

Sweco

Collectieve noodopvanglocaties

Rapportnaam	RAPPORT
Versie	E
Datum	2022-06-09

Inhoudsopgave

⊕ UITGANGSPUNTEN.....	3
Bewonersaantallen & verblijfsduur	4
Woonkwaliteit	5
Co-housing	6
Prioriteiten.....	9
Vergunning.....	10
EPB	11
Energieverbruik.....	12
Begeleiding.....	17
⊕ STAPPENPLAN.....	18
1. Vastgoedscreening	19
2. Vastgoedverwerving.....	25
3a. Overleg instanties.....	27
3b. Buurtoverleg	28
3c. Overleg andere stakeholders	29
4. Uitvoeringsplan + technische studies.....	30
5. Aanstellen aannemers/installateurs.....	31
6. Realisatie	32
7. Inrichting & ingebruikname.....	33

UITGANGSPUNTEN

Bewonersaantallen & verblijfsduur

De noodopvanglocatie moet minimaal circa 32 personen en maximaal circa 250 personen kunnen huisvesten.

Voor deze vorm van noodopvang moet een lange termijn in beschouwing worden genomen, waarmee een verblijfsduur van meer dan 3 maanden bedoeld wordt. Idealiter kan voor het gebouw een (huur)overeenkomst van 3 maanden tot 3 jaar worden afgesloten.

Woonkwaliteit

Woonkwaliteit hangt nauw samen met de verblijfstermijn van de bewoners. Gezien een verblijfsduur van lange termijn vooropgesteld wordt, dient de woonkwaliteit dan ook daarop te worden afgestemd. De noodopvang vertrekt van volgende principes inzake woonkwaliteit:

Kleinschaligheid: vluchtelingen zoeken aanknopingspunten met anderen in dezelfde situatie en met bestaande bewoners, maar hebben veel te verwerken en zoeken geborgenheid.

Privacy: beperken van het aantal personen per kamer, voorzien van een eigen ruimte voor gezinnen, voorzien van ontspanningsruimte.

Autonomie: voorzien van een (eigen) kookruimte, ruimte om te wassen,...

Veiligheid: vele vluchtelingen zijn getekend door traumatische ervaringen, die vaak nog te verwerken zijn en met aanslag op de gezondheid als gevolg.

Sociale dienstverlening: voorzien van maatschappelijke, juridische, medische en psychologische hulp, ofwel in de nabije omgeving ofwel in de noodopvanglocatie.

Co-housing

Er wordt een aangepaste vorm van co-housing nagestreefd, waarbij kleine private ruimtes per groep/gezin aangevuld worden met collectieve voorzieningen voor koken, wassen, ontspannen,... voor meerdere groepen/gezinnen.

Bijkomend worden, gezien het specifieke doelpubliek, een aantal ondersteunende ruimtes voor onthaal en begeleiding voorzien, alsook een aantal buitenruimtes.

Samengevat worden volgende ruimtes vooropgesteld:

private ruimtes

- slaapruijnte
- leefruimte
- gecombineerde slaap/leefruimte

collectieve ruimtes

- sanitaire ruimte (WC/douche)
- wasruimte (was/droogmachines)
- keuken
- eetruimte
- gecombineerde keuken/eetruimte
- polyvalente ruimte (ontspanningsruimte, speelruimte)

ondersteunende ruimtes

- medische post
- onthaalruimte
- sociale dienst
- logistiek (opslag)

buitenruimtes

- afvalruimte
- polyvalente buitenruimte (ontspanningsruimte, speelruimte)
- fietsenstalling

Voor elk van deze ruimtes werd een ruimtetefiche opgemaakt met eisen waaraan moet voldaan worden op vlak van dimensionering, afsluitbaarheid, toegankelijkheid,... en met een opsomming van de noodzakelijke vaste/losse inrichting en losse benodigdheden (zie verder).

Bij de verdeling van de verschillende functies in het gebouw moet zoveel mogelijk getracht worden om 'luidruchtige' ruimtes (collectieve wasruimte, keuken, eetruimte, ontspanningsruimte) niet in de onmiddellijke nabijheid van 'stille' ruimtes (private slaapruijnte) te positioneren. Indien dit niet mogelijk is moeten maatregelen getroffen worden om een adequate akoestische scheiding te bekomen.

Vanuit het oogpunt van kleinschaligheid moet vermeden worden dat de collectieve voorzieningen te omvangrijke proporties aannemen, bijvoorbeeld:

- geen grootkeuken voor 250 personen, maar idealiter één of meerdere collectieve keukens waar een aantal groepen/gezinnen zelfstandig kunnen koken (eventueel in shiften)
- geen industrieel wassalon, maar idealiter één of meerdere collectieve wasruimtes met een beperkt aantal was/droogmachines waar een aantal groepen/gezinnen zelfstandig hun kleren en linnen kunnen wassen
- geen sanitaire blokken met een groot aantal toiletten/douches, maar idealiter kleinere sanitaire units met enkele toiletten/douches, die toegewezen worden aan bepaalde groepen/gezinnen
- ...

In dat opzicht worden in de ruimtefiches een aantal indicatieve cijfers per ruimte meegegeven:

- minimale oppervlakte per persoon per ruimte (om voldoende woonkwaliteit te kunnen waarborgen)
- minimale oppervlakte per ruimte (om te vermijden dat te kleine ruimtes zouden geselecteerd worden)
- maximale bezetting per ruimte (om te vermijden dat het karakter van de ruimtes te grootschalig zou worden)

De minimale oppervlaktes in de ruimtefiches moeten worden beschouwd als richtinggevend en zijn gebaseerd op de eerder vermelde uitgangspunten op vlak van woonkwaliteit, kleinschaligheid, lange termijn, co-housing-principe,... en zijn geïnspireerd op referentieoppervlaktes van het Rode Kruis, Fedasil, VMSW, SVK,...

Let op: afwijkingen van wettelijke bepaalde minimale oppervlaktes zijn enkel mogelijk in het kader van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Indien er voor andere doelen ook opvang zou gebeuren, moeten de minimale oppervlaktes van Wonen Vlaanderen in acht worden genomen.

In de ruimtefiches worden de oppervlaktes die door Fedasil vooropgesteld worden in opvangcentra als absolute minimum meegegeven.

