpunten blijkt duidelijk dat vele problemen in feite voortkomen uit het strikte financieel kader waarbinnen SHM's moeten opereren.

Als achtergrond wordt hier ten informatieve titel een klein overzicht gegeven van het financieringssysteem (NFS2 = Nieuw Financieringssysteem 2), dat in werking trad op 1 januari 2008. De hieronder vermelde prijzen moeten dus geïndexeerd worden. De basis is de ABEX-index van november 2005.

Aankoop grond of pand:

- kostprijs = reële kostprijs van de aankoop beperkt tot de schattingsprijs.
- Kostprijs wordt beperkt tot een prijsplafond = 15.000 € per te realiseren sociale huurwoning, cumulatief te verhogen met:
 - 5.000 € als de grond of het pand in woongebied ligt
 - 5.000 € als de gebouwde huurwoningen eengezinswoningen zijn
 - 12.500 € als de grond volledig uitgerust is
- Extra kosten (opmeting onroerend goed, grondmechanisch en milieutechnisch onderzoek, keuring of proeven, incl. BTW): max. 2% van de kostprijs.

Sloop:

- kostprijs = kosten voor aanneming van de sloop + erelonen + btw

Bouw van een woning

- subsidiabel bedrag = kostprijs bouw + studiekosten + btw
 - **kostprijs bouw** = reële kostprijs van de bouw, beperkt tot prijsplafond, zijnde:
 - 55.000 € voor een studio
 - 75.000 € voor woning met 1 slpk
 - 85.000 € voor woning met 2 slpk voor 3 personen
 - 90.000 € voor woning met 2 slpk voor 4 personen
 - 100.000 € voor woning met 3 slpk
 - 110.000 € voor woning met 4 slpk
 - 120.000 € voor woning met 5 of meer slpk
 - te verhogen met:
 - 11.000 € voor garage
 - 5.000 € voor carport
 - 2.000 € voor bovengrondse parkeerplaats
 - 18.000 € voor ondergrondse parkeerplaats
 - 40.000 € voor liftinstallatie (auto)
 - te verhogen met:
 - 10% indien het aanpasbare woningen betreft (niet ADL-woningen)
 - 10% indien het een bouwproject betreft met max. 8 woningen
 - 10% indien het een bouwproject betreft met minstens 2 gemeenschappelijke muren met andere eigenaars
 - 10% indien het bouwproject gelegen is in groot- of regionaalstedelijk gebied
- Als er verschillende verhogingen zijn, wordt de gezamenlijke verhoging beperkt tot 15%, (excl. aanpasbare woningen)

- **studiekosten**, zijnde:
 - ereloon studie en leiding werkzaamheden
 - ereloon veiligheids- en gezondheidscoördinator
 - toezicht uitvoering opdracht
 - kosten van keuring of van proeven
 - kosten voor het houden van de gunningsprocedure
 - kosten asbest
- waarbij deze beperkt worden tot 10% van de kostprijs van de bouw

OPMERKING:

- aankoop grond of pand: financiering te beperkt in stedelijk gebied
- 10% verhoging van subsidiabel bedrag in groot- of regionaalstedelijk gebied is onvoldoende voor opvangen specifieke eisen bouwen in stedelijk gebied
- studiekosten zouden moeten afhankelijk zijn van complexiteit van het project

Renovatie van of omvorming tot woning

- subsidiabel bedrag = kostprijs verrichting + studiekosten
 - **kostprijs verrichting** = max. 80% van het prijsplafond cfr bouw, of toch 100% als vervangingsbouw een vermindering van het bouwvolume zou inhouden of als de renovatie of omvorming plaats vindt om een stads- of dorpsgezicht te bewaren of als het om een beschermd monument of gebouw op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat.

Studiekosten: zelfde als bij bouw, en beperkt tot 10% van de 'kostprijs verrichting'.

Welke problemen duiken op omwille van het tekortschieten van de financiering?

- ☐ Onbetaalbare bouwgronden
- ☐ Moeilijke realisatie ondergrondse parkeergarages
- ☐ Duurzaam en energiezuinig bouwen ligt moeilijk
- ☐ Terrassen worden beperkt of vermeden
- ☐ Normen toegankelijkheid moeilijk realiseerbaar
- ☐ Voorkeur maximaal aantal entiteiten i.p.v. kwalitatieve mix
- ☐ Problemen beheer
- ☐ ...

Beleidsstandpunt / Engagements

De stad zal bij de hogere overheid aandringen op een grotere financiering voor projecten in een stedelijke omgeving, gezien de grotere complexiteit van en de strengere normen en eisen gesteld aan deze projecten die niet opgevangen worden door de huidige verhoging voor projecten in grootstedelijk gebied. Hierbij wordt specifiek aandacht gevraagd voor de financiering van terrassen, ondergrondse garages en duurzaam bouwen.

4 Knelpunt GRONDVERWERVING

4.1 Bouwrijpe gronden en gebrek aan opportuniteiten

Knelpunten

De gronden van de stad en het AGSOB zijn niet altijd bouwrijp (ondergrondse constructies,...). Dit betekent voor de maatschappijen vaak extra kosten en een vertraging van het proces.

Daarnaast ervaren de SHM's een gebrek aan bouwopportuniteiten. Daarom wordt de vraag gesteld naar een inventaris van de beschikbare gronden voor sociale huisvesting.

