

ambities

- Voor het project werd een ambitiesnota opgesteld. De relatieve detailgraad in de ambitiesnota maakt het begrip duurzaamheid concreter en duidelijker voor alle betrokkenen, wat een belangrijke factor van het succes vormt. De flexibiliteit is voldoende gewaarborgd door het werken met een basis- en plusniveau en door het formuleren van 'wat men wil bereiken' en niet 'hoe men het wil bereiken'. Er is bovendien steeds ruimte gebleven voor evolutieve invulling.
- De ambitiesnota richt zich op de 4 duurzaamheidspijlers (people, planet, prosperity en process). Het woonprogramma, de timing en de financiering ontbreekt hierin.
- De ambities in De Vloei worden duidelijk vastgehouden en geïmplementeerd in de plannen dankzij:
 - De samenwerkingsovereenkomst tussen de partners met duidelijke doestellingen
 - De ambitiesnota, vooraf uitvoerig doorgesproken in ruime groep en goedgekeurd door het CBS
 - Het permanent informeren en sensibiliseren van de projectpartners o.a. via projectbezoeken en het demonstreren van nieuwigheden
 - Het begeleidingstraject voor continue aftoetsing van de implementatie van de ambities
 - Studie en onderzoek naar woonwensen en collectieve oplossingen (geclusterd parkeren en tuindelen), een beeldkwaliteitsonderzoek, de waterstudie, de energiestudie en het onderzoek naar openbare verlichting
- Ambities die stand gehouden hebben zijn:
 - Het tuindelen
 - De aanleg van een groen-blauw netwerk met ruimte voor ontmoeting, sport en spel
- Ambities werden verhoogd omtrent:
 - het maximale E-peil (energieprestatie van de woongelegenheden)
 - het volledig bovengronds houden van water en de klimaatbestendige aanpak
- Een aantal ambities werden verlaagd:
 - Autovrij is autoluw geworden
 - Het collectief parkeren werd beperkt tot 30% voor het project
 - Een verbodlijst voor materialen opleggen, is niet haalbaar
- Kwaliteitsbewaking gebeurde door de duurzaamheidsbegeleider in de planfase en gebeurt door het toetsteam in de uitvoeringsfase.

Of de detailgraad in ambitiesnota bij grotere en complexere projecten haalbaar is, kan in vraag gesteld worden.

Voor projecten is de opmaak van een projectdefinitie met daarin een programma van eisen en de ambitiesnota een vollediger uitgangspunt.

Er zijn een aantal risicofactoren voor de realisatie van de ambities:

- Onwetendheid. Dit kan verholpen worden door het geven van informatie en het veelvuldig herhalen ervan.
- Wantrouwen tegenover nieuwe technieken. De oplossing ligt in projectbezoeken (waarbij binnenlandse voorbeelden heel belangrijk zijn) en opleiding (met het introduceren bij aannemers, architecten, ingenieurs, ontwerpers via de eigen kanalen en niet vanuit de duurzaamheidssector)
- De financiële haalbaarheid. Er is nood aan kennis over richtprijzen zodat meer- en minprijzen kunnen ingeschat worden; er moeten middelen komen voor pionierswerk; creatieve financieringsvormen moeten gangbaar gemaakt worden.
- De beperktheid van expertise op de markt (studiebureaus, architecten en aannemers). De prijs blijft zo ook kunstmatig hoog. Er worden grote marges genomen.
- De vraag blijft hoe te vermijden valt dat een goedkope uitvoering het bij aanbesteding haalt van kwaliteit.
- Verlies van controle bij de aanstelling door derden (die geen partner zijn uit de samenwerkingsovereenkomst): hoe de kwaliteit verzekeren terwijl de prijs doorslaggevend is?
- Innovatie stoot op juridische moeilijkheden, bvb. energie-eisen kan men nog niet opleggen in een RUP of verkavelingsplan. Hetzelfde geldt voor materiaal-eisen, waarbij er bovendien nood is aan een eenduidige classificatie van materialen, afgestemd op de Vlaamse bouwwijzen.
- Het mengen van woontypes van de verschillende partners is positief voor de sociale mix maar zorgt op juridisch vlak voor extra werk. De verdeling moest regelmatig bijgestuurd worden.
- De afdwingbaarheid van ambities door de gemeente als ze geen grondeigenaar is. Het instrumentarium op vandaag is nogal beperkt, of althans niet overzichtelijk beschikbaar. In dit project is het een belangrijk voordeel dat de stad leper de trekker is, waardoor de duurzaamheid over het hele project en dus ook voor de private ontwikkeling bewaard blijft.
- Door de mix van soorten woningen is het moeilijk om gezamenlijk te bouwen. Cohousing of groepsbouw wordt moeilijker te organiseren door de mix van eigendom tussen de 4 partners. Groepsbouw van in het begin meenemen kan de kost verlagen en biedt nog vele andere voordelen zoals het bundelen van werfmateriaal en werfverkeer.

de VLOEI

proces projectstructuur

- Overlegstructuren die in De Vloei bijdragen aan het succes zijn:
 - een projectgroep, samengesteld uit de projectpartners
 - een begeleidingsgroep (projectteam), die het duurzaam ontwikkelingstraject en het communicatieproces opvolgen
 - ad hoc werkgroepen