

## Meesterproef 2022, Sociaal Wonen

### 1. Inleiding en context

De Meesterproef van de Vlaamse Bouwmeester is een instrument dat recent afgestudeerde architecten en jonge kunstenaars de kans geeft om een eerste opdracht te realiseren voor een publieke opdrachtgever. De jonge deelnemers worden hierbij intensief begeleid door de opdrachtgevers, het Team Vlaams Bouwmeester en een aantal meters en peters. Per project krijgt één van de deelnemers de opdracht voor uitvoering.

De Meesterproef wordt om de twee jaar georganiseerd. Sinds de eerste editie in 1999 is de formule stelselmatig geëvalueerd en bijgestuurd. Daarbij heeft elke Bouwmeester eigen accenten gelegd. Waar voorheen werd gekozen om per editie alle projecten te centraliseren in één stad, stond de vorige Meesterproef in 2019 in het teken van één thema: sociaal wonen. Voor de Meesterproef 2022 willen we dat thema opnieuw centraal stellen.

Wonen is een basisrecht, maar bouwen, kopen en huren worden steeds duurder, vooral in een stedelijke omgeving waar we dat wonen net willen stimuleren. De ruimte in Vlaanderen is schaars en duurzaam ruimtegebruik staat hoog op de agenda. Met 169.000 gezinnen op de wachtlijst is het aandeel van sociaal wonen ontoereikend. Net daarom moeten sociale woonprojecten een volwaardige en actieve rol opnemen in de samenleving. De rol van architecten is hierbij doorslaggevend. Er zijn lef en creativiteit nodig om de blik op sociaal wonen grondig te vernieuwen. Het is dan ook cruciaal dat sociaal wonen geen niche blijft en dat deze maatschappelijke opgave bij alle ontwerpers ingang vindt.

De Meesterproef is een gezamenlijk traject met verschillende ontwerpers, en daar waar het zinvol kan zijn met jonge kunstenaars, rond enkele concrete bouwopgaven. Het is een uitstekend instrument om kennis en inzicht in een specifiek thema te verwerven, aan het begin van de ontwerpcarrière praktijkervaring op te bouwen, maar ook om vernieuwing en frisse ideeën te laten ontstaan rond een specifiek thema. Het beoogde eindresultaat is steeds de uitvoering van een project.

## 2. Samenwerking

Deze nota 'Meesterproef 2022, Sociaal Wonen' van het Team Vlaams Bouwmeester werd opgemaakt in samenspraak met de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH), het platform Kunst in Opdracht en kabinet Diependaele bevoegd voor Wonen.

Doelstellingen die de organisaties vooropstellen bij dit initiatief:

- Een nieuwe generatie ontwerpers warm maken voor sociale woningbouw;
- het thema op een positieve manier onder ruimere aandacht brengen;
- onderwijsinstellingen en lesgevers ervan overtuigen dat sociale woningbouw een (vast) onderdeel moet uitmaken van de lespakketten en ontwerp opdrachten;
- frisse ideeën genereren voor een hedendaagse omgang met sociale woningbouw;
- beginnende ontwerpers kansen geven;
- maximale kwalitatieve en deskundige omkadering bieden om te ontwerpen;
- jongeren vertrouwd maken met de specifieke situatie van een overheidsopdracht;
- publieke opdrachtgevers stimuleren met jong talent in zee te gaan voor hun ontwerp opgaven;
- garanties opbouwen voor realisatie;
- de kwaliteit van de publieke en collectieve ruimte in relatie tot wonen bevorderen.

De Meesterproef daagt publieke opdrachtgevers uit om jonge ontwerpers en kunstenaars een kans te geven een eerste overheidsopdracht uit te voeren. Onder begeleiding van een door de Vlaamse Bouwmeester aangestelde meter of peter en na goedkeuring door een deskundige jury kunnen de meest innovatieve en creatieve oplossingen ook werkelijk uitgevoerd worden.