Samengevat worden in de ruimtefiches volgende oppervlaktes vooropgesteld:

	NO/persoon (vooropgesteld)	NO/persoon (cf. Fedasil)	NO/ruimte
PRIVATE RUIIMTES			
slaapruiimte	6 m ²	4 m ²	-
leefruimte	4,5 m ²	-	-
COLLECTIEVE RUIIMTES			
sanitaire ruimte	1 m ² (*)	-	-
wasruimte	0,2 m ² (*)	-	-
keuken	0,8 m ²	-	-
eetruimte	1 m ²	0,75 m ²	-
polyvalente ruimte	2 m ²	0,8 m ²	-
ONDERSTEUNENDE RUIIMTES			
medische post	-	-	9 m ²
onthaalruimte	-	-	30 m ²
sociale dienst	-	-	14 m ²
logistiek	0,5 m ²	-	
NUTTIGE VLOEROPPERVLAKTE (NO)	16 m²		53 m²
factor NVO/NO	1,30		1,30
NETTO VLOEROPPERVLAKTE (NVO)	21 m²		69 m²

TOTALE NETTO VLOEROPPERVLAKTE VOOR ... PERSONEN			
30	630 m ²		69 m ²
50	1.050 m ²		69 m ²
100	2.100 m ²		69 m ²
250	5.250 m ²		69 m ²

NVO = netto vloeroppervlakte = bruto vloeroppervlakte minus constructieoppervlakte

NO = nuttige vloeroppervlakte = bruto vloeroppervlakte minus constructieoppervlakte, circulatieruimte en technische installatieruimte

() louter indicatief, de noodzakelijke vloeroppervlakte per ruimte wordt voornamelijk bepaald door de sanitaire installaties*

Prioriteiten

Indien er een zeer strakke timing voor de realisatie van de noodopvang wordt vooropgesteld, kan het noodzakelijk zijn om in het bouwprogramma verschillende prioriteiten te onderscheiden zodat de realisatie gefaseerd kan verlopen. In dat opzicht wordt aan de verschillende ruimtes een label toegekend, namelijk 'prioriteit 1' of 'prioriteit 2'.

Ruimtes met **prioriteit 1** vallen onder de noemer noodzakelijke infrastructuur, zijnde:

- private slaapruijnte
- collectieve circulatieruimte (in kader van veiligheid)
- collectieve sanitaire ruimtes

Ruimtes met **prioriteit 2** vallen eerder onder de noemer aanvullende infrastructuur, zijnde:

- private leefruimte
- collectieve keukens, wasruimtes, ontspanningsruimtes,...
- onthaal, sociale dienst, medische post
- logistiek (opslagruimtes)

Een collectieve keuken of wasruimte zou bijvoorbeeld in eerste instantie niet kunnen voorzien of ingericht worden. Maaltijden kunnen tijdelijk worden aangeleverd m.b.v. een cateringdienst en het wassen van kledij/bedlinnen/... kan verzorgd worden m.b.v. een wasdienst. Het spreekt voor zich dat de exploitatie hierop (tijdelijk) moet worden afgestemd.

Daarnaast kan er eventueel beslist worden om bepaalde ruimtes hoegenaamd niet te voorzien in het gebouw, in het geval dat bepaalde functies bijvoorbeeld reeds in de onmiddellijke omgeving van het gebouw aanwezig zijn (wassalon, sociale dienst, buitenspeelruimte,...). In dat geval moet er wel over gewaakt worden dat de eventuele losse behoeften die bij deze ruimte horen (conform de ruimtefiches) alsnog voorzien worden in het gebouw, indien deze noodzakelijk zouden zijn vanuit comfortoverwegingen (bvb. strijkplanken) en/of veiligheidsoverwegingen (bvb. EHBO-materiaal).

Vergunning

De overheid of een vereniging kan onder bepaalde voorwaarden opvang tot drie jaar inrichten zonder omgevingsvergunning. Deze maximale termijn van drie jaar moet toelaten om:

- 1) ofwel een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen aan te vragen voor de functiewijziging indien zou blijken dat de opvang op dezelfde locatie langer dan drie jaar zou duren,
- 2) ofwel een herlocalisatie van de noodopvang naar permanente opvang voor te bereiden.

Artikel 2, §1, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 14 april 2000 tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen stelt:

“Een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen is evenmin vereist als de hoofdfunctie van een bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wordt gewijzigd van een van de in het eerste lid opgesomde hoofdfuncties naar een hoofdfunctie die bestaat uit noodopvang, als aan al de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° het betreft gegroepeerde opvang van asielzoekers, daklozen of burgers wiens woning onbewoonbaar is;*
- 2° onvoorziene omstandigheden geven aanleiding tot een dringende opvangbehoefte;*
- 3° de opvang is nodig om humanitaire redenen;*
- 4° de opvang is tijdelijk voor een periode van maximaal drie jaar.”*

Aangezien in dit specifieke geval een verblijfsduur van maximaal 24 maanden beoogd wordt, zal het bekomen van een omgevingsvergunning normaliter niet aan de orde zijn.

Aangezien het bekomen van een omgevingsvergunning normaliter niet aan de orde zal zijn, vervalt eveneens de verplichting om te voldoen aan de EPB-eisen (Energieprestatie en Binnenklimaat) op vlak van thermische isolatie, ventilatie, risico op oververhitting, technische installaties, energiezuinigheid en hernieuwbare energie.

Op vlak van binnenklimaat en ventilatie kan de EPB-regelgeving wel als leidraad of inspiratiebron gebruikt worden teneinde voldoende woonkwaliteit te leveren.

Energieverbruik

Om een inschatting te maken van het energieverbruik worden 4 scenario's bestudeerd waarbij een gebouw ingezet wordt voor de opvang van respectievelijk 30, 50, 100 en 250 personen.

WARMTEVRAAG

Eerst en vooral kan er een inschatting worden gemaakt van de warmtevraag. De ruimtetypes worden opgesteld voor het in gebruik nemen van reeds bestaande gebouwen, daarom wordt er in eerste instantie vanuit gegaan dat de verwarming door een gasketel voorzien zal worden.

Voor de indeling in oppervlaktes wordt rekening gehouden met het benodigde oppervlak voor de 4 scenario's (zie tabel 1).

Aantal personen	Benodigde oppervlakte
30 pers.	500 – 700 m ²
50 pers.	900 – 1100 m ²
100 pers.	1900 – 2100 m ²
250 pers.	4800 – 5000 m ²

Tabel 1 : benodigde oppervlakte voor de vier scenario's

De warmtevraag van een bestaand gebouw is sterk afhankelijk van de periode waarin het gebouw is. Hoe ouder een gebouw, hoe minder isolatie en hoe slechter de luchtdichtheid. Op basis hiervan kan er een inschatting gemaakt worden van de gasintensiteit (m³ gas /m² grondoppervlak) dat nodig is om een gebouw met een bepaalde ouderdom en een bepaalde oppervlakte op een comforttemperatuur te houden (zie tabel 2).

De residentiele comforttemperaturen worden vastgelegd volgens de norm NBN EN 12831.

