

Fiche 8: Participatie bij het ontwerp van de woningen

8.1 Waarom?

Een van de belangrijkste manieren waarop CLTB tracht de toekomstige bewoners te betrekken bij het project is door hen een rol te geven bij het ontwerp van hun woningen. Omdat CLTB onderworpen is aan de regels van openbare aanbesteding hebben wij een procedure uitgewerkt die binnen dit strenge kader zo veel mogelijk plaats geeft aan de toekomstige bewoners.

Meestal is het niet CLTB die bouwheer zal zijn. Wij werken daarvoor samen met anderen, zoals het Brussels Woningfonds. Ook dat zorgt voor een extra buffer tussen de wensen van de bewoners en het uiteindelijke project, waarmee we in het uitwerken van een participatieprocedure hebben rekening gehouden.

Niet in alle projecten is het mogelijk om deze participatie te organiseren (bv. wanneer we een bestaand gebouw zouden aankopen of wanneer de tijdsdruk te groot zou zijn). Participatie bij de projectvoorbereidingsfase vormt een goede basis voor de volgende fases van het bouwproces: de opvolging van de werf, de ingebruikname van de woning na de verhuis en de opvolging van eventuele bouwtechnische problemen.

In onderstaande paragrafen wordt geen kant en klare participatiekit voorgesteld. We willen suggesties doen en illustreren op welke manier de participatie binnen een project in het kader van het CLT model vorm kan krijgen. Ze zijn gebaseerd op concrete ervaringen en willen aanzetten tot denken. De bedoeling is dat elk project een eigen dynamiek krijgt, rekening houdend met de specificiteit ervan en de betrokken partners. In dat opzicht moeten zoveel mogelijk ervaringen gedeeld worden zodat de projectdragers de waaier aan mogelijkheden niet uit het oog verliezen en zodat problemen kunnen gedeeld worden en de nodige steun geboden wordt.

Dit hoofdstuk bouwt verder op de ervaringen uit het pilootproject 'l'Espoir', waarbij veertien gezinnen een eigendom gekocht hebben in Molenbeek en waarbij voor het eerst het participatief proces getest werd. Dit proces werd vervolgens via de projectgroepen 'Le Nid' (CLTB-project voor de renovatie van zeven woningen te Anderlecht) en 'Arc-en-Ciel' (bouw van een dertigtal appartementen en van een gemeenschappelijke ruimte te Molenbeek) verrijkt en aangepast aan de specifieke context van CLT.

Participatie wordt maar al te vaak herleid tot een loutere consultatie, waarbij de dialoog uitsluitend de mogelijkheid biedt om zich af te reageren. Veel mensen zijn dan ook ontgoocheld in deze oppervlakkige participatie. Om de woorden van de socioloog Sandrine Rui te gebruiken: participatie is over het algemeen beperkt tot 'de mensen op een dwaalspoor brengen' in plaats van 'de situatie daadwerkelijk te veranderen'².

Wij geloven in de kracht van collectief opgebouwde kennis. Wij geloven ook dat de toekomstige mede-eigendom veel beter zal functioneren wanneer er echt rekening wordt gehouden met de vragen en wensen van de toekomstige bewoners, die het best weten wat ze nodig hebben. De

² Rui Sandrine, *Changer la donne ou donner le change ? in Economie et Humanisme*, n°382, oktober 2007.

participatie van de gezinnen bij de voorbereiding van het project zorgt ervoor dat zij hun gebouw beter kennen en het goed leren gebruiken. Het leerproces dat er mee gepaard gaat kan ook op persoonlijk vlak voor veel deelnemers erg betekenisvol zijn.

8.2 Aanbestedingsprocedure en de rol van het aanbevelingsschrift

CLTB is een vzw die werkt met overheidssubsidies. Daardoor valt hij onder de bouwheer waarmee hij samenwerkt, onder de wet inzake openbare aanbestedingen. CLTB moet dus een procedure toepassen die de concurrentie mogelijk maakt. Door middel van een openbare aanbesteding worden de architectenbureaus en aannemers gekozen.

Sterk vereenvoudigd verloopt dit als volgt: CLTB of de bouwheer waarmee hij samenwerkt, stelt een lastenboek op. Dit 'bijzonder lastenboek' beschrijft de modaliteiten van de aanbesteding, het programma en de kwaliteits- en gunningscriteria. Architecten (eventueel samen met de aannemers, naargelang de procedure waarvoor wordt gekozen) krijgen dan enkele maanden de tijd om een ontwerp in te dienen. Vervolgens wordt uit alle ontvangen ontwerpen diegene gekozen die het best voldoet aan de criteria van het lastenboek. Dat plan zal, eventueel mits enkele kleine wijzigingen, worden uitgevoerd. Deze procedure laat dus weinig plaats voor rechtstreeks contact tussen de ontwerpers en de toekomstige bewoners.