De partners (Team Vlaams Bouwmeester, VMSW, VVH, platform Kunst in Opdracht en kabinet Diependaele) zullen vertegenwoordigd worden in de stuurgroep, waarin ook een externe deskundige zetelt. De stuurgroep zorgt voor de algemene kwaliteitsbewaking en neemt alle cruciale beslissingen: de selectie van de projecten, het aanstellen van meters en peters, de selectie van ontwerpers, de deelname aan de jury's, enz.

### **3. Sociaal wonen: mogelijke thema's**

Via de Meesterproef Sociaal Wonen willen we de kwaliteit van de sociale woningbouw bevorderen door het aanbod van sociale woningen beter te integreren in het totale woningaanbod. We richten ons op kleinschalige projecten met innovatieve architectuuroopdrachten en met focus op realisatie.

#### **“Nieuwe woonvormen in de wijk”**

Huisvestingsmaatschappijen experimenteren met clusterwonen. Dit zijn woningen waarin studio's voor alleenstaanden zijn gegroepeerd rond gemeenschappelijke leefruimten. De bewoners gebruiken de gemeenschappelijke ruimten, maar kunnen zich ook terugtrekken in hun eigen studio met sanitaire cel en keukenhoekje. Voor de alleenstaande huurders die eraan toe zijn, is het een keuze die vereenzaming voorkomt en de mogelijkheid biedt ondersteuning te krijgen. Het kan ook een antwoord zijn op de vraag van de zorgsector naar huizen voor begeleid wonen. Zowel ontwerpers als kunstenaars met een artistieke praktijk gericht op interactie en participatieve processen kunnen nadenken over de verhouding tussen private en gemeenschappelijke ruimte. Idealiter worden deze woonvormen aangeboden in de vertrouwde woonwijk. De huisvestingsmaatschappijen bieden hun huurders een verhuismogelijkheid, waardoor andere woningen vrijkomen voor nieuwe huurders op de wachtlijst. Binnen dit thema kan ook onderzocht worden welke nieuwe vormen van eigenaarschap er mogelijk zijn. Zo zijn er reeds projecten waar er o.a. gewerkt wordt met wooncoöperaties, CLT en kluswoningen (erfpacht met renovatieverplichting).

#### **“Nieuwe, kostenefficiënte woontypes in de sociale woningbouw”**

Vandaag bouwen we sociale woningen voor een zeer diverse doelgroep. Die diversiteit zorgt ook voor een grote diversiteit aan woonwensen. Er zijn dringend projecten nodig die deze woonwensen weten te vertalen in concrete projecten. Wat zijn de mogelijkheden en toegestane bandbreedtes in de regelgeving? Ook op het vlak van energieprestatie-eisen en hoe die met een kostenbesparende en low-tech aanpak gehaald kunnen worden, zijn nieuwe concepten nodig. Hoe kunnen we kosten sparen door andere gebouwmodellen te ontwerpen en te bouwen?

#### **“Circulair en veranderingsgericht bouwen”**

De bouwsector heeft een heel grote impact op het milieu. In 2019 was hij in Europa verantwoordelijk voor 40% van de uitstoot van broeikasgassen zoals CO<sub>2</sub>, 50% van het energieverbruik, 1/3 van het waterverbruik en 50% van de materiaalstromen. Ook de productie en het transport van bouwmaterialen zijn verantwoordelijk voor een aanzienlijk percentage van de wereldwijde CO<sub>2</sub>-uitstoot. De hoeveelheid materialen en grondstoffen die we wereldwijd ontginnen en telen voor de bouwsector is eindig. Prijsstijgingen van specifieke bouwmaterialen omwille van tekorten in voorraad, maar ook duidelijke signalen vanuit ons leefmilieu (klimaatverandering, verminderde biodiversiteit, droogte, smog...) stellen ons voor een aantal maatschappelijke uitdagingen. Gezien sociale woningen zelden veranderen van bestemming en geregeld gerenoveerd moeten worden omwille van wijzigende comforteisen, is circulair ontwerpen en bouwen zeer belangrijk. Daarnaast vragen wijzigende gezinssamenstellingen om alternatieve woningtypologieën. Het veranderingsgericht

ontwerpen en bouwen biedt hier een oplossing. We willen nieuwe bouwmethoden stimuleren (bouwen met prefabricage of industriebouw, modulair en gestapeld bouwen, demontabel bouwen) en huidige bouwbudgetten inzetten om veranderingsgericht en circulair te bouwen.