Bewoners / bouwperiode	Tot 1976	1977-1989	1990-1993	1994-2016
< 30 pers.	28 m ³ /m ² GO	26 m ³ /m ² GO	25 m ³ /m ² GO	23 m ³ /m ² GO
30-50 pers. (500 -1000 m ²)	24 m ³ /m ² GO	23 m ³ /m ² GO	23 m ³ /m ² GO	20 m ³ /m ² GO
50-100 pers. (1000 – 2000 m ²)	26 m ³ /m ² GO	25 m ³ /m ² GO	24 m ³ /m ² GO	22 m ³ /m ² GO
100-250 pers. (2000 – 5000 m ²)	23 m ³ /m ² GO	22 m ³ /m ² GO	21 m ³ /m ² GO	19 m ³ /m ² GO
> 250 pers. (> 5000 m ²)	23 m ³ /m ² GO	22 m ³ /m ² GO	21 m ³ /m ² GO	19 m ³ /m ² GO

Tabel 2: gasintensiteit per m² grond oppervlak (GO) per bouwperiode

Vervolgens kan, aan de hand van deze gegevens, een inschatting worden gemaakt van het gemiddelde vermogen per m² grondoppervlak dat nodig is voor verwarming (zie tabel 3). Het gemiddelde vermogen voor verwarming wordt berekend door de gasintensiteit om te rekenen naar kWh/m² GO (laagcalorisch) en vervolgens te delen door het aantal graaddagen. Voor het aantal

graaddagen wordt rekening gehouden met een gemiddelde voor OCMW-woningen namelijk 2800 graaddagen (h).

Bewoners / bouwperiode	Tot 1976	1977-1989	1990-1993	1994-2016
< 30 pers.	116 W/m ² GO	108 W/m ² GO	104 W/m ² GO	95 W/m ² GO
30-50 pers. (500 -1000 m ²)	100 W/m ² GO	95 W/m ² GO	95 W/m ² GO	83 W/m ² GO
50-100 pers. (1000 – 2000 m ²)	108 W/m ² GO	104 W/m ² GO	100 W/m ² GO	91 W/m ² GO
100-250 pers. (2000 – 5000 m ²)	95 W/m ² GO	91 W/m ² GO	87 W/m ² GO	78 W/m ² GO
> 250 pers. (> 5000 m ²)	95 W/m ² GO	91 W/m ² GO	87 W/m ² GO	78 W/m ² GO

Tabel 3 : gemiddelde vermogen per m² grondoppervlak (GO) per bouwperiode

De waarden uit tabel 3 zijn gemiddelden op jaarbasis waardoor ze een inschatting geven van het jaarlijkse energiegebruik. Het is echter moeilijk om op deze manier een inschatting te maken van de dimensionering van het opwekking- en afgiftesysteem aangezien geen rekening wordt gehouden met de piekverwarmingsvraag. Verder zijn ze ook de uitkomst van een tal van aannames, zoals het aandeel gasintensiteit ten gevolge van sanitair warm water.

In situaties waar het opwekking- en/of afgiftesysteem nog gedimensioneerd moet worden, of waarbij men wilt nagaan of het reeds bestaande opwekking- en/of afgifte-systeem voldoet, moet er rekening gehouden worden met de piekverwarmingsvraag bij een buitentemperatuur van -8°C. Dit vraagt voor een diepgaandere berekening. Er werd een warmteverliesberekening uitgevoerd voor 40 fictieve appartementen. Deze appartementen verschillen in oriëntatie, geveloppervlak en vloeroppervlakte. Voor de koppeling met de ouderdom van het gebouw werden telkens courante U-waarden vastgelegd per bouwperiode. Een voorbeeld van de U-waarden voor de gevel en de ramen wordt weergegeven in tabel 4.

Gebouwjaar	Gevel	Ramen
Tot 1976	Volle muur U=1.6 W/m ² K	Enkel glas U = 5.8 W/m ² K
1977 – 1989	Met spouwmuur (geen isolatie) U= 1.0 W/m ² K	Dubbel glas U = 3.8 W/m ² K
1990 – 1993	Met spouwmuur (5cm isolatie) U = 0.6 W/m ² K	Dubbel glas U = 2.7 W/m ² K
1994 – 2016	Met spouwmuur (10cm isolatie) U = 0.35 W/m ² K	Dubbel glas U = 1.6 W/m ² K

Tabel 4 : courante U-waarden per bouwperiode

In tabel 5 wordt tenslotte de maximale warmtevraag van de 40 fictieve appartementen samengevat per bouwperiode. In situaties zonder gasaansluiting kunnen deze waarden ook gebruikt worden om bijvoorbeeld elektrische radiatoren te selecteren (1:1). Er wordt wel op gewezen dat deze vermogens maximale waarden zijn en louter indicatief. Wanneer een reeds bestaande opwekker deze maximale vermogens kan leveren, kan de warmteopwekking verzekerd worden maar in andere gevallen zal een, al dan niet vereenvoudigde, individuele warmteverliesberekening noodzakelijk zijn.

Tot 1976	1977-1989	1990-1993	1994-2016
176 W/m ² GO	133 W/m ² GO	108 W/m ² GO	83 W/m ²

Tabel 5 : maximale warmtevraag per m² grondoppervlak (GO) per bouwperiode

ELEKTRISCH VERMOGEN

Vooraleer een gebouw als geschikt wordt beschouwd, zal ook het benodigde elektrische vermogen moeten worden nagekeken. Het benodigd vermogen wordt berekend bij een situatie zonder gasaansluiting (met elektrische verwarming) en een situatie met gasaansluiting.

Het elektrisch vermogen (zonder verwarming) zal vooral afhangen van het aantal inwoners en in mindere mate van de ouderdom en de oppervlakte van het gebouw. Om een goede inschatting te maken werden alle verbruikers opgelijst met bijhorende vermogens. Er werd uitgegaan van een gelijktijdigheidsfactor van 60% (d.w.z.: maximum 60% van het totale geïnstalleerde vermogen zal gelijktijdig werken) om het totale vermogen te berekenen. Om het verbruik te kennen werd voor elke verbruiker een aantal draaiuren vooropgesteld.

Aantal inwoners	Benodigd vermogen	Jaarlijks verbruik
30	58 kVA	67.436 kWh
50	99 kVA	113.765 kWh
100	187 kVA	213.414 kWh
250	458 kVA	517.568 kWh

Tabel 6 : Elektrisch vermogen en verbruik met gasaansluiting

Indien er geen gasaansluiting aanwezig is zal er elektrisch verwarmd moeten worden. Het warm water zal ook voorzien moeten worden door elektrische boilers. De warmtevraag is afhankelijk van de ouderdom van het gebouw maar dit zal een geringe impact hebben op het benodigde elektrisch vermogen dus wordt er enkel rekening gehouden met het aantal inwoners. In de onderstaande tabel wordt het totale benodigd vermogen en het verbruik berekend dat nodig is om een gebouw met een bepaald aantal inwoners van elektriciteit te voorzien.

Aantal inwoners	Benodigd vermogen	Jaarlijks verbruik
30	94 kVA	128.711 kWh
50	161 kVA	221.410 kWh
100	301 kVA	415.082 kWh
250	681 kVA	913.709 kWh

Tabel 7 : Elektrisch vermogen en verbruik zonder gasaansluiting

Het benodigd elektrisch vermogen moet kunnen geleverd worden door de distributienetbeheerder (DNB). Indien dit niet het geval is moet de elektriciteitsaansluiting worden uitgebreid. De DNB zal dan onderzoeken indien het mogelijk is om een uitbreiding door te voeren.