Om er toch voor te zorgen dat de ontwerpbureaus zo goed mogelijk weten wat de wensen zijn van de toekomstige bewoners zal binnen een CLTB-project gewerkt worden aan een 'aanbevelingsschrift'. Die aanbevelingen zullen vervolgens worden opgenomen in het lastenboek.

Het aanbevelingsschrift bevat aanbevelingen met specifieke elementen die elke projectgroep wenst uit te voeren wat betreft het architectuurprogramma en de persoonlijke voorkeuren voor de woningen. Het heeft ook als doel een persoonlijke noot te geven aan het project.

Het aanbevelingsschrift krijgt vorm doorheen een reeks architectuurateliers, die we hierna zullen bespreken. Verschillende taken moeten vervuld worden om dat document te kunnen opstellen. Na elk architecturaatelier moet een verslag opgesteld worden. Daarin moet ook plaats zijn voor de uitspraken en spontane reacties van de gezinnen. Er worden foto's gemaakt van de samenkomsten als herinnering aan de collectieve dynamiek en om het aanbevelingsschrift een menselijk gezicht te geven. In dat kader kunnen ook portretten van bewoners geschreven worden, zodat de architectenbureaus de gezinnen waarvoor ze zullen werken kunnen zien en hun parcours kunnen ontdekken.

Al deze taken kunnen verricht worden door de vereniging die de projectgroep begeleidt, door de leden van de groep of door een stagiair, architectuur student, of zelfs door de leden van het CLTB-team. In elk project wordt door de partners onderling afgesproken wie zich waar mee bezighoudt. Deze ateliers worden begeleid door een architect uit het CLTB-team en/of uit een partnervereniging. Deze zal dan ook de laatste hand leggen aan het aanbevelingsschrift zodat deze elementen vlot opgenomen kunnen worden in het bijzonder lastenboek van de aanbesteding.

Het aanbevelingsschrift dat het resultaat is van de architectuurateliers moet aan CLTB overgemaakt worden. Hij zal er dan voor zorgen dat de wensen van de gezinnen opgenomen worden in het bijzonder lastenboek. De behoeften van de gezinnen worden duidelijk opgenomen in een programma (aantal woningen, type, uitrustingen, beschrijving van de woningen....) die de

inschrijvers moeten naleven. Het aanbevelingsschrift wordt ter informatie als bijlage toegevoegd aan het bijzonder lastenboek en de belangrijkste aanbevelingen worden in het lastenboek zelf geïntegreerd.

Bij het pilootproject 'L'Espoir' hadden de gezinnen in hun aanbevelingen bijvoorbeeld het belang benadrukt van woningen met veel lichtinval, een buitenruimte en energiezuinige toestellen. Zo hadden zij ook de voorkeur gegeven aan 'kleine huisjes onder eenzelfde dak'. Er werden voor hen open woningen gebouwd met zoveel mogelijk lichtinval in de appartementen, met een eigen balkon of tuin voor elke woning, waarbij de passiefnormen werden toegepast en met duplexappartementen om het beeld van de 'kleine huisjes' toe te passen. Het aanbevelingsschrift heeft hier dus ongetwijfeld zijn stempel gedrukt op de voorstellen van de architectenbureaus. De voorkeuren van de gezinnen werden opgevolgd door het Woningfonds, die in dit project optrad als bouwheer.

Meer weten:

- Aanbevelingsschrift 'Le Nid'
- Aanbevelingsschrift 'Arc-en-Ciel'
- Lastenboek 'Le Nid'
- Lastenboek 'Arc-en-Ciel'

8.3 Architectuurateliers

Zodra de projectgroep is opgericht, een naam en werkingsregels heeft, kunnen de architectuurateliers starten.

CLTB ontwikkelde een procedure die er op gericht is dat alle leden van de groep betrokken worden en mede verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van het project. Dit start met de architectuurateliers. Deze ateliers worden georganiseerd door CLTB (via de projectleider) in nauwe samenwerking met de partnerverenigingen en de stuurgroep.

Om iedereen aan het woord te laten, is het soms nuttig te werken in kleine groepjes om vervolgens alles in plenaire zittingen te bespreken. Sommige mensen zullen ook meer begeleiding nodig hebben dan andere, dus is het belangrijk die begeleiding aan te passen aan de noden. (huisbezoeken, informatiesessies, aan de gezinnen vragen hun kennis uit te wisselen in de groep en van anderen leren, enz.).

Om de communicatie tussen de partners te vergemakkelijken, kan het nuttig zijn op voorhand een locatie te voorzien waar het materiaal en de resultaten van de workshops (fotoreportages, artikelen, tools, enz.) verzameld worden zodat iedereen kennis kan nemen van de evolutie van het project of zelfs de documenten kan gebruiken voor een interne communicatie.

Elk atelier wordt op voorhand voorbereid tijdens de partnerschapvergadering. De taken, zoals het versturen van de uitnodigingen, de organisatie van het atelier, de voorziene hulpmiddelen, enz. worden door de projectgroep verdeeld.