### **“Doorheen de tijd: renovatie en tijdelijk gebruik”**

De Sociale Energiesprong zet in op de energetische renovatie van sociale woningen in het kader van de klimaatdoelstellingen. Verhuisbewegingen ten gevolge van deze renovaties zorgen voor leegstand en langere wachtlijsten. De woningen die gebruikt worden om de bewoners van de te renoveren gebouwen op te vangen, kunnen immers niet verhuurd worden aan gezinnen op de wachtlijsten. We willen ontwerpers en kunstenaars uitdagen op zoek te gaan naar innovatieve renovatieprocessen waarbij bewoning mogelijk blijft of waarbij de bewoners kort opgevangen moeten worden.

### **“Herbestemming naar sociale woningbouw”**

Heel wat huisvestingsmaatschappijen krijgen leegstaande gebouwen die hun oorspronkelijke functie hebben verloren te koop aangeboden. Het gaat om kerken en kloosters, loodsen in binnengebieden, scholen enz. Vele gebouwen hebben een architecturale erfgoedwaarde of een emotionele waarde. Behoud van de gebouwen is daarom vaak aangewezen. Ze zijn echter vaak niet aangepast aan de huidige comforteisen en normen van de sociale woningbouw, waardoor een herbestemming niet altijd evident is. Er is in die zin nood aan (financieel en bouwtechnisch) haalbare herbestemmingsstrategieën.

### **“Duurzame, kwalitatieve en ruimtelijk verantwoorde sociale woonwijken”**

Om aan de toenemende vraag naar sociale woningen tegemoet te komen en tegelijk open ruimte te vrijwaren, is een verhoging van de woningdichtheid noodzakelijk. Om ruimtebesparend te wonen moeten we collectiever wonen en bouwen. Hiervoor is nieuw, collectief opdrachtgeverschap nodig. Waar huisvestingsmaatschappijen kampen met verouderde woonwijken/tuinwijken en waar renovatie of vervangbouw zich opdringt, geldt dezelfde uitdaging. Een belangrijke oefening bestaat erin om binnen de bestaande grondreserves en binnen het bestaande patrimonium de meest kansrijke woonontwikkelingslocaties te onderscheiden van de gebieden waar woonontwikkeling beter wordt afgeremd. Welke opschaling is haalbaar zonder dat de ruimtelijke kwaliteit van woningen en publieke ruimte onder druk komt? Hier zijn concrete oplossingen op niveau van stedenbouwkundig masterplan en woningtypes nodig. Voor jonge architecten biedt dit een kans om op de verschillende niveaus, van stedenbouw tot woningarchitectuur, op schaal van een wijk te kunnen werken. Ook de zorg voor het erfgoed van de sociale woningbouw kan hier aan de orde zijn.

### **“Kwalitatieve en collectieve buitenruimte”**

Kwalitatief sociaal wonen gaat niet alleen over de kwaliteit van de individuele woning. De collectieve buitenruimte is minstens even belangrijk. Werken aan sociale cohesie doe je immers niet in je eigen woning, maar op plekken waar je elkaar kan ontmoeten. De

buitenruimtes dienen bovendien aangelegd te worden met aandacht voor de nieuwste inzichten op vlak van duurzaamheid (ontharding, waterinfiltratie etc.)

#### **4. Kunst in Opdracht**

Vanaf de eerste editie van de Meesterproef werden naast ontwerpers ook kunstenaars in het traject betrokken. We bieden de ontwerpers de mogelijkheid om voor welbepaalde projecten een samenwerking aan te gaan met een kunstenaar. Binnen het thema 'sociaal wonen' kan een kunstopdracht in de publieke of collectieve ruimte relevant zijn en kunnen kunstenaars zeker een waardevolle bijdrage leveren aan de reflectie over tijdelijke invulling.