PIEKDEBIET STADSWATER

Hieronder wordt een inschatting gemaakt van het aantal sanitaire toestellen dat aanwezig dient te zijn bij de 4 scenario's (zie tabel 8). Vervolgens kan aan de hand hiervan een inschatting worden gemaakt van het totale piekdebiet voor stadswater (zie tabel 9).

Aantal bewoners	# Toiletten (SKW)	# Douches (SKW & SWW)	# Lavabo's (SKW & SWW)	# gootstenen (SKW & SWW)	# wasmachines (SKW)
30	4	4	4	4	3
50	7	6	6	6	4
100	13	13	13	13	8
250	32	32	32	32	21

Tabel 8 : Aantal sanitaire toestellen voor de 4 scenario's (SKW = sanitair koud water, SWW = sanitair warm water).

Aantal bewoners	Totaal debiet (l/s)	Piekdebiet (l/s)	Snelheid (m/s)	Aanbevolen diameter (of groter)
30	3.29	1.11	0.93	DN40
50	4.99	1.38	1.16	DN40
100	10.58	2.04	1.04	DN50
250	25.87	3.21	1.13	DN60

Tabel 9 : Piekdebiet voor stadswater per bewonersaantal (volgens DIN 1988-300/EN 806 - Hotel).

De aanbevolen diameters dienen om de snelheid in de afvoerbuizen te beperken (<1.2m/s) en een speling te creëren voor de gelijktijdigheid van het gebruik van stadswater.

SANITAIR WARM WATER OP GAS

Wanneer het aantal bewoners beperkt is en er een gasaansluiting voorhanden is, dan is de meest energetische keuze het voorzien van sanitair warm water aan de hand van een warm water boiler. Om een inschatting te maken van de grootte van deze boiler wordt rekening gehouden met een verbruik van 40L/dag/persoon (norm voor appartementen) en een warm water temperatuur van 60°C.

In onderstaande tabel wordt een inschatting gemaakt van de grootte van de opslagtank van de boiler. Wanneer deze te groot wordt om eenvoudig door een deur te kunnen (> 1000 L) of eenvoudig geïnstalleerd te worden in een bestaand gebouw, wordt de opslagtank van de boiler opgedeeld in meerdere kleinere eenheden.

Aantal bewoners	Gebruik per dag	Opslagtank (L)	Piek verwarmingsvraag	Vermogen warmtewisselaar
30	1.200 L/dag	500 L	12 kWh	5 kW
50	2.000 L/dag	1000 L	22 kWh	8 kW
100	4.000 L/dag	2000 L of 2 x 1000 L	45 kWh	15 kW
250	10.000 L/dag	5000 L of 5 x 1000 L	113 kWh	38 kW

Tabel 10 : Berekening van de grootte van de sanitair warm water boiler per scenario

SANITAIR WARM WATER OP ELEKTRICITEIT

Voor de douches kan gewerkt worden met elektrische doorstromers. Deze voorzien instant warm water op de gevraagde momenten. Om voldoende warm water te kunnen garanderen wordt 1 doorstroomer per 2 (max 3) douches voorzien.

Wanneer elektriciteitsopwekking gecombineerd wordt met het gebruik van een warmtepomp dan zou er geopteerd kunnen worden om te werken met een warmtepompboiler die de gootstenen en de lavabo's van warm water kan voorzien.

Indien er geen warmtepomp voorzien is en enkel gewerkt wordt met elektriciteit en elektrische radiatoren, kan de warm water opwekking voor de gootstenen en de lavabo's voorzien worden door elektrische boilers. Voor elke keukengootsteen is het aangewezen om een elektrische boiler van 300L en 5kW te voorzien. Voor de lavabo's kan geopteerd worden voor een elektrische boiler van 300L en 5kW per 4 lavabo's.

Begeleiding

Voor werken waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, is in principe de medewerking van een architect (ingeschreven bij de Orde van Architecten) verplicht. Aangezien het bekomen van een omgevingsvergunning normaliter niet aan de orde zal zijn, vervalt deze verplichting. De tussenkomst van een architect/stabiliteitsingenieur is echter wel verplicht indien er zich een constructie- of stabiliteitsprobleem kan voordoen.

Het is echter ten zeerste aangewezen om ontwerpers (architecten, stabiliteitsingenieurs, ingenieurs gebouwtechnieken,...) in te schakelen voor de gebouwscreening, voor de opmaak van een inrichtingsplan en voor het inschatten van de kosten voor renovatie en herinrichting. Veel conceptuele issues die aan bod komen in de omvorming van een gebouw tot opvanglocatie horen immers tot het normale takenpakket en de know-how van ontwerpers (niet-limitatief):

- Brandveiligheid
- Energieprestatie
- Toegankelijkheid
- ...

Ook later in het traject kunnen ontwerpers een waardevolle rol spelen tijdens de overlegmomenten met adviesverlenende instanties, voor de opmaak van eventuele uitvoeringsplannen en als hulp bij de realisatie (adviesverlening, werfopvolging, oplevering,...).

1. Vastgoedscreening

De gebouwen die op basis van hun beschikbaarheid als opvanglocatie in overweging worden genomen, worden opgenomen op een longlist. In eerste instantie dient van deze gebouwen alle nuttige informatie te worden opgezocht en gebundeld:

- plannen (as-buльдossier, grondplannen, stabiliteitsplannen, rioleringsplannen, elektriciteitsplannen,...)
- lastenboeken en technische fiches
- informatie m.b.t. nutsleidingen en aansluitingen
- keuringen en attesten (elektriciteit, gas, water, verwarming, liften,...)
- asbestinventaris
- ...

Hierna kunnen deze gebouwen gescreend worden op basis van de bijgevoegde gebouw- en ruimtetiches. Deze screening is opgevat in **3 eisenniveaus**, waarbij per niveau een aftoetsing gebeurt van een aantal op voorhand vastgelegde eisen.

Deze verzameling van eisen tracht een zo compleet mogelijk beeld te geven van de voorwaarden waaraan de infrastructuur moet voldoen op vlak van veiligheid en gezondheid, functionaliteit en comfort. De eisen zijn zeer divers van aard, betreffen zowel harde eisen ('verplicht', 'blokkerend'), standaardeisen als zachte eisen ('aangewezen'), en zijn gebaseerd op de eerder vermelde uitgangspunten op vlak van woonkwaliteit, kleinschaligheid, lange termijn, co-housing-principe,... en zijn geïnspireerd op referenties van het Rode Kruis, Fedasil, VMSW, SVK,...