Tijdens de periode dat de CLTB en de partnerverenigingen de ateliers organiseren kan het nodig zijn dat de projectgroep nog klassieke algemene vergaderingen organiseert. Soms kan dit

gecombineerd worden met een atelier, soms moet er daarvoor een afzonderlijke vergadering worden georganiseerd.

Het is belangrijk dat er bij de begeleiders van deze ateliers ook altijd een architect of minstens iemand met voldoende kennis over dat thema aanwezig is. Daarom probeert CLTB er voor te zorgen dat bij elk van haar projecten een partnersvereniging is betrokken die een architect in het team heeft. Deze architect volgt dan alle architectuurateliers op en wordt later ook betrokken bij de begeleiding van de gezinnen bij de keuze van het project.

Het is van belang dat ook animaties voorzien worden gedurende de ateliers voor de jongeren en de kinderen van de projectgroep en ze vanaf het begin betrekken bij het project. Het kan ook interessant zijn om voor deze ateliers samen te werken met architectuurstudenten. Voor zijn twee pilootprojecten kon CLTB daarvoor beroep doen op studenten van een Brusselse architectuurschool die hun eindwerk opbouwden rond het CLTB-project waarin ze meedraaiden. Ze hielpen bij de praktische organisatie van de ateliers en bij de verslagneming. Op basis van de aanbevelingen van de groep werkten zij zelf een ontwerp uit. Dat ontwerp, de plannen en de maquette, konden dan achteraf nog gebruikt worden om de reflectie van de groep verder te voeden.

Soms kan het nuttig zijn om mensen van buitenaf uit te nodigen die ervaring hebben met het thema dat wordt behandeld, of leden van andere projectgroepen. Voor het project 'Le Nid' zijn personen van 'L'Espoir' en 'Arc-en-Ciel' hun ervaringen komen voorstellen tijdens het tweede atelier.

Als voorbeeld van de manier waarop deze architectuurateliers georganiseerd kunnen worden, beschrijven we hier hoe ze verliepen bij de pilootprojecten 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel' (atelier per atelier). De duur van de ateliers wordt ter informatie gegeven en is afhankelijk van de grootte van de projectgroep. De volgorde van de thema's en de manier waarop de ateliers worden afgewisseld met klassieke algemene vergaderingen hangt af van de noden en knelpunten van elk project.

Er zit wel een lijn in de volgorde van de ateliers: van het algemene (wijk) tot het specifieke (woning, mede-eigendom). Elk atelier is gebaseerd op het vorige en bouwt verder op wat er in de vorige ateliers werd gezegd.

Tijdslijn Algemene vergaderingen - architectuurateliers *(wordt aangevuld)*

3 à 6 maanden voorzien voor dit proces (naargelang de vereisten van de planning van elk project). Idealiter zou men om de drie weken een architectuuratelier en om de twee à drie maanden een algemene vergadering moeten trachten te organiseren.

Meer weten:

- Rode draad ateliers 'Arc-en-Ciel'
- Project student voor de gezinnen 'Arc-en-Ciel'
- Film 'Arc-en-Ciel'

ATELIER N°1 "OP ONTDEKKINGSTOCHT IN MIJN WIJK" (1 DAG)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
<p>Samen de wijk waar zal gebouwd worden ontdekken of herontdekken</p> <p>De indrukken van de deelnemers over hun toekomstige levenskader delen, uitwisselen en vergelijken</p> <p>De zwaktes en sterktes van de wijk identificeren</p> <p>Kennis maken, een band tussen de toekomstige mede-eigenaars ontwikkelen</p>	<p>Plannen van de wijk</p> <p>Beelden van de wijk</p> <p>Fototoestellen en notitieblokken</p> <p>Piepschuim blokken voor de kindergroep</p> <p>Projector</p>	<p>De uitnodigingen naar de gezinnen versturen.</p> <p>Een aangename ruimte vinden voor onze 'auberge espagnole' (een gezellig moment tijdens het middagmaal)</p> <p>Op voorhand enkele interessante plekken in de wijk / referentiepersonen uitzoeken</p> <p>Over de sleutels van het terrein/gebouw beschikken zodat de gezinnen zich kunnen inleven in de toekomstige wijk</p> <p>Wandeling en bespreking achteraf organiseren</p> <p>Kleine groepen vormen voor de wandeling</p> <p>Aanwezigheidsblad invullen</p> <p>Notities (spontane reacties van de deelnemers, uitspraken...) en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift en het vervolg van de ateliers</p> <p>De tijd bewaken</p> <p>Eventueel een (gezamenlijke) evaluatie van het atelier doen.</p>



Je kunt een groepje vormen met alle jongeren en een ludieke activiteit organiseren voor de kinderen. Voor de groepen 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel' hebben vrijwilligers van CLTB een atelier voor de kinderen georganiseerd. Zodoende konden ook zij hun ideale wijk schetsen aan de hand van piepschuimblokken. Ze bleven binnen, terwijl hun ouders in alle rust konden deelnemen aan de verkenning van de wijk en begonnen zich zelf ook in te leven in het project.