In samenspraak met het platform Kunst in Opdracht van het Departement Cultuur, Jeugd en Media zal via de inbreng van een artistiek deskundige een 'pool' van geïnteresseerde kunstenaars worden samengesteld. De artistiek deskundige adviseert de opdrachtgever bij de opmaak van de projectdefinitie, maar ook bij de selectie van de kunstenaars. De artistiek deskundige zal zowel de opdrachtgever als de geselecteerde kunstenaars inhoudelijk begeleiden en ondersteunen bij het uitwerken van het artistiek basisconcept en bij de contractonderhandelingen en kwalitatieve opvolging van het project in de opstartfase.

#### **5. Kandidatuurstelling**

##### **Naar welke projecten zijn we op zoek?**

De Meesterproef 2022 mikt specifiek op projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Het betreft kleinschalige, publieke opdrachten waarvoor de ontwerpbeurt via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gegund kan worden, met een maximaal ereloon van 140.000 euro (excl. btw).

We gaan op zoek naar tien interessante projecten op basis van onderstaande deelnemingsvoorwaarden:

- - opdrachten gericht op sociaal wonen
- - de kwaliteit van de opgaven, de mate waarin ze een uitdaging en vernieuwing inhouden;
- - de bereidheid van de opdrachtgever om actief mee te werken aan de begeleiding en selectie van de jonge ontwerpers;
- - het betreft opdrachten met een maximum ereloon van 140.000 euro, exclusief btw (gunning volgens een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking);
- - de mate waarin er sprake is van een mix van opdrachten voor gebouwen, inrichting van publieke ruimte, haalbaarheidsonderzoek, beheersplan, enz.;
- - de mate waarin de projecten op korte termijn gerealiseerd kunnen worden;
- - de voorwaarde dat er nog geen architect is aangesteld.
- - de mate waarin voor enkele van de projecten ook de openheid geboden wordt om, daar waar het een meerwaarde kan zijn, een kunstenaar te betrekken in het proces

De geleverde prestaties worden betaald volgens de afgesproken fasen na de gunning (zie modelovereenkomst) en volgens barema 2006 (versie 1 juli 2019) van de VMSW.

De opdrachtgever voorziet een vaste vergoeding van 5000 euro exclusief btw voor de opmaak van de offertes, en verzekert dat er voor het project nog geen architect is aangesteld.

De stuurgroep zorgt voor de selectie van de projecten op basis van de vermelde criteria. We gaan op zoek naar een mix van tien interessante projecten. Bij de selectie wordt gekeken naar de maatschappelijke relevantie van de opgaven en de mate waarin ze een uitdaging en kans op vernieuwing bieden. Daarnaast zijn de uitvoerbaarheid en de bereidheid van de opdrachtgever om actief mee te werken aan de begeleiding en selectie van de jonge ontwerpers belangrijke selectiecriteria.

### **Kandidatuur indienen**

Voor het kandidaatsdossier vragen we, naast de identificatie van de opdrachtgever en een beschrijving van het project, naar de motivatie van de kandidatuur. Bouwmeester Erik Wieërs zal zijn visie op sociaal wonen en de nieuwe Meesterproef 2022 toelichten tijdens de algemene vergadering van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen op dinsdag 22 maart 2022 om 10u30 in het Thor Park in Genk.

**Het ingevulde kandidaatsdossier verwachten we ten laatste op vrijdag 6 mei 2022 om 11u.** De indiening gebeurt digitaal per e-mail ter attentie van [jouri.depelecijn@vlaanderen.be](mailto:jouri.depelecijn@vlaanderen.be), onder vermelding van 'Kandidatuur Meesterproef 2022'. U krijgt dan een ontvangstbevestiging.

## **6. Traject en indicatieve timing**

**Februari 2022: Ondertekening Nota Meesterproef 2022 Sociaal Wonen door minister Diependaele.**

### **Maart 2022: projectoproep**

Via 'de oproep aan geïnteresseerden' kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen zelf kandideren met concrete opdrachten. Zo bereiken we gemotiveerde opdrachtgevers en verzekeren we een correcte selectie.

### **Mei 2022: selectie van de projecten**

De stuurgroep selecteert de projecten. In mei worden de geselecteerde projecten bekendgemaakt.