Beleidsstandpunt / Engagements

Het probleem rond grondverwerving wordt door de stad erkend. Daarom wil de stad faciliterend optreden en neemt ze volgende engagements op zich:

- o de opmaak van een locatiestudie sociale huisvesting (is opgemaakt en wordt tijdens de task force van 27 september 2011 voorgesteld)
- o de stad voorziet een onderhoud met de regie der gebouwen in functie van het ontwikkelen van terreinen/gebouwen in eigendom van de regie der gebouwen voor sociale huisvesting
- o de zones waarop voorkeepsrecht geldt, zullen worden geëvalueerd

De VMSW voorziet een algemene screening van de grondreserves van de SHM's.

4.2 Voorkoopsrecht

Knelpunten

De diensten ervaren moeilijkheden om een inschatting te maken van de mogelijkheden van bepaalde terreinen (o.a. door te weinig info over het terrein zelf en ook door het niet kennen van de wensen van de SHM).

Beleidsstandpunt / Engagements

Daarom vraagt de stad aan de SHM's bij vragen over voorkeepsrecht:

- o om voldoende info te bezorgen over het perceel (liggings- en kadasterplan, foto's, gegevens aanpalenden, bestaande toestand, riolering, ...) en de gewenste ontwikkeling van de gronden (financieel programma van eisen: min/max aantal woningen + typologie + huur/koop)
- o om – indien haalbaar – een eenvoudig conceptvoorstel (volumes en programma) toe te voegen. Dit maakt een meer gericht antwoord van de diensten mogelijk.

Overzichtstabel met beleidsstandpunten, maatregelen en aanbevelingen per knelpunt

Knelpunten		Beleidsstandpunt			Engagementen (stad – SHM – VMSW- ...)	Timing	Aanbevelingen
1	INHOUDELIJKE KNELPUNTEN						
1.1	Parkeren	a. Een parkeernorm van 1/1 wordt gevraagd, maar 0,6/1 volstaat volgens de SHM’s. b. De bouwkost van ondergrondse parkeergarages is moeilijk te financieren. c. Leegstaande parkings in omgevingen met gratis bewonerskaarten. d. Soms verkiezen SHM’s gesloten autoboxen boven open staanplaatsen. Dit bevordert echter oneigenlijk gebruik van de garage als berging. e. Leegstaande staanplaatsen of autobergplaatsen mogen niet verhuurd worden op de private markt. f. Geen budget voor beheer van ondergrondse parkeergarage voor SHM.	mob.	- De parkeernorm wordt op basis van onderzoek bijgesteld naar een <u>richtnorm</u> van 0,6/1 voor sociale huurappartementen. Sociale koopappartementen behouden de parkeernorm van 1/1. - Naast ondergrondse parkeergarages kunnen afhankelijk van de context ook andere parkeeroplossingen mogelijk zijn bv. half-ondergrondse oplossingen, parkeren op de gelijkvloerse verdieping in het gebouw,... - De stad vraagt gesloten garageboxen te vermijden aangezien een oneigenlijk gebruik van deze boxen niet wenselijk is bij een correcte parkeernorm en de parkeerdruk verschuift naar het openbaar domein	STAD: Neemt engagement om nieuwe parkeernorm van 0,6/1 voor sociale huurappartementen toe te passen.	heden	De stad doet aanbeveling bij de VMSW om de mogelijkheden voor de verhuring van overdekte autostaanplaatsen te verruimen, zodat ook niet-sociale huurders deze overdekte autostaanplaatsen kunnen huren, mits ze niet verhuurd worden als berging (geen gesloten boxen) en het gaat om buurtbewoners.
1.2	Meergezins-woning - fietsenberging	a. Verplicht 1 gemeenschappelijke fietsenberging a rato van 1m² per woonentiteit. Fietsenberging neemt oppervlakte in van woonentiteiten en het beheer is moeilijk. b. Soms voorkeur voor individuele bergingen c. Soms vraag om fietsenberging los van het gebouw te voorzien d. soms vraag om fietsenberging op openbaar domein te voorzien	jur/ABR art 23	a. Gelet de specifieke doelgroep, die omwille van een relatief beperkt autobezit vaak aangewezen is op alternatieve vervoersmodi zoals de fiets of bromfiets is het van belang dat er voldoende fietsenbergingen aanwezig zijn. Aandacht voor ruimtelijke integratie. b. Via een herziening van het ABR zal de keuze mogelijk gemaakt worden voor individuele fietsenbergingen of (een) gemeenschappelijke fietsenberging(en), mits zij omwille van de bruikbaarheid voldoende ruim en goed toegankelijk zijn. c. Een fietsenberging kan voorzien worden op eigen terrein los van het gebouw, maar bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de ingang van het gebouw. d. Bij renovatieprojecten kan de mogelijkheid gecreëerd worden om een gemeenschappelijke fietsenberging op het openbaar domein te voorzien mits er geen ruimte aanwezig is in het gebouw zonder verlies van een of meerdere woonentiteit(en) en mits de fietsenberging beheerd wordt door de SHM.	STAD: Wijziging ABR (art 23) zodat de keuze mogelijk wordt tussen individuele fietsenbergingen of gemeenschappelijke fietsenberging(en).	2012	De stad doet aanbeveling bij de hogere overheid om een afdoende financiering van fietsenbergingen te voorzien.
1.3	Afvalberging	a. SHM’s wensen afvalberging soms op openbaar domein, aangezien deze berging ruimte inneemt ten koste van woonoppervlakte b. De stadsdiensten stellen zich vragen bij de slechte bereikbaarheid en beheerbaarheid van ondergrondse afvalbergingen	stedenb.	a. Bovengronds op openbaar domein niet haalbaar. b. Afvalbergingen op gelijkvloers en aansluitend op openbaar domein zijn het uitgangspunt (biedt oplossing aan beheerbaarheid).	IVAGO: Mogelijkheid proefproject ondergrondse containers wordt onderzocht door IVAGO STAD: Wat betreft de beheerbaarheid zal er een overleg plaatsvinden tussen IVAGO en de SHM’s inzake afspraken ophaling	ASAP	
1.4	Typologische mix	Richtinggevend wordt menging gevraagd van types: 50% 2 slpk, 25% 1 slpk, 25% 3 slpk). Enkele SHM’s vragen andere verhouding: meer kleinere entiteiten, minder grotere.	stedenb.	- Er wordt geen richtinggevende menging meer gevraagd. - Richtinggevend voor alle projecten: gemiddelde bruto vloeroppervlakte van 110 m²/entiteit/gebouw (bindend voor bepaling sociale last) – BVO: incl. buitenmuren, woningscheidende wanden, collectieve circulatieruimte, terrassen; excl. fietsenbergingen, parkeergarages, afvallokalen, tellerlokalen, kelderbergingen, ... - Private projecten met sociale last: analoge verhouding een- en meergezinswoningen voor het sociale gedeelte en het private gedeelte wordt nagestreefd	/	heden	/

1.5	Terrassen	a. Terrassen worden niet gefinancierd. b. Inpandige terrassen (die stedenbouwkundige vaak meer wenselijk zijn) betekenen een verlies aan interne oppervlakte en zijn technisch moeilijker realiseerbaar. c. Terrassen zijn een bouwvolume, waardoor de bouwdiepte van het gebouw zelf bij uitpandige terrassen beperkt wordt.	stedenb.	a. Terrassen bieden een enorme meerwaarde aan de leefkwaliteit van appartementen, daarom wordt vooral bij nieuwbouwprojecten gestreefd naar terrassen met een oppervlakte van 10% van de vloeroppervlakte, waarbij de kortste zijde minimaal 1,2 m bedraagt. Bij RUP's kan een afwijking tot 10% toegestaan worden indien 10 m ² werd opgelegd. b. (Deels) inpandige terrassen zijn soms stedenbouwkundig noodzakelijk om de impact voor de omgeving te beperken en te voldoen aan de maximale bouwdiepte of uitkraging. (Deels) inpandige terrassen bieden bovendien meer gebruikskwaliteit. Daarom is het soms noodzakelijk om in bepaalde projecten te pleiten voor (deels) inpandige terrassen. De kostprijs van inpandige terrassen kan beperkt worden door intelligente ontwerpkeuzes (vb. bundelen van inpandige terrassen). c. Terrassen zijn inbegrepen in de bouwdiepte.	/	/	STAD: De stad suggereert aan de hogere overheid een herziening van de ontbrekende financiering van terrassen.
1.6	Duurzaam bouwen	- Hoge kostprijs nieuwe eisen door strengere normering (E-peil,...) - Bewoners niet klaar voor nieuwe technieken	stedenb.	Stad legt geen strengere normen op dan gewestelijke regelgeving.	VMSW: kan ondersteuning bieden aan bewonersbegeleiding inzake passief wonen	opgestart	De stad zal de hogere overheid aanbevelen om de financiering van sociale woonprojecten te verduurzamen o.a. het verbeteren van de energieprestatie van gebouwen.
1.7	Hemelwater-put	ABR is strenger dan gewestelijke verordening bij kleine projecten (gewestelijk: bv. geen RW-put bij projecten grondopp. < 3a)	jur/ABR art 12	Herbruik van hemelwater kadert binnen duurzaam stedelijk bouwen en betekent een beperking van de waterkosten voor de bewoner. Projecten SHM meestal groter (terrein > 3a) en moeten bijgevolg altijd RWput voorzien vlg. gewestelijke verordening. Afwijkingsmogelijkheid voorzien in ABR om technische redenen (kleine percelen en reductie inhoud). Gevolg: geen specifieke nood om het algemeen bouwreglement te herzien.	/	/	De stad zal de hogere overheid aanbevelen om de financiering van sociale woonprojecten te verduurzamen. In dit kader past ook een voldoende financiering van hemelwaterputten en het herbruik van dit hemelwater.
1.8	Groendaken	Hoge kostprijs en problematiek herstellingen	stedenb. /milieu	Groendaken kaderen in het Gentse beleid rond waterbeheersing en natuur in de stad. Groendaken worden gesubsidieerd door de stad a rato van € 31/m ² (Vlaamse middelen). Afweging afhankelijk van - mogelijkheid herbruik hemelwater: indien de totale dakoppervlakte wordt aangesloten op een hemelwaterput waarvan het maximale nuttige gebruik van dit hemelwater wordt voorzien, kan een project worden vrijgesteld van het plaatsen van een groendak (eventueel met afwijking indien juridisch vastgelegd in BPA of RUP) - ligging plat dak: bij platte daken op lage volumes en niet aangesloten op een hemelwaterput waarvan het nuttig gebruik voorzien is, wordt een groendak maximaal aangemoedigd en worden geen afwijkingen op BPA of RUP toegestaan Vanaf 1 januari 2012 kunnen deze Vlaamse middelen enkel nog worden aangewend voor particuliere woningbouw.	De milieudienst van de stad zal specifiek voor de SHM's een subsidieregeling groendaken voorzien .	/	/
1.9	Afbraakdossier zonder nieuwbouw	Vraag sloop van gebouwen zonder onmiddellijke vervangingsbouw	stedenb.	Uitgangspunt: sloop gekoppeld aan nieuwbouw Uitzonderingen: - Bij verkaveling: sloop maakt deel uit van verkavelingsdossier - Vrijstaande bebouwing: na afweging impact eventueel aanvaardbaar - Gesloten bebouwing: in principe niet mogelijk - afwijking mits afdoende motivering (vb. veiligheidsproblemen: bouwvallige staat gebouw, overlast door krakers,...) - Aandacht voor scheidsmuren en afsluiting terrein	/	/	/
1.10	Sloop en MZ	aankoop gebouw van stad en nadien sloop onmogelijk voor MZ	stedenb. /MZ	Het maximale behoud van waardevolle panden is streefdoel.	STAD: opmaak van fiches per te verkopen pand dienst vastgoedbeheer, hierin advies MZ, stedenbouwkundige randvoorwaarden en opportuniteitstoets sociaal wonen.	opgestart sinds dit jaar	/

1.11	Garages bij eengezinswoningen	Garages kunnen enkel voorzien worden in bredere (≥ 7 m) woningen. Dit kan invloed hebben op het aantal entiteiten.	jur/ABR art 16	Aangezien een garage bij eengezinswoningen meestal niet verplicht wordt (bv. in RUP of verkaveling), komt dit probleem niet veel voor. Een oplossing kan eruit bestaan een woning zonder garage te voorzien of bv een carport te voorzien. Om die reden zien we geen reden voor een aanpassing van dit artikel in het ABR.	/	/	/
1.12	Meergezinswoning-grootte	Elke meergezinswoning moet een entiteit van 80m ² bevatten. Bij kleinere projecten of vervangingsbouw soms moeilijk om telkens entiteit van 80m ² te voorzien.	jur/ABR art 23	1 entiteit van 80m ² blijft verplicht (= 2/4 slpk), dit past ook binnen de richtinggevende gemiddelde BVO van 110 m ² .	/	/	/
1.13	Samenstelling en afmetingen ruimtes	Het ABR legt enkele minimale vloeroppervlaktes op voor belangrijkste ruimtes.	jur/ABR art 27, 28, 29	C2008 is meestal strenger dan het ABR. Met uitzondering van ruimten onder dak: de oppervlakte wordt anders gemeten bij ABR (vrije hoogte 2,20 m tot 2,50 m) als bij C2008 (vrije hoogte 1,5 m). Dit vormt echter slechts zeer uitzonderlijk een probleem en indien stedenbouwkundig aanvaardbaar bestaan er afwijkingsmogelijkheden. Er is bijgevolg geen nood om het ABR aan te passen.	/	/	/
1.14	Natuurlijke verlichting	ABR legt minima op. Lichttoetreding via area of overdekte ruimte worden niet meegerekend.	jur/ABR art 30	2008 is meestal strenger dan het ABR. Enkel problemen indien licht getrokken wordt via area. Aangezien dit vrij beperkt voorkomt, dringt zich geen aanpassing van het ABR op. Er wordt wel aandacht gevraagd voor volgende punten: - Passerelles (langs gevels met ramen uitgevend op leefruimtes, keukens en slaapkamers) moeten in breedte beperkt worden tot max. 1,5 m. De raamopeningen worden bij voorkeur iets groter voorzien dan het strikte minimum, zodat er voldoende natuurlijk licht tot deze ruimtes kan toetreden. - Vanuit architecturaal oogpunt is het niet wenselijk dat alle ramen pas starten op 90 cm (zoals gesuggereerd in C2008).	/	/	/
1.15	Gewestelijke verordening toegankelijkheid	De verordening toegankelijkheid legt specifieke normen op aan woongebouwen (toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan twee niveaus en minstens 6 wooneenheden). Deze normen hebben o.a. betrekking op het voorzien van liften, de breedte van gangen, niveauverschillen,...)	jur/GVT	Dit betreft gewestelijke materie. De stad legt geen bijkomende normen op. De verordening bevat een overgangsbepaling vooral bedoeld voor sociale huisvestingsprojecten.	/	/	/
1.16	Infrastructuur	Te lange doorlooptijd dossiers en gebrek aan eenduidige besluitvorming.	infra	- IPOD I en II is de handleiding voor elke ontwerper openbaar domein - Een strenge selectie van ontwerpers is noodzakelijk. - De IKZ-procedure blijft gehandhaafd aangezien dit een tijdige anticipatie op problemen en een gecoördineerd advies mogelijk maakt. Ook concept-OD moet op IKZ voorgesteld worden zodat bijsturing mogelijk is. - Belang van samenhang tussen ontwerp openbaar domein en architectuur.	STAD: - IPOD I en II wordt meegegeven aan de ontwerpers openbaar domein en de VMSW - Voorstel aan VMSW om om de 2 jaar een lijst op te maken van ontwerpers openbaar domein en afhankelijk van het project de keuze van de ontwerper door de VMSW in samenspraak met de stad uit lijst op basis van criteria.	najaar 2011	De stad is voorstander van een systeem waarbij de lokale overheid het opdrachtgeverschap en de middelen voor de aanleg van het openbaar domein krijgt (cfr. convenantensysteem).

2	DOORLOOPTIJD EN ORGANISATIE				
2.1	veelheid aan stappen - parallelle besprekingen – nood aan goede procesbewaking bij de stad Gent	- Projectbegeleidingsteam: in functie van een betere opvolging en begeleiding van sociale woonprojecten bestaande uit projectbegeleider dienst wonen, projectondersteuning infra dienst wegen bruggen en waterlopen en GSA sociaal wonen - Trajectbegeleiding met duidelijke taakverdeling per beslissingstraject en aanspreekpunt voor SHM (differentiatie dossiers met wegnis en zonder wegnis)	STAD: - opvolgen trajectbegeleiding en werken met een startdossier (programma van eisen), projectdefinitie en concept - afsluiten van (deel)fasen waarbij niet wordt teruggekomen op essentiële standpunten bij projecten met normale doorloop - procesbewaking door dienst wonen - ondersteuning infra-dossiers door wegendienst - bezorgt de SHM's een overzichtelijke nota met contactgegevens aanspreekpunten, welke info op welk moment vereist is i.f.v. een optimale communicatie SHM: - tijdige en frequente terugkoppeling met stadsdiensten in alle fasen - contact opnemen met juiste aanspreekpunt - volgen trajectbegeleidingsysteem en werken met startdossier, projectdefinitie en concept STAD en VMSW: - VMSW is aanwezig op SOHO - beoordeling op elkaar afstemmen - informatie en verslagen uitwisselen VMSW: - onderzoekt piste om vroeger uitsluitsel te geven over voorontwerp en zorgt ervoor dat alle procedures binnen de 60 dagen worden opgevolgd - brengt interne werking en procedures in kaart en communiceert hierover (o. a. handleiding schetsen, voorontwerpen en ontwerpen)	vanaf heden ASAP vanaf heden opgestart najaar 2011	/
2.2	nood aan goede procesbewaking bij SHM's	- nood aan procesbewaking bij SHM met aandacht voor inhoudelijke en procesmatige opvolging van dossiers en opdrachthouders - vraag om kwalitatief ontwerpteam	SHM: - uitwerken systeem met aandacht voor inhoudelijke en procesmatige opvolging van dossiers en opdrachthouders - keuze voor goede ontwerpteams - complexe projecten wedstrijdformule overwegen	ASAP vanaf heden	/
2.3	moeizame overeenstemming tussen wet- en regelgeving, financiering en stedenbouwkundige (beleids)standpunten	Zo goed mogelijk op elkaar afstemmen van: - wet- en regelgeving bovenlokaal - financiering Vlaams - wet- en regelgeving lokaal + stedenbouwkundige (beleids)standpunten	STAD: - melden lokale problemen met bovenlokale regelgeving aan hogere overheid - erkent problematiek + geeft aanbevelingen aan hogere overheid - enkele beleidsstandpunten worden aangepast	opgestart	/
2.4	tegenstrijdige adviezen	STAD: - zoeken naar consensus via overleg - indien niet haalbaar: afweging tegenstrijdige adviezen door GSA sociaal wonen met terugkoppeling naar beleid, waarbij sectorale regelgeving onverminderd blijft gelden		/	/
2.5	wegenwerken en aanleg nutsvoorzieningen vertragen het project		STAD: - straatwerken afstemmen op lopende projecten - stuurt brief naar EANDIS met signalering probleem aanleg nutsvoorzieningen	ASAP	/

3	FINANCIERING				
	De financiering volstaat niet voor het realiseren van complexe en kleinschalige projecten in een stedelijke omgeving o.a. door hoge grondprijs, specifieke eisen,...	De stad ondersteunt de vaststelling dat de huidige financiering niet volstaat voor complexe en kleinschalige bouwprojecten in stedelijk gebied en de oorzaak is van enkele fundamentele discussies over stedenbouwkundig kwalitatief bouwen in een stedelijke omgeving.	/	/	De stad zal bij de hogere overheid aandringen op een grotere financiering voor projecten in een stedelijke omgeving. Grotere complexiteit, strengere normen en eisen: niet opgevangen door huidige verhoging voor projecten in grootstedelijk gebied. Hierbij specifieke aandacht voor de financiering van terrassen, ondergrondse garages en duurzaam bouwen.
4	GRONDVERWERVING				
4.1	a. Gronden van stad en AGSOB zijn niet altijd bouwrijp (extra kosten + vertraging) b. Gebrek aan bouwopportunities - vraag naar inventaris gronden	De stad erkent het probleem van grondverwerving voor de SHM's en zal faciliterend optreden.	STAD: - opmaak locatiestudie sociale huisvesting - onderhoud met regie der gebouwen - evaluatie zones voorkooprecht VMSW: algemene screening grondreserves SHM's	sept 2011 voorjaar 2012	/
4.2	Voorkooprecht: de diensten ervaren moeilijkheden om een inschatting te maken van de mogelijkheden van bepaalde terreinen zonder de wensen van de SHM te kennen (soms veelheid aan mogelijkheden)	Vraag aan SHM's om zelf een eenvoudig conceptvoorstel uit te werken, zodat de vraag van de SHM's duidelijk is. Dit maakt een meer gericht antwoord van de diensten mogelijk.	SHM's: - geven voldoende info over het perceel (liggings- en kadasterplan, foto's, gegevens aanpalenden, bestaande toestand, riolering, ...) en de gewenste ontwikkeling van de gronden (financieel programma van eisen: min/max aantal woningen + typologie + huur/koop) bij vragen voorkooprecht - indien haalbaar wordt een eenvoudig conceptvoorstel (volumes en programma) meegestuurd	heden	/

Projectbegeleiding sociale woonprojecten stad Gent

Van “coördinator sociale huisvesting” naar “projectbegeleidingsteam sociaal wonen”
(versie dd. 23.09.2011)

1. STRUCTUREEL

1.1. Stad Gent als REGISSEUR van het lokale woonbeleid

De stad Gent neemt haar regierol op met betrekking tot het beleidsdomein wonen. Sociaal wonen is hierin een belangrijk onderdeel.

1.2. Aanpak op STRATEGISCH niveau

A. Task force wonen

Een stedelijke **task force wonen** buigt zich over belangrijke thema's met betrekking tot wonen. De invulling van deze task force dient evenwel nog concreet vorm gegeven te worden, maar ze brengt de verantwoordelijken van het bestuur en de diensten die inhoudelijk werken rond wonen samen.

- Task force wonen: beleid en directies stad Gent

Ook binnen deze task force is sociaal wonen een hoofdingrediënt, en wordt er dialoog gevoerd met de betrokken interne en externe partners, waaronder sociale woonactoren.

B. Programma wonen

Naast de task force wonen wordt er in het kader van Gent 2020 ook een **programma wonen** opgestart om het belang van wonen te behartigen over de beleidsdomeinen en diensten/ departementen heen. Het programma wonen is één van de tien thematische programma's. Daarnaast zijn er ook zeven territoriale programma's.

- Programmaregisseur wonen: Hilde Reynvoet (directeur dienst Wonen)

Ook in het kader van de stedelijke programmawerking kunnen externe partners betrokken zijn, en is sociaal wonen een speerpunt.

1.3. Aanpak op OPERATIONEEL niveau

A. Projectbegeleidingsteam sociaal wonen

Specifiek voor **sociale woonprojecten** wordt de task force wonen ondersteund door het **projectbegeleidingsteam sociaal wonen**. Dit team verzorgt de operationele werking met betrekking tot de planning en realisatie van sociale woonprojecten in het licht van de strategische en operationele doelstellingen.

Dit team vervangt de coördinator sociale huisvesting, en wordt vertegenwoordigd door drie diensten die elk een specifieke rol vervullen:

- Dienst Wonen: projectbegeleider sociaal wonen (Kristof Gielen)
- Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning: GSA sociaal wonen (Sylvia De Keyser)
- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: projectbegeleider openbaar domein / wegenis (Pieter Van den Dorpe)

Het team werd begin 2009 opgestart, en functioneert sinds begin 2011 als een trio. De personen die de betreffende diensten vertegenwoordigen beschikken niet over een specifiek mandaat, zij het dat de GSA sociaal wonen een specifieke verantwoordelijkheid/bevoegdheid heeft ter advisering van het college van burgemeester en schepenen in functie van de vergunningverlening. Het feit dat geen bijzondere mandaten aanwezig zijn, wordt bepaald door de neutrale ambten in relatie tot het politieke beleid en de verspreiding ervan over diverse beleidsdomeinen.

Het team verzorgt de interne en externe relaties. Intern zijn diverse stedelijke diensten of instanties betrokken bij de realisatie van sociale woonprojecten, al dan niet binnen specifieke structuren en werkafspraken. Zowel intern als extern worden zoveel mogelijk constructieve en efficiënte samenwerkingsverbanden opgezet.

2. INHOUDELIJK

2.1. Stad Gent als REGISSEUR van het lokale woonbeleid

Met betrekking tot sociale woonprojecten organiseert het stadsbestuur onder voorzitterschap van de schepenen bevoegd voor Wonen het (minstens) halfjaarlijks **lokaal woonoverleg**. Hierbij worden de verschillende (verrichtingen voor) sociale woonprojecten op elkaar afgestemd, in overleg met diverse betrokken actoren. Deze afstemming is **inhoudelijk** (doelgroepen, types, locaties, ...) evenals **planmatig** (aantallen, timing) ifv de beleidsobjectieven en financiering.

De vorm van het lokaal woonoverleg beperkt zich momenteel nog tot het aanbrengen van nieuwe projecten en bespreken van specifieke thema's. Het is wenselijk om de structurele planning in de schoot van dit overleg te bestendigen. De stad Gent zal actief handelen om de korte termijnplanning nauwgezet op te volgen. Van de VMSW en de initiatiefnemers van sociale woonprojecten wordt een engagement verwacht om de realistisch vooropgestelde timing van projecten te respecteren.

2.2. Aanpak op STRATEGISCH niveau

A. Beleidsobjectieven

Om tegemoet te komen aan de lokale noden en gewestelijke objectieven voor voldoende en kwalitatieve sociale huisvesting, is het de ambitie van het stadsbestuur om tegen 2020:

- gemiddeld **180 bijkomende sociale huurwoningen per jaar** te realiseren (2010-2020);
- gemiddeld **75 sociale koopwoningen per jaar** te realiseren (2008-2020).

Voor de bijkomende sociale huurwoningen wordt een **woonbeleidsconvenant** afgesloten met de Vlaamse Regering. Bijkomende sociale huurwoningen zijn nodig om de lange wachtlijsten weg te werken, en weerwoord te bieden aan de grote uitval omwille van renovatie en vervangingsbouw

De realisatie van sociale koopwoningen (en ook enkele kavels) kadert in het bereiken van het **bindend sociaal objectief** van het decreet grond- en pandenbeleid.

Naast de prangende nood voor een aanbodsverruiming is er ook het kwalitatieve luik met betrekking tot het bestaande huurpatrimonium dat zich uit in **renovatie en vervangingsbouw**, met de bijhorende complexiteit van verhuisbewegingen. Het stadsbestuur wenst niet eenzijdig in te zetten op aanbodsverruiming, maar ook voldoende aandacht te besteden aan de verduurzaming van het volledige patrimonium.

De monitoring van het sociale woonpatrimonium en de uitbreiding ervan zal verbeteren met het operationeel worden van de **database sociaal wonen** (einde 2011).

B. Ruimte creëren voor projecten

Zowel letterlijk als figuurlijk wordt er ruimte gecreëerd voor sociale woonprojecten. Het stadsbestuur zet in op **stadsprojecten en stadsvernieuwingsprojecten**, en zorgt er daarmee voor dat bijkomende sociale woningen deel uitmaken van het bouwprogramma (volledig of gedeeltelijk).

Naast structurele stadsvernieuwing zet het stadsbestuur ook actief in op de ontwikkeling van nieuwe terreinen. Aan de hand van een gericht en dynamisch **locatieonderzoek** kunnen mogelijks bijkomende gronden aangewend worden voor sociale woonprojecten. Dit geldt zowel voor eigen gronden als voor gronden van openbare instanties waarmee de stad Gent en het AG SOB in communicatie zullen treden. Aansluitend bij dit locatieonderzoek is er het **actieprogramma 2020** in het decreet grond- en pandenbeleid, waarbij 25% van specifiek afgelijnde gronden van (semi-)publieke eigenaars moet aangewend worden voor sociaal wonen.

Ook gronden van private ontwikkelaars worden benut voor sociaal wonen, door de verankering van de vroegere 50/20-regel in het huidige **reglement sociaal wonen**. Specifieke categorieën van **private projectontwikkeling** komen via sociale lasten in de vergunning in aanmerking voor 10% of 20% sociaal wonen, respectievelijk onder of vanaf een totaal van 50 woonentiteiten. Specifieke categorieën van **publieke projectontwikkeling** komen in aanmerking voor minstens 20% sociale wonen.

Door een verhoogde **personeelsinzet** zorgt het stadsbestuur er voor dat er figuurlijk gezien ruimte is voor de begeleiding van sociale woonprojecten, zowel nieuwbouw, vervangingsbouw en ingrijpende renovaties.

C. Strategische planning en programmatie

Om bovenstaande beleidsobjectieven te bewaken is er nood aan strategische planning en programmatie over de sociale woonorganisaties heen.

De **programmatie** wordt beheerd door de dienst Wonen, en vormt de basis voor planning en monitoring in het licht van de stedelijke beleidsobjectieven. Correcte informatie van de sociale woonorganisaties is cruciaal in de opmaak van een realistische programmatie.

Strategisch plannen in functie van de programmatie dient nog verder te worden uitgewerkt (zie ook 2.1. - lokaal woonoverleg).

D. Doelgroepen / Link lokaal sociaal beleid

Een **lokaal toewijsreglement** bestaat voor senioren en personen met een mobiliteitsbeperking. Dit kan nog verder worden uitgewerkt, met een mogelijke koppeling naar de programmatie.

2.3. Aanpak op OPERATIONEEL niveau

A. Taken

Het projectbegeleidingsteam staat in voor de begeleiding van sociale woonprojecten doorheen verschillende fasen. Projecten bestaan al dan niet uit een dossier gesubsidieerde infrastructuur. Ook woonprojecten met een sociale last worden opgevolgd door het team.

Te onderscheiden **fasen** zijn:

- intentie
- studie / concept
- voorontwerp
- vergunning
- definitief ontwerp
- aanbesteding
- uitvoering
- nazorg

Taken projectbegeleidingsteam:

De dienst Wonen draagt zorg voor:

- procesbewaking in relatie tot planning en programmatie (bouw- en infradossiers)
- inhoudelijke aspecten met betrekking tot wonen
- sommige administratieve aspecten met betrekking tot dossiers gesubsidieerde infrastructuur

De dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning draagt zorg voor:

- inhoudelijke aspecten met betrekking tot ruimtelijke ordening (eerste vier fasen; bouw- en infradossiers)

De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen staat in voor:

- inhoudelijke aspecten met betrekking tot wegenis (infradossiers)
- administratieve aspecten met betrekking tot dossiers gesubsidieerde infrastructuur

In aanvulling op het projectbegeleidingsteam zijn ook andere diensten nauw betrokken. Zo bijvoorbeeld de groendienst die voor dossiers gesubsidieerde infrastructuur met een hoofdaandeel groen de taak van de wegendienst overneemt. In het kader van de trajectbegeleiding hieronder beschreven zijn diverse diensten en externe partners betrokken.

B. Trajectbegeleiding bouw- en infradossiers ifv vergunning

(Deze passage is een geüpdate versie van eerdere communicatie i.v.m de evolutie in de projectbegeleiding van sociale woonprojecten, dd. 16.11.2009)

Sociale woonorganisaties zijn de belangrijkste bouwheren en beheerders van (betaalbare) woningen in de stad. Voor de realisatie van projecten in de sociale sector zijn ze onderworpen aan strikte procedures en regelgeving, waarbij de bewegingsvrijheid en rentabiliteit niet vergelijkbaar zijn met die van de private markt.

Een belangrijke stap in de projectrealisatie is het verkrijgen van een bouwvergunning. Aangezien de stad Gent als vergunningverlener hierin een belangrijke rol speelt, is een specifiek **traject** gecreëerd waarbinnen het projectbegeleidingsteam projecten vanaf de intentiefase naar de vergunning leidt.

Dit traject beoogt een gestructureerde en uniforme aanpak van alle sociale woonprojecten, en is relatief eenvoudig voor **dossiers zonder gesubsidieerde infrastructuur** (zie schema 1). Het is de bedoeling om ad hoc werking te vermijden, het overzicht te bewaren, en voldoende flexibel met projecten om te gaan.

Voor **dossiers met gesubsidieerde infrastructuur (toekomstig openbaar domein)** volgt het traject twee sporen, waarbij de conceptfase cruciaal is (zie schema 2).

Het is van belang dat de initiatiefnemers van een sociaal woonproject voldoende frequent en voldoende vroeg in de diverse fasen in contact treden met het projectbegeleidingsteam.

De procedures zijn **afgestemd met de VMSW**; verslaggeving wordt uitgewisseld.

Om een intentie te lanceren aan de start van het traject, bezorgt de SHM aan de GSA sociale woonprojecten een **startdossier** bestaande uit:

- een liggingsplan (met aanduiding N en schaal)
- een kadasterplan + kadastergegevens + oppervlakte (met aanduiding N en schaal)
- luchtfoto's + locatiefoto's
- gegevens eventuele aanpalenden: bestemming, bouwhoogte (kroonlijst – nok), bouwdiepte, aantal bouwlagen
- gegevens bestaande toestand: bestaande bebouwing op het terrein, vegetatie, erfdienstbaarheden, landschapselementen (bomen, grachten, topografie, ...)
- gewenst programma (min./max. aantal woningen, typologie, huur/ koop, doelgroep, ...)
- (indien ontwerper aangesteld (niet noodzakelijk): voorstel van concept)

Het projectbegeleidingsteam stelt een **projectdefinitie** op. Een projectdefinitie omschrijft de mogelijkheden die er op een bepaalde locatie al dan niet zijn:

- maximale bouwenvelophe: aantal bouwlagen, hoogte, diepte, ...
- min. en max. aantal woongelegenheden ifv het gewenste programma
- parkeerprincipe
- aflijning openbaar / privaat domein
- ...

Voor **opportuniteitsaankopen** (bvb. voorkooprecht en koopoptie private ontwikkelaar of particulier) wordt een uitzondering gemaakt. In die gevallen kan via een apart overleg of communicatie worden teruggekoppeld welke de mogelijkheden zijn, om het doel van een snelle verwerving niet in de weg te staan. Na verwerving wordt alsnog een projectdefinitie opgemaakt.

Op basis van de projectdefinitie kan de ontwerper een **voorontwerp, al dan niet via een voorafgaand concept**, starten en gericht uitwerken volgens de verdere fasen van bespreking met stad Gent en de VMSW, met het oog op het indienen van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.

In functie van een vlotte, laagdrempelige begeleiding, is het belangrijkste projectonderdeel

- voor de gebouwen: de **voorbepreking**.
- voor de gesubsidieerde infrastructuur: het **overleg IKZ** (integrale kwaliteitszorg) (of een bilaterale bespreking ingeval van louter groenaanleg).

De IKZ-procedure start met een inforonde bij de betrokken diensten. De adviezen van de diensten worden besproken op een eerste overlegronde. Als alle diensten tot een gedragen voorstel van principes komen, wordt een concept opgemaakt door de stad Gent of de ontwerper aangesteld door de VMSW. In een tweede overlegronde wordt tot een akkoord gekomen tussen de diensten wat betreft dit concept. Op basis van dit concept kan de ontwerper het voorontwerp starten. Dit wordt besproken in een derde overlegronde. Van het finale voorontwerp wordt akte genomen op het IKZ, ter voorbereiding van de vooradviezen in het kader van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

Vierwekelijks worden de dossiers in de diverse fasen behandeld op het **dienstenoverleg SOHO** (sociaal huisvestingsoverleg), waaraan ook de VMSW deelneemt:

- informatie en bespreking
- toetsing aan ruimer (beleids)kader tussen de aanwezige diensten
- afstemming tussen stedelijke en VMSW regelgeving
- vastlegging van de afspraken / afsluiten van de (deel)fasen
- opvolging van dossier ifv planning en uitvoering

C. Administratieve en inhoudelijke opvolging dossiers gesubsidieerde infrastructuur

Voor dossiers met gesubsidieerde infrastructuur zijn enkele stadsdiensten nauw betrokken als beheerder van het toekomstig openbaar domein.

Ook voor de fasen na de vergunning is hun inbreng en betrokkenheid cruciaal.

De stad investeert vaak mee in een (her)aanleg van het openbaar domein bij sociale woonprojecten.