Meer weten:

- Materiaal gebruikt voor dit atelier in het project 'Arc-en-Ciel'.
- Materiaal gebruikt voor dit atelier in het project 'Le Nid'.

ATELIER N°2 "INTRODUCTIE OP DE ARCHITECTURALE WOORDENSCHAT" (1 AVOND)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
De gezinnen helpen om architectuur te begrijpen.	Tussenkomsst van een architect / hulpmiddel voor de presentatie	De uitnodigingen naar de gezinnen versturen
De gezinnen vertrouwd maken met thema's die belangrijk zijn voor de uitwerking van een architecturaal programma.	Projector	Op voorhand de presentatie voorbereiden met de expert (bv. een architect). De voorgestelde projecten moeten aanzetten tot nadenken en in het verlengde liggen van atelier 1 (een persoonlijke toets geven in functie van de reacties die alvast werden gegeven in de groep).
Een denkoefening starten over de specifieke eigenschappen van een collectieve woning.	Voldoende grote vergaderruimte	De nadruk moet liggen op meergezinswoningen.
De gezinnen de mogelijkheid bieden de verschillende betrokken partijen bij een bouwproject te leren kennen.		Aanwezigheidsblad invullen
Kennis van de architecturale woordenschat		Nota's en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift
		De tijd bewaken.
		Eventueel een (gezamenlijke) evaluatie van het atelier doen.

Tijdens de ateliers werkt iedereen samen. De gezinnen denken samen na, de partnerverenigingen en CLTB zorgen voor de animatie en het goede verloop van het atelier. Ze noteren de reacties van de deelnemers. De notities van de verschillende deelnemers worden verzameld en krijgen achteraf een plaats in het aanbevelingsschrift. Op die manier wordt er ook gestreefd naar meer objectiviteit in de weergave van de resultaten van de ateliers.

Meer weten:

- voorbeeld van een presentatie die gebruikt werd voor het project 'Arc-en-Ciel'
- voorbeeld evaluatie

ATELIER N°3 "BEZOEK COLLECTIEVE WOONPROJECTEN" (1 DAG)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
<p>Bezoek aan een collectief woongebouw om de architecturale oplossingen en variaties te bekijken</p> <p>Verschillende soorten woningen bezoeken om te begrijpen hoe de plannen van de architecten in de praktijk worden toegepast</p> <p>Met de architecten en projectdragers praten om de initiatie op de architecturale woordenschat voort te zetten</p> <p>Verdere kennismaking en groepsvorming</p> <p>Samenbrengen van interessante projecten</p>	<p>Een bus huren?</p> <p>Plan met het traject van de bezoeken</p> <p>Beschrijving van de te bezoeken projecten (inleiding geven tijdens het traject)</p> <p>De reacties en vragen van het voorgaand atelier in het achterhoofd houden</p> <p>Een ruimte voor de 'debriefing' na de verschillende bezoeken voorzien</p>	<p>De gezinnen uitnodigen</p> <p>Op voorhand de projecten die een bezoek waard zijn, selecteren (in het kader van de voorgaande ateliers 1 & 2), evenals de referentiepersonen die ter plekke uitleg kunnen geven</p> <p>Een instrument voorbereiden om de reacties van de groep aan het einde van de dag te verzamelen</p> <p>Aanwezigheidsblad invullen</p> <p>Notities en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift</p> <p>De tijd bewaken.</p> <p>Eventueel een (gezamenlijke) evaluatie van het atelier doen</p> <p>De gezinnen een opdracht geven voor het volgend atelier (materiaal naar keuze voorbereiden: teksten, tekening, collage, maquette, enz. om aan de groep hun 'ideale woning' voor te stellen)</p>

Om de bezoeken af te sluiten, kan een debriefing voorgesteld worden. Voor de groep 'Arc-en-Ciel', hadden wij aan de gezinnen gevraagd een onderscheid te maken tussen: wat ze leuk / niet leuk vonden en waar ze vragen over hadden en wat dus verder bekeken moest worden.

Meer weten:

- Voorbeelddebriefing "Arc en Ciel"
- Voorbeeldevaluatie van het atelier

ATELIER N°4 "MIJN IDEALE WONING" (1 AVOND)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
De individuele behoeften en verlangens van iedereen identificeren op basis van de presentaties van de gezinnen	Een zaal waar interactie mogelijk is	De uitnodigingen naar de gezinnen versturen
Elk gezin de kans geven zijn ideeën, behoeftes te uiten en dit bespreken met de volledige groep	Presentaties van de gezinnen	Notities en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift
De samenhang van de groep en de relaties tussen de leden versterken		Het materiaal dat door de gezinnen werd uitgewerkt, bijhouden (de datum en naam toevoegen ter herinnering)
Vragen laten stellen die na de voorgaande ateliers zijn blijven hangen		Aanwezigheidsblad invullen
		De tijd beheren
		Eventueel een (gezamenlijke) evaluatie van het atelier doen