### **Eind mei 2022: oproep meters en peters**

Via 'de oproep aan geïnteresseerden' kunnen meters en peters zich kandidaat stellen voor meerdere projecten.

### **juni 2022: selectie meters en peters en start opmaak projectdossiers**

Voor elk project wordt een meter of peter aangesteld door de opdrachtgevers. Deze hebben ervaring in de sociale woningbouw. Hun opdracht bestaat erin, de opdrachtgever te adviseren bij de opmaak

van de projectdefinitie en de jonge ontwerpers te begeleiden. Het is de bedoeling dat ze ook na de gunning van de opdracht als klankbord fungeren voor de ontwerper, steeds met respect voor de autonomie van de deelnemende ontwerpers. Een artistiek deskundige adviseert de opdrachtgever voor die projecten waar kunst mee in het traject wordt opgenomen.

### **Oktober 2022: oproep aan ontwerpers**

Via diverse kanalen worden jonge ontwerpers aangetrokken voor de Meesterproef. Architecten, afgestudeerd in 2020, 2021 of 2022, kunnen hun interesse kenbaar maken aan de hand van een interesseformulier voor een van de geselecteerde projecten. Uit deze geïnteresseerden kiest de opdrachtgever onder begeleiding van de stuurgroep een beperkt aantal deelnemers (drie ontwerpers per project). Architectuurinstituten en universiteiten worden gevraagd om hun beloftevolle en getalenteerde net afgestudeerde ontwerpers aan te moedigen deel te nemen.

### **November 2022: selectie ontwerpers**

In oktober worden de geselecteerde ontwerpers bekendgemaakt. De artistiek deskundige helpt de opdrachtgever bij het selecteren van kunstenaars voor die projecten waar kunst mee in het traject wordt opgenomen.

### **December 2022: inspiratiedag(en)**

De deelnemers ontvangen het volledige projectdossier van de opdracht waarvoor ze werden gekozen. De inspiratiedag(en) bied(t)(en) de ontwerpers, de kunstenaars, de artistiek deskundige en de meters en peters de kans om zich met korte lezingen en workshops te verdiepen in het thema sociaal wonen. Doel is de deelnemers een actueel, inspirerend en vernieuwend beeld te geven van sociaal wonen.

### **Januari 2023: start offertefase**

Net zoals bij de vorige editie kiezen we ervoor om elk project volgens een eigen timing te laten verlopen. De gekozen ontwerpers bezoeken samen met de opdrachtgever de site. Tijdens de opmaak van de offertes worden workshops en overlegmomenten georganiseerd ter ondersteuning van de jonge ontwerpers. De jury's en presentaties vinden dus plaats op verschillende tijdstippen in mei en juni 2023.

## **7. Kwaliteitsbewaking**

Na de gunning ondersteunen de meters en peters de ontwerpers, net zoals de artistiek deskundige de kunstenaars, bij de contractonderhandelingen en bij de verdere opvolging tot een kwalitatief voorontwerp. Het beoogde eindresultaat is steeds de uitvoering van het project.

De sociale huisvestingsmaatschappijen spelen een belangrijke rol en zullen nauw betrokken worden bij de Meesterproef: bij de voorbereiding van de projectdefinities, de begeleiding tijdens de inspiratiedagen en de beoordeling van de schetsontwerpen. Idealiter verloopt dit onder de vorm van een continue wisselwerking.

Er wordt een permanente coördinatie voorzien vanuit het Team Vlaams Bouwmeester, de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, het platform Kunst in Opdracht en kabinet Diependaele, elk vanuit de eigen specifieke deskundigheid. Alle partijen hebben een evenwaardige rol. Het is dan ook de bedoeling om het geheel samen vorm te geven: de organisatie en programmatie van de inspiratiedag(en), de selectie van de projecten, de selectie van de meters en peters, de selectie van de ontwerpers, de briefings, de jury en presentatie, ...

## **8. CONTACT**

Aarzel niet met ons contact op te nemen.

Jouri De Pelecijn  
Team Vlaams Bouwmeester  
[jouri.depelecijn@vlaanderen.be](mailto:jouri.depelecijn@vlaanderen.be)