Aangezien elk gebouw, elke locatie en elke situatie zijn specifieke kenmerken heeft, dienen deze eisen steeds kritisch te worden benaderd. Dit is in het bijzonder (maar niet enkel) het geval voor de aspecten die te maken hebben met veiligheid. De eisenset mag dan ook niet beschouwd worden als een allesomvattende en limitatieve lijst, maar wel als leidraad. Afhankelijk van de situatie, het advies van bepaalde adviesverlenende instanties (zie verder) en inzichten ter plaatse kunnen bijkomende eisen gesteld worden, of kunnen bepaalde eisen verstrengd of afgezwakt worden. Het is de verantwoordelijkheid van de persoon die de effectieve gebouwbeoordeling uitvoert om de risico's correct in te schatten en eventuele hiaten in te vullen.

De gebouw- en ruimtetiches bieden de mogelijkheid om per eis te noteren waarom en op welke wijze er eventueel afgeweken wordt, en wat eventuele compenserende maatregelen zijn. Op deze manier blijft het beoordelingsproces achteraf traceerbaar.

Hieronder worden de verschillende eisenniveaus globaal besproken:

De eisen van **niveau 1 - algemene screening** moeten het mogelijk maken om binnen een zeer korte tijdspanne de globale geschiktheid van een specifiek gebouw als opvanglocatie te beoordelen, en vast te leggen hoeveel opvangplaatsen in het gebouw kunnen gecreëerd worden. Op basis van deze eerste screening kan beslist worden om het gebouw al dan niet op te nemen op een shortlist van gebouwen.

De gebouwen die opgenomen worden op de shortlist worden in tweede instantie afgetoetst aan de eisen van **niveau 2 - bouwtechnische screening**. In deze fase wordt in detail onderzocht in hoeverre het gebouw en de ruimtes beantwoorden aan een aantal vooraf bepaalde eisen, en worden scores toegekend op vlak van veiligheid en gezondheid, comfort en budget. Op basis van deze scores kunnen gebouwen onderling vergeleken worden, en kan opnieuw beslist worden om een gebouw (of bepaalde delen van een gebouw) al dan niet verder in overweging te nemen.

De eisen van **niveau 3 - inrichting** hebben betrekking op de noodzakelijk vaste en losse inrichting, en dienen te worden bekeken voor de gebouwen die effectief als opvanglocatie geselecteerd werden.

Deze ruimtetypes kunnen derhalve tijdens de verschillende fases van het project gehanteerd worden:

- als checklist bij de eerste screening
- als leidraad bij de overlegmomenten en bij de opmaak van uitvoeringsplannen
- als hulpmiddel tijdens de realisatiefase
- als checklist bij oplevering
- als kwaliteitscontrole tijdens uitbating
- ...

Hieronder worden de verschillende eisenniveaus in detail besproken:

NIVEAU 1 - ALGEMENE SCREENING

In eerste instantie wordt het gebouw gescreend op capaciteit en ligging, en wordt voor de ruimtes in het gebouw onderzocht voor welke functies en voor welke bezetting ze in aanmerking komen. Deze screening wordt idealiter voorbereid op basis van een planonderzoek (deskresearch) zodat een eerste inrichtingsvoorstel kan uitgewerkt worden, waarbij er aan de ruimtes in het gebouw al specifieke functies gekoppeld worden en waarbij eventuele knelpunten op voorhand kunnen gedetecteerd worden.

Voor het koppelen van specifieke functies aan bestaande ruimtes dient in eerste instantie te worden gekeken naar de **oppervlakte** van de ruimte en de aanwezigheid van **natuurlijke verlichting/verluchtingsmogelijkheden** (opengaande ramen). Daarnaast is het van belang om functies die uitgebreidere technische voorzieningen vragen (toiletten, douches, keukens, wasruimtes) zoveel mogelijk te positioneren in de **nabijheid van bestaande technische voorzieningen** (gas, water, elektriciteit, mechanische luchtafvoer,...) of **technische schachten**.

In dit opzicht kunnen een aantal richtinggevende vuistregels in acht worden genomen:

- ruimtes met een eerder beperkte oppervlakte en met natuurlijke verlichting/verluchtingsmogelijkheden:
 - o 5-20m²: private slaapruiimte
 - o 10-30m²: private leefruimte
- ruimtes met een grotere oppervlakte en met natuurlijke verlichting/verluchtingsmogelijkheden:
 - o 20-60m²: private slaap/leefruimte of collectieve eetruimte
 - o 20-150m²: collectieve polyvalente ruimte

- ruimtes met een eerder beperkte oppervlakte (10-30m²), die niet noodzakelijk beschikken over natuurlijke verlichting/verluchtingsmogelijkheden en die zich in de onmiddellijke nabijheid van bestaande technische voorzieningen of technische schachten bevinden:
 - o collectieve keuken
 - o collectieve wasruimte
 - o collectieve sanitaire ruimte

- ruimtes die niet beschikken over natuurlijke verlichting/verluchtingsmogelijkheden en die niet noodzakelijk gelegen zijn in de onmiddellijke nabijheid van bestaande technische voorzieningen of technische schachten:
 - o collectieve logistieke ruimte (opslag)

- ruimtes met een beperkte oppervlakte (10-30m²), die centraal gelegen zijn of die zich in de onmiddellijk omgeving van de gebouwtoegang bevinden:
 - o onthaalruimte
 - o medische post
 - o sociale dienst

De bouwkundige toestand van het gebouw en de aftoetsing van het planonderzoek aan de realiteit dient uiteraard te gebeuren op basis van een verkennend plaatsbezoek.

De kenmerken van het gebouw en de ruimtes die in deze screening onderzocht worden zijn in principe kenmerken die niet (of slechts zeer moeilijk, mits dure ingrepen) kunnen gewijzigd worden. Naast de ligging van het gebouw, wordt in deze fase voornamelijk onderzoek gedaan naar de oppervlaktes en vrije hoogtes van de ruimtes, naar de aanwezigheid van natuurlijke verlichting/verluchting in de ruimtes en naar de vooropgestelde ruimtelijke relaties tussen de verschillende functies.

Op basis van deze eerste screening kan een inschatting gemaakt worden van de bewonersaantallen die in het gebouw en in de ruimtes kunnen gehuisvest worden, en kan beslist worden om het gebouw al dan niet verder in overweging te nemen en op te nemen op de shortlist.

NIVEAU 2 - BOUWTECHNISCHE SCREENING

In tweede instantie wordt globaal voor het gebouw en specifiek per ruimte gedetailleerd onderzocht aan welke functionele, veiligheids- en comforteisen moet voldaan worden zodat het gebouw als opvanglocatie in gebruik kan worden genomen. Dit betreft zaken die, in het geval er niet a priori aan voldaan wordt, via bouwkundige of technische ingrepen of door middel van vaste/losse inrichting in orde kunnen gebracht worden.

De screening van deze eisen kan gedeeltelijk voorbereid worden door middel van planonderzoek, maar zal voornamelijk het onderwerp dienen uit te maken van een uitgebreider plaatsbezoek. De eisen die in deze fase voor het gebouw en voor elke ruimte apart onderzocht dienen te worden, hebben betrekking op:

- wind- en waterdichtheid (enkel gebouw)
- stabiliteit (enkel gebouw)

- afsluitbaarheid
- toegankelijkheid
- afwerking/materiaalgebruik
- technische installaties
 - o elektriciteit
 - o sanitair
 - o HVAC
- (brand)veiligheid
- akoestiek

In het onderdeel 'afwerking/materiaalgebruik' zit een beoordeling van de staat van de binnenaafwerking en het buitenschrijnwerk van de ruimtes vervat. De beoordelaar dient hierbij een controle uit te voeren op beschadigingen, ontbrekende of slecht functionerende elementen, vochtproblemen,...

Daarnaast dient globaal voor het gebouw de water- en winddichtheid (gevels, daken en buitenschrijnwerk) en de stabiliteit te worden beoordeeld.

Aan elke eis dient door de beoordelaar een **score** te worden toegekend van 0 tot 4:

- 0** - er is voldaan aan de eis of de eis is niet van toepassing
- 1** - er kan worden voldaan aan de eis mits een kleine ingreep
- 2** - er kan worden voldaan aan de eis mits een grote ingreep
- 3** - er kan worden voldaan aan de eis mits een vervanging of vernieuwing
- 4** - er kan niet worden voldaan aan de eis

De omvang en relevantie van de noodzakelijke ingrepen dient te worden ingeschat door de beoordelaar, waarbij volgende categorieën indicatief vooropgesteld worden:

- kleine ingreep = bvb. klusjes, kleine herstellingen, kleine uitbreidingen zoals bijplaatsen van een stopcontact op een bestaande kring, uitvoeren van een onderhoud,...
- grote ingreep = bvb. grotere herstellingen van vloeren, muren, deuren, verduistering, elektriciteit, sanitair enz...
- vervanging of vernieuwing = bvb. nieuw plaatsen van vloeren, deuren, verduistering, elektriciteit, sanitair, enz...

Achterliggend werd er aan elke eis een **impactscore** toegekend op vlak van veiligheid en gezondheid, comfort en budget in het geval er niet volledig aan de eis wordt voldaan. Indien er m.a.w. een score van 1 tot 4 werd toegekend aan een bepaalde eis, worden deze impactscores geactiveerd.

Alle geactiveerde impactscores worden per onderdeel (veiligheid en gezondheid, comfort, budget), per ruimte en globaal voor het gebouw in een **overzichtstabel** opgeteld, zodat een beeld gevormd wordt van het aantal knelpunten dat voorkomt en zodat een vergelijking tussen verschillende gebouwen kan gemaakt worden.

Indien een eis met impactscore 4 wordt geactiveerd, betekent dit dat het gebouw of de ruimte in principe niet geschikt geacht wordt. Dit knelpunt wordt in de overzichtstabel apart als 'blokkerend' gesignaleerd.

Ter info:

De impactscores voor wat betreft 'veiligheid en gezondheid' en 'comfort' werden als volgt toegekend:

- 0** - verwaarloosbare impact
- 1** - lage impact
- 2** - matige impact
- 3** - hoge impact
- 4** - onaanvaardbaar hoge impact

De impactscores voor wat betreft 'budget' werden als volgt toegekend:

- 0** - verwaarloosbare impact
 - 1** - lage impact
 - 2** - matige impact
 - 3** - hoge impact
 - 4** - zeer hoge impact
- ! - raming op te maken door deskundige*

De impactscores voor 'budget' worden in tegenstelling tot deze voor 'veiligheid en gezondheid' en 'comfort' beïnvloed door de beoordeling. Hierdoor kan de budgetscore voor een eis ondanks een hoge impact toch laag uitvallen of omgekeerd als de beoordelaar oordeelt dat makkelijk of moeilijk aan de eis kan worden voldaan. De mate waarin de budgetscore wordt afgezwakt of versterkt ligt vast in onderstaande tabel:

<i>beoordeling 0</i>	<i>budgetfactor 0</i>
<i>beoordeling 1</i>	<i>budgetfactor 1/6</i>
<i>beoordeling 2</i>	<i>budgetfactor 1/3</i>
<i>beoordeling 3</i>	<i>budgetfactor 1</i>
<i>beoordeling 4</i>	<i>budgetfactor 0</i>

De score voor budget wordt op basis van een gemiddelde eenheidsprijs per m² omgezet naar een herstellkosten. De prijs per m² gaat uit van een situatie waar elke eis slecht scoort en er dus een vervanging of vernieuwing nodig is om aan de eis te voldoen en correspondeert met een beoordeling 3 (worst case scenario). Hoewel deze geraamde herstellkosten een realistische inschatting tracht te geven, dient dit door de beoordelaar opnieuw kritisch te worden geïnterpreteerd. De vooropgestelde eenheidsprijzen zijn desgevallend bij te stellen door de beoordelaar in functie van (niet-limitatief):

- de startconditie van het gebouw*
- de kwaliteit van afwerking die wordt vereist*
- de materiaalprijzen en de uurlonen op het moment van de bestelling*
- de mate waarin eigen personeel of vrijwilligerswerk wordt ingeschakeld*
- ...*

Op basis van deze gedetailleerdere screening, impactanalyse en geraamde herstellkosten kan opnieuw beslist worden om het gebouw of bepaalde gebouwdelen al dan niet verder in overweging te nemen.

Naast de overzichtstabel met impactscores wordt tevens automatisch een **gebrekeninventaris** gegenereerd, met een opsomming van de eisen die per ruimte moeten geredigeerd worden.

NIVEAU 3 - INRICHTING

In derde instantie worden per ruimte een aantal eisen opgesomd met betrekking tot de concrete inrichting van de ruimte. Deze eisen hebben betrekking op:

- planindeling: dit betreft eisen m.b.t. de respecteren tussenafstanden, vrije doorgangsbreedtes, vrije gebruikruimte,...
- vaste voorzieningen: dit betreft eisen m.b.t. bij te plaatsen wanden, deuren, sanitaire toestellen, vaste keukenvoorzieningen,...
- vaste inrichting: dit betreft eisen m.b.t. meubilair, huishoudtoestellen en kleiner inrichtingselementen
- losse benodigdheden: dit betreft eisen m.b.t. persoons/groepsgebonden benodigdheden

Wat betreft de vaste voorzieningen, inrichting en losse benodigdheden wordt na het invullen van de ruimtetische automatisch een **materiaallijst** gegenereerd met alle elementen die globaal voor het volledige gebouw moeten voorzien worden.

2. Vastgoedverwerving

De verwerving van vastgoed voor het realiseren van opvangplaatsen in een bestaand gebouw kan gebeuren door het inhuren van een pand of aankoop.

Gezien de opvang wordt gezien als tijdelijk met een periode tot 2 of 3 jaar is een aankoop voor een collectieve opvangplaats een grote eenmalige investering. De creatie van een duurzame opvangplaats biedt wel kansen indien er nadien andere noden kunnen gehuisvest worden. Voor het inhuren van een pand geniet het de voorkeur dat deze alvast ingericht is met wooneenheden. Dit laat een beperkte investering toe, alsook een investering die nadien nog gevaloriseerd kan worden. Er is geen functiewijziging nodig en geen omgevingsvergunning vereist. Een tekort aan deze locaties kan ertoe leiden gebouwen met een andere bestemming als opvanglocatie aan te wenden. Dit vraagt uiteraard meer investering gezien de voorzieningen zoals sanitair, douches in mindere mate aanwezig zijn.

Zowel in geval van (verworven) eigendom of inhuring, zal het lokaal bestuur verhuren aan de tijdelijk ontheemde. Als gevolg zal het goed bestemd worden als hoofdverblijfplaats van de tijdelijk ontheemde. In het geval van eigendom is het lokaal bestuur de verhuurder. Indien het lokaal bestuur een pand doorverhuurd, is deze onderverhuurder en kan er niet buiten de contractuele bepaling van de hoofdhurovereenkomst gegaan worden, daar het lokaal bestuur nooit méér rechten kan overdragen dan hij zelf bezit.

Gezien opvangplaatsen onder het rechtskarakter van het Vlaams Woninghuurdecreet vallen, zijn bepaalde bedingen van dwingend recht. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op de staat van het gehuurde goed, de huurprijs en de duur van de huur. Om de toepassing van het Vlaams Woninghuurdecreet te vermijden, zou kunnen worden overwogen om een sui generis gebruiksovereenkomst af te sluiten met de lokale besturen, die op hun beurt een gebruiksovereenkomst afsluiten met de tijdelijk ontheemden. Om ervoor te zorgen dat dit niet als een huurovereenkomst wordt gekwalificeerd, is het vereist dat er onder beide gebruiksovereenkomsten geen huurprijs wordt betaald. Dit lijkt echter niet mogelijk gezien het besluit van de Vlaamse Regering van 8 april 2022 expliciet uitgaat van een bijdrage van de tijdelijk ontheemde in zijn/haar huisvesting waarbij de huurgelden bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 25 maart 2022 als richtnorm dienen. Dit veronderstelt met andere woorden dat er door de tijdelijk ontheemde een vergoeding betaald moet worden alvorens de lokale besturen beroep kunnen doen op de subsidieregeling.

Huurovereenkomsten die onder het Vlaams Woninghuurdecreet vallen, hebben in principe een duur van negen jaar. Om meer flexibiliteit te bieden, geeft het decreet van 18 maart 2022 de mogelijkheid aan openbare besturen om ook gebruik te maken van het specifieke, tijdelijke huurregime, nl. een duur van minstens drie maanden met telkens verlenging onder dezelfde voorwaarden als geen van de partijen ten minste twee maanden voor de vervaldag een opzegging heeft gedaan. Voor het specifiek huurregime voorziet de Vlaamse Regering in de aanvullende

bepalingen m.b.t. de vereisten en normen, de opzeggingstermijn en -vergoeding, de registratie. (zie template 'huurovereenkomst ihkv tijdelijk ontheemden uit Oekraïne')

Wanneer een overheidsinstantie bepaalde panden in huur neemt of reeds ingehuurde panden op haar beurt wenst te verhuren, is het aangewezen om de bestaande huurovereenkomsten aan te passen overeenkomstig dit specifieke huurregime.

Een overheidsinstantie dient bij het inhuren van derden, steeds het gelijkheidsbeginsel te respecteren en elke potentieel geïnteresseerde aanbieder van panden een gelijke kans te geven om deze panden in verhuur aan te bieden aan de overheid. In de praktijk kan hiervoor beroep worden gedaan op een breed gepubliceerde oproep. (zie template 'Prospectie naar onroerend goed voor de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingtijdelijk ontheemden uit Oekraïne')

Het Departement Omgeving heeft een overzicht gepubliceerd van de mogelijkheden inzake ruimtelijke ordening en stedenbouw wanneer lokale besturen tijdelijke constructies willen plaatsen of in een bestaand gebouw opvang willen voorzien. Zo kan een overheid onder bepaalde voorwaarden opvang tot drie jaar inrichten zonder omgevingsvergunning. Dit besluit kan dus worden toegepast indien een kantoorgebouw tijdelijk ingericht wordt als noodopvang voor vluchtelingen. Het moet hierbij wel gaan om een gegroepeerde opvang, dus geen opvang van slechts één gezin.

https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/atoms/files/Opvang%20vluchtelingen%20Oekra%C3%AFne_30032022.pdf

Daarnaast heeft de Vlaamse Regering een aantal tijdelijke afwijkingen op de woningkwaliteitsnormen vastgesteld om de zoektocht naar huisvesting voor tijdelijk ontheemden uit Oekraïne te faciliteren.

<https://www.wonenvlaanderen.be/Versoepeling%20van%20de%20woningkwaliteitsvereisten>

Het regelgevend kader voor het ter beschikking stellen van vastgoed van de Vlaamse overheid en de modelovereenkomst huurcontract die door lokale besturen gebruikt worden als leidraad voor het sluiten van een overeenkomst tussen de overheid of een private partner voor de opvang van tijdelijk ontheemden uit Oekraïne kan op onderstaande link teruggevonden worden.

<https://www.vlaanderen.be/vlaanderen-helpt-oekraine/huisvesting#modelovereenkomst-huurcontract>

3a. Overleg instanties

Na fase 1 of fase 2 van de gebouwscreening moeten bepaalde instanties gecontacteerd worden ter bespreking of ter advies. Een (niet-limitatieve) olijsting van de te contacteren instanties:

- Lokale politie
- Brandweer
- Distributienetbeheerder
- Watermaatschappij
- Rioolbeheerder
- Internetprovider
- Energieleverancier
- Vlaamse Milieu Maatschappij
- Afvalophaling
- Scholen / Lokaal bestuur en onderwijskoepels
- Werkgelegenheid / VDAB
- Sociale Zaken (Lokaal bestuur) / Sociale dienst (Lokaal bestuur)
- ...

Een deel van de overlegmomenten kan zeer vroeg in het traject plaatsvinden. Voor een ander deel van de overlegmomenten, zoals met de brandweer en de lokale politie, kan een concreet inrichtingsplan van het gebouw een handig document zijn om voor te leggen en te bespreken. Nog andere overlegmomenten gaan bij voorkeur door in aanwezigheid van de aannemer of installateur, waardoor deze eerst moeten worden aangesteld. Deze stap betreft bijgevolg geen eenmalige, korte stap, maar kan gespreid zijn in de tijd.

3b. Buurtoverleg

De communicatie met de buurt is zeer belangrijk in de verschillende projectfases (screening, realisatie, exploitatie).

De lokale overheid bouwt hierbij verder op een bestaand netwerk van buurtorganisaties en lokale verenigingen, aangevuld met organisaties en vrijwilligers gespecialiseerd in vluchtelingenwerk. Hierbij wordt best gebruik gemaakt van de geëigende communicatiekanalen van het lokaal bestuur zodat de hele gemeenschap op de hoogte is van de evoluties. Daarnaast wordt er best ook aangevuld met specifieke en meer regelmatige communicatie naar de directe omwonenden.

Bij de communicatie wordt best aandacht besteed aan de te bereiken doelgroep:

- De gemeenschap binnen een gemeente of stad:

Hier dient de nadruk te liggen op 'informereren'. Het lijkt relevant te informeren over de locatie, integratie in het sociale weefsel, ondersteuning, relatie met onderwijs en verenigingen,

- De nabije burens:

Hier dient naast het informeren best ook op strategische momenten ingezet te worden op participatie. Om het draagvlak en de integratie van de opvanglocatie te vergroten is het wenselijk om de nabije omgeving meer actief te betrekken en de buurt de mogelijkheid te geven om individuele aandachtspunten mee te geven.

Daarnaast is een belangrijk aandachtspunt dat er ook een vast lokaal contactpunt te voorzien. Dit zal duidelijkheid geven voor alle actoren waar men terecht kan met vragen en/of opmerkingen. Dit is niet alleen van belang tijdens het voortraject maar ook voor eventuele vragen bij de exploitatie en beheer van het gebouw.

3c. Overleg andere stakeholders

De uitwerking en het leefbaar maken van opvanglocaties vraagt een aparte benadering met bepaalde accenten die in andere ruimtelijke vraagstukken minder aan bod komen. Om deze verfijning voldoende in de vingers te krijgen, kan er beroep worden gedaan op de kennis van verschillende overheidsorganisaties en vzw's uit de sector integratie en inburgering. Deze organisaties bouwden de laatste jaren reeds interessante kennis op die tevens ruimtelijk vertaalbaar zijn. Zo onderschrijft Vluchtelingenwerk Vlaanderen bijvoorbeeld het belang van veiligheid, privacy en kleinschaligheid van woningen voor vluchtelingen. Het is daarom mogelijk interessant om deze federale, regionale en gemeentelijke organisaties mee te betrekken en bevragen in het proces.

Volgende stakeholders kunnen interessante kennis bijdragen aangaande aspecten die minder belicht worden in dit draaiboek:

- Agentschap Integratie en Inburgering, Atlas voor de stad Antwerpen en IN-Gent voor de stad Gent (ondersteuning m.b.t. onderwijs, werk, welzijn, inburgering,...)
- Unia (ondersteuning m.b.t. diversiteit, discriminatie, preventie en sensibilisering,...)
- Myria (ondersteuning m.b.t. vreemdelingenrechten,...)
- Vluchtelingenwerk Vlaanderen (algemene expertise m.b.t. asiel en migratie, onthaal, juridische ondersteuning,...)
- Fedasil
- De Dienst Vreemdelingenzaken
- OCMW
- Rode Kruis
- ...

4. Uitvoeringsplan + technische studies

Op basis van de algemene en bouwtechnische screening, de gebrekeninventaris en de bevindingen uit de overlegmomenten met de adviesverlenende instanties, en afhankelijk van de aard, complexiteit en omvang van de uit te voeren werken, kunnen eventueel uitvoeringsplannen en/of bestekteksten opgesteld worden. Het is aangewezen dat de lokale overheid zich hier voor laat bijstaan door externe ontwerpers.

5. Aanstellen aannemers/installateurs

De lokale overheid neemt het initiatief voor de aanstelling van de aannemers, installateurs en leveranciers.

Hierbij is het van belang om tijdig en duidelijk het programma te communiceren, alsook de eventuele beoogde fasering en de technische aspecten zodanig dat de aannemers en de installateurs tijdig op de hoogte te kunnen gebracht worden van aankomende werkzaamheden (infrastructuurwerken, elektrotechnische werken, sanitair,...) .

6. Realisatie

De realisatie vangt aan met een startvergadering met alle partijen:

- Coördinator lokale overheid
- Ontwerper(s)
- Aannemers & installateurs (algemene bouwwerken, riolering, sanitair, elektriciteit, ventilatie,...)

Tijdens de startvergadering wordt een concrete planning + deadline afgesproken. Verder wordt duidelijk gesteld wie welke verantwoordelijkheid heeft en moet worden besproken welke werken eventueel gelijktijdig kunnen uitgevoerd worden.

Een degelijke startvergadering is bijgevolg van cruciaal belang, gezien hier het verloop van de realisatiefase wordt vastgelegd met alle partijen.

Van zodra de aannemers aangeven hun werken te hebben afgerond, dient er een technische controle van de werken te worden uitgevoerd. Er wordt per aanneming een PV (proces verbaal) van oplevering opgemaakt, inclusief een lijst van de door de aannemer nog te voltooien of te verbeteren werken. De gebouw- en ruimtetiches kunnen hiervoor als checklist gebruikt worden. Het is belangrijk dat deze openstaande punten goed worden opgevolgd.

Pas na akkoord van zowel aannemers als opdrachtgever op de PV's van oplevering mag het gebouw in gebruik genomen worden.

7. Inrichting & ingebruikname

Na de voorlopige oplevering kan men overgaan tot de inrichting en plaatsing/montage van het los meubilair. Ook hier kunnen de ruimtefiches als checklist gebruikt worden (materiaallijst op basis van eisen niveau 3).

Eens het gebouw gebruiksklaar is, zijn de bewoners meer dan welkom en kan de inhuizing aanvangen. Op dit moment moeten niet alle punten uit de PV's van voorlopige oplevering opgelost zijn (idealiter wel), maar mogen er geen veiligheidsrisico's meer aanwezig zijn in het gebouw. Daarnaast moeten tevens alle wettelijk vereiste technische keuring, attesten en indienstellingsrapporten aanwezig zijn.

De coördinator staat in voor de goede werking van het gebouw. Hij/zij stuurt het ondersteunende team aan, zoekt oplossingen in geval er zich problemen voordoen en behoudt te allen tijde het overzicht. Het centraal onthaal staat in voor de ontvangst en registratie van de bewoners, informatieverstrekking, melding & behandelingen van klachten, toezicht op bezoekers,...

Gezien het een zeer specifieke tijdelijke woonvorm betreft, en comfort en veiligheid van de bewoners zeer belangrijke aspecten zijn, lijkt een 24/24 bezetting van het centraal onthaal een logische keuze. Op die manier kunnen de bewoners er permanent terecht met vragen én kan dag en nacht over de veiligheid van de bewoners worden gewaakt. Het is uiteraard aan de lokale overheid om hierover finaal een keuze te maken. Het is alleszins aangewezen om op regelmatige tijdstippen een bewonersoverleg te organiseren om structurele feedback te capteren.

De nodige contracten worden tijdig afgesloten m.b.t. internet, elektriciteit, diensten, leveringen, ... De wet- en regelgeving dient continu te worden nageleefd. De vereiste controles, keuringen, attesten, ... die daarvoor nodig zijn moeten tijdig worden voorzien en desgevallend kunnen worden voorgelegd aan de desbetreffende officiële instantie(s). De technisch verantwoordelijke coördineert de nodige herstel- en onderhoudswerken.