Dit atelier is zeer belangrijk. Hier kunnen de leden van de projectgroep voor het eerst praten over de hoofdzaak, hun eigen woning. Het is essentieel dat iedereen zich kan uiten en erkenning krijgt van de groep. Dit atelier benadrukt ook de rol van het gezin in het koopproject. Daarom moet er ook naar gestreefd worden dat er binnen de gezinnen samen wordt nagedacht. Dit kan gebeuren door de gezinnen aan te moedigen om dit atelier gezamenlijk voor te bereiden. De voorstelling van hun ideale woning kan daarom ook alle mogelijke vormen krijgen: collages, kindertekeningen, maquettes, enz.).

Meer weten:

Voorbeeld ideale woning 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel'

ATELIER N°5 "SAMENLEVEN" (1 AVOND)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
Samen nadenken over de specifieke kenmerken van de collectieve woning	Visuele presentatie om te tonen hoe 'samenleven' kan verlopen binnen een woongebouw.	Uitnodigingen versturen naar de gezinnen (+ jongeren)
Aangeven wat de groep al dan niet samen wenst te doen	Tussenkoms van referentiepersonen, getuigenissen van inwoners/gebruikers van collectieve ruimtes	Op voorhand specifiek materiaal voorbereiden voor het atelier met een persoonlijke noot in vergelijking met de voorgaande ateliers en naargelang de groep
Nadenken over de manier waarop de wensen van de groep concreet kunnen ontwikkeld worden in het architecturaal programma	Aanwezigheid van een architect die samen met de gezinnen bespreekt hoe hun collectieve behoeften kunnen geïntegreerd worden in de ruimte	De referentiepersonen contacteren
Het beheer van de ruimtes die gemeenschappelijk of van de mede-eigendom zijn, voorbereiden	Individuele lijst	Kleine werkgroepen vormen met een specifieke groep jongeren
		Notities en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift
		Aanwezigheidsblad invullen
		De tijd bewaken
		Eventueel een (gezamenlijke) evaluatie van het atelier doen
		De individuele lijst aan de gezinnen doorgeven en eventueel helpen invullen en opdracht geven om de lijst binnen de afgesproken tijd in te dienen

Voor veel mensen, ook de kandidaat-eigenaars van een CLT woning, blijft een eigen huis met tuintje het ideaal. Collectieve gebouwen worden vaak als een bron van problemen beschouwd. In collectieve woonprojecten zullen de bewoners willens of nillens moeten samenwonen en in meer of mindere mate samenleven.

Samenwonen kan moeilijkheden met zich meebrengen, die echter kunnen voorkomen worden door een aangepaste architectuur. Daar kan worden op geanticipeerd in de aanbevelingen (geluidsisolatie, enz.). Maar samenwonen kan ook een bron van rijkdom zijn, aangezien ruimtes en uitrustingen kunnen gedeeld worden en burens elkaar kunnen helpen en bijstaan.

Tijdens dit atelier wordt het gebruik van de woning bekeken in verhouding tot de keuze om al dan niet bepaalde zaken te delen. Dat kan gaan van een tuin tot wasmachines, van een eenvoudige gang tot een gemeenschappelijke ruimte. Deze keuzes beïnvloeden het architecturaal programma. In dit atelier wordt nagedacht wat de bewoners samen moeten of willen doen, en welke gemeenschappelijke ruimtes daarvoor nodig zijn. Niet alleen de materiële en technische en ruimtelijke kant van de zaak wordt bekeken. Het is de bedoeling aan de gezinnen te tonen wat de voordelen zijn van samenwonen en te tonen welke initiatieven bewoners van eenzelfde gebouw samen kunnen ontwikkelen.

De getuigenissen van bewoners van andere woonprojecten met collectieve en gedeelde ruimtes tijdens het atelier, of een bezoek (bv. bezoek aan het project Brutopia met de projectgroepen 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel') maakt de oefening veel concreter. Op die manier worden ervaringen gedeeld en zullen de gezinnen makkelijker vragen stellen aan mensen die net zoals zij een project hebben uitgewerkt en mogelijk moeilijkheden ondervonden hebben.

Op termijn wil CLTB een netwerk ontwikkelen tussen de projectgroepen. De bewoners van de pilootprojecten kunnen dan later de toekomstige deelnemers begeleiden aan de hand van hun eigen ervaringen.

Gedurende dit atelier wordt aan de gezinnen gevraagd een individuele vragenlijst in te vullen met hun wensen en behoeften rond hun eigen woning en de gemeenschappelijke ruimtes om het architecturaal programma verder aan te vullen.

Meer weten:

- Voorbeeldpresentatie over samen leven 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel'
- Voorbeeld individuele vragenlijst ter voorbereiding van volgend atelier.

ATELIER N°6 "COLLECTIEVE GOEDKEURING VAN DE AANBEVELINGEN" (1 AVOND)

Doelstellingen van het atelier	Hulpmiddelen	Taken
De balans van de architectuurateliers opmaken	Krachtige uitspraken en opmerkingen verwoord tijdens de vorige ateliers	Uitnodigingen versturen naar de gezinnen
Bekijken en begrijpen welke weg samen werd afgelegd	Affiches om duidelijk de aanbevelingen die gezamenlijk werden goedgekeurd te noteren (bijvoorbeeld over de verschillende thema's)	Animatiemateriaal voor het atelier voorbereiden
De aanbevelingen voor het aanbevelingsschrift of het architecturaal programma dat toegevoegd moet worden aan het bijzonder bestek gezamenlijk goedkeuren	Project(en) voorgesteld door de stagiairarchitecten (maquettes)	Een gezellige bijeenkomst organiseren na het atelier? Notities en foto's nemen voor het aanbevelingsschrift
Een mogelijk architecturaal antwoord geven aan de gezinnen door middel van het project van de stagiair-architect		Aanwezigheidsblad invullen De tijd beheren Eventueel het atelier (gezamenlijke) evalueren

Dit atelier is de eindfase van een eerste 'fase' van de evolutie van het project. De gezinnen moeten de aanbevelingen van de groep samen goedkeuren.

Voor de groep 'Arc-en-Ciel' had het CLTB-team bijvoorbeeld de belangrijkste uitspraken uit de ateliers verzameld en de gezinnen en werkers moesten elk om beurt een uitspraak halen uit een veiligheidshelm. Vervolgens kon tijdens een groepsdiscussie nagegaan worden of deze aanbeveling opgenomen kon worden in een aanbevelingsschrift of niet en kon men, indien nodig, de formulering aanpassen.

Opmerking: Indien de groep werd begeleid door een stagiair-architect, kan dit atelier hem de kans bieden zijn project voor te stellen aan de gezinnen zodat zij zich kunnen voorstellen hoe hun aanbevelingen kunnen opgenomen worden in een architecturaal programma. Dankzij deze discussie kan het vervolg van het proces voorbereid worden.

AANVULLEND ATELIER: DE OPENBARE AANBESTEDINGSPROCEDURE, FINANCIËLE CONSTRUCTIE EN PROJECT

Om de gezinnen te helpen begrijpen wat er verder zal gebeuren met hun aanbevelingen kan een specifieke informatiesessie georganiseerd worden over de openbare aanbestedingsprocedure (aanbestedende dienst, werken, gecombineerde aanbestedingsprocedure, planning ...) en het lastenboek van het project. Tijdens deze presentatie wordt bijzondere aandacht geschonken aan de aspecten die rechtstreeks betrekking hebben op het project: de architecturale doelstellingen, de kwalitatieve selectiecriteria, de gunningcriteria en de begroting. Het lastenboek wordt aan de gezinnen voorgesteld en aan de gezinnen doorgegeven zodat zij het kunnen lezen en een tweede sessie kan georganiseerd worden om onopgeloste vragen te beantwoorden. Na deze overlegmomenten kan het bijzonder lastenboek afgewerkt en gepubliceerd worden.

Andere specifieke sessies zullen gehouden worden om de gezinnen op de hoogte te stellen van de analyseprocedure van de offertes en de gunningcriteria, de planning van de analyse en hoe ze concreet kunnen bijdragen tot de keuze van het beste project. Er wordt van de verenigingen verwacht dat ze de gezinnen gedurende de volledige analysefase begeleiden in samenwerking met CLT.

Verdere specifieke sessies zijn mogelijk naargelang de noden van het project.

Meer weten:

- Presentatie openbare aanbesteding 'Arc-en-Ciel'
- Lastenboek 'Arc-en-Ciel'

8.4 Van aanbelevingsschrift naar keuze van architect

8.4.1 Lastenboek en opstart van de openbare aanbesteding

CLTB ziet er, samen met de partnerverenigingen, op toe dat de belangrijkste aanbevelingen uit de ateliers, vastgelegd in het aanbelevingsschrift, ook opgenomen worden in het bijzonder lastenboek. Dat document reglementeert de modaliteiten van de aanbesteding, bepaalt het programma en de elementen die worden geëvalueerd voor de keuze van de projecten.

Tijdens de onderhandelingen met de opdrachtgever (voor zover het niet de gezinnen zijn die een burgerlijke maatschap vormen en zelf het opdrachtgeverschap waarnemen) wordt CLTB bijgestaan door een vertegenwoordiger van de partnerverenigingen en van de stuurgroep.

De opdrachtgever geeft de opdracht van de openbare aanbesteding. Binnen maximum 3 maanden moeten de inschrijvers hun kandidaatstelling en voorstellen overmaken.

8.4.2 Oprichting werkgroepen voor de analyse van de offertes

Zodra de opdrachtgever over het aanbelevingsschrift beschikt en de aanbesteding opgestart is, kunnen thematische werkgroepen opgericht worden die bijdragen tot het goede verloop van de analyse van de offertes en de nodige vorming te geven. Voor de groepen 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel', zullen drie thematische werkgroepen (energie, mede-eigendom en wijk) opgericht worden, die vertegenwoordigd worden door een of twee referenten begeleid door een architect en een facilitator van de partnerverenigingen. Samen zullen zij onder meer de aspecten van de

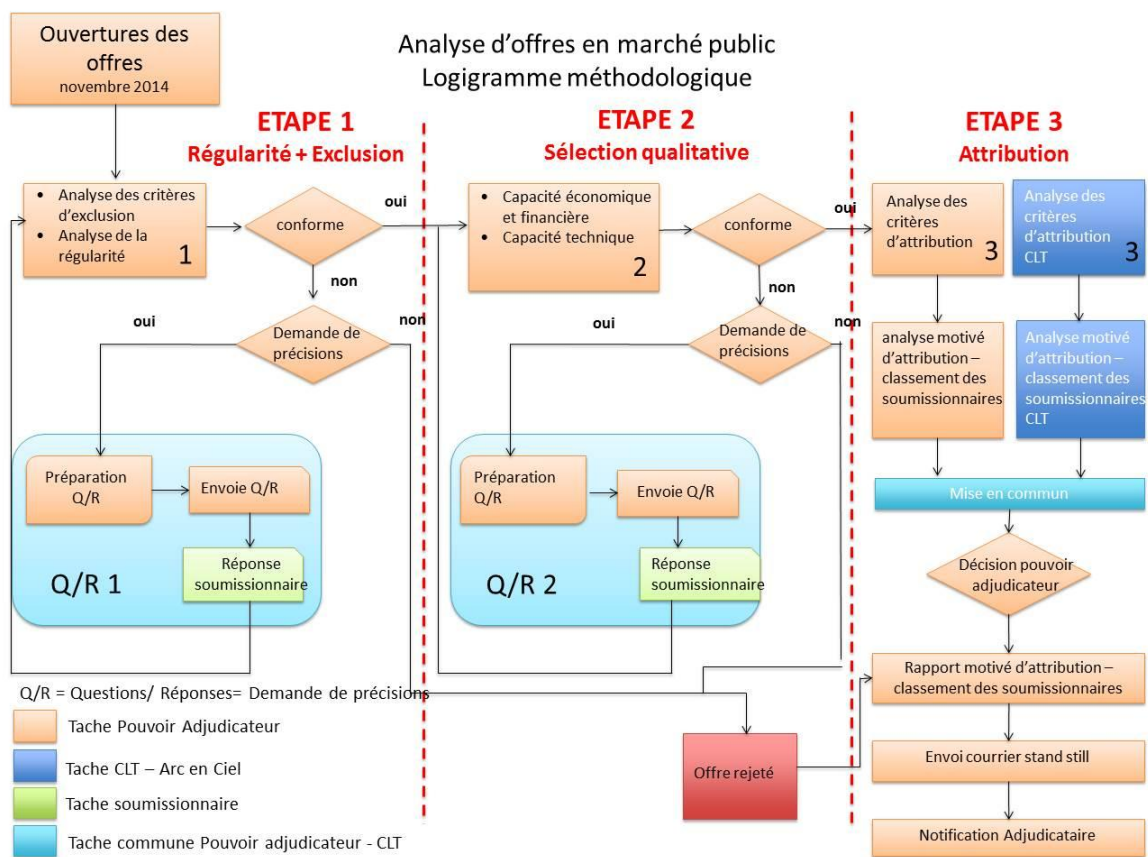
verschillende ingediende projecten bestuderen in functie van hun thema. Zij hebben als opdracht de nodige middelen te zoeken en te verzamelen om de vragen van de andere leden te kunnen beantwoorden. Zij zullen ook de aandacht van de andere leden vestigen op specifieke aspecten of om een kritische blik te werpen op de voorgestelde projecten.

Om de werkgroepen voor te bereiden op de analysefase kunnen vormingsmomenten georganiseerd worden (bv. passief wonen, mede-eigendom, plannen lezen ...) of kunnen bezoeken georganiseerd worden aan projecten die interessant zijn voor het thema dat in de groep wordt uitgediept.

Meer weten:

Powerpoint organisatie werkgroepen 'Arc-en-Ciel'

8.4.3 Keuze van het project



Om het architectuurproject te kiezen stellen de gezinnen en de verenigingen samen een aangepast evaluatierooster op. De bedoeling daarvan is om elk evaluatiecriterium zo veel mogelijk te objectiveren. Aan elk criterium is een maximum aantal punten verbonden. Bij de evaluatie zal voor elk van de criteria de score moeten gemotiveerd worden.

Vanaf de opening van de offertes, breekt voor de gezinnen en de verenigingen die hen omkaderen een intense periode aan. De opgerichte werkgroepen (energie, mede-eigendom en wijk) worden

door de partnerverenigingen begeleid bij de analyse van de projecten Elk van deze groepen zal alle projecten analyseren in de ruimte waar ze zijn tentoongesteld. De begeleiders zullen de projecten uitleggen, vertalen en de leden van de groep helpen om ze te bespreken en evalueren. Indien nodig moeten bijkomende informatievergaderingen gehouden worden om de vragen van de gezinnen te beantwoorden, andere projecten te gaan bekijken (bijvoorbeeld voor de gezinnen van de groep 'L'Espoir' werden gebouwen met een houtskeletbouw bezocht), enz.

Uit de eerste pilootexperimenten blijkt dat de gezinnen een maand de tijd nodig hebben om hun mening te geven en hun architect te kiezen.

Uit te voeren taken

- Samenstellen van de werkgroepen.
- Vormingsmomenten met de verschillende werkgroepen organiseren als voorbereiding van de analyse (algemene kennis van het thema, plannen leren lezen, de gunningcriteria begrijpen, het evaluatierooster kunnen gebruiken ...).
- De gunningcriteria met de projectgroep bepalen.
- Uitleggen hoe de punten toegekend worden (gunningcriteria).
- Elk project in kleine groepen (werkgroepen) toelichting geven daar waar de projecten zijn tentoongesteld (dit kan verschillende sessies vergen).
- Synthese- en presentatietools van de projecten uitwerken.
- De mondelinge presentaties van de studie bureaus georganiseerd door het Woningfonds bijwonen.
- Een overlegmoment organiseren om de drie voorlopige gekozen projecten voor te stellen en een definitieve keuze te maken.
- Het verslag van de bijeenkomsten enz. opstellen.

Meer weten:

- Voorbeelden van analyseroosters 'Le Nid' en 'Arc-en-Ciel'
- Film *Comme un escargot* (project 'Le Nid')

8.4.4. Stedenbouwkundige vergunning

Stedenbouwkundige vergunning

Administratieve toelating -vroeger 'bouwvergunning' genoemd- vereist voor het aanvangen van alle werken of de verandering van de bestemming van een goed.

Nadat de architect aangeduid is, zal hij gedurende 2 tot 3 maanden het dossier van de stedenbouwkundige vergunning opstellen. Als dat nodig is zal hij zijn plannen, gevels, doorsnedes en technische opties aanpassen. Dit gebeurt in overleg met de bouwheer, de stabiliteitsingenieur en de ingenieur speciale technieken, rekening houdend met het vastgestelde budget.

Het hangt van de montage van het project af in welke mate de gezinnen de plannen nog kunnen aanpassen. In het geval van het project 'Le Nid' werden de plannen en de gevels in overleg met de gezinnen en verenigingen aangepast. Elk gezin heeft bovendien nog aanpassingen voor zijn eigen appartement kunnen bespreken met de architect. Om de gezinnen te helpen bij de keuze voor het ventilatiesysteem werd er een vergadering georganiseerd met de ingenieurs die de voor- en nadelen van de verschillende opties kwamen voorstellen. De architect stelde daarna de definitieve bijgewerkte plannen voor aan de algemene vergadering van de feitelijke vereniging. Eens de gezinnen de aanpassingen aanvaard hadden kon de bouwaanvraag worden ingediend.

Naargelang de omvang van het project, kan het nodig zijn dat de gemeente een openbaar onderzoek en een vergadering van de overlegcommissie organiseert, om de buurtbewoners in te lichten en hun opmerkingen te verzamelen.

Als er geen openbaar onderzoek nodig is duurt de procedure maximum 105 dagen. Anders duurt het langer. Nadat de vergunningsaanvraag is ingediend wordt binnen de 30 dagen een ontvangstbevestiging verstuurd. 20 dagen later wordt het openbaar onderzoek gestart, dat ongeveer twee weken duurt. De overlegcommissie (die bestaat uit de architect en alle bevoegde overheden: Gewest, Monumenten en Landschappen, Leefmilieu Brussel, enz.) komt ten laatste 30 dagen na het afsluiten van het openbaar onderzoek samen. De gemeente geeft een advies binnen de 65 dagen en 135 dagen na de datum van ontvangstbevestiging wordt de vergunning afgegeven. Dit alles natuurlijk wanneer alles vlot verloopt en er bijvoorbeeld niemand beroep aantekent.

Nadat de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd is, kan de werf van start gaan.

Uit te voeren taken

- Een informatiesessie houden over de stedenbouwkundige vergunning en, desgevallend, de milieuvergunning.
- Het aangepaste project van de architect bestuderen.
- Overleg- en gespreksmomenten met de partners, de architect, de stabiliteitsingenieur en de ingenieur speciale technieken plannen.
- De partners betrekken in alle nuttige etappes om het goede verloop van het dossier na indiening ervan, te vergemakkelijken.
- Tijdens de overlegperiode, informatiesessies over het project ter attentie van de buurtbewoners houden.

Meer weten:

Verslag algemene vergadering 'Le Nid' met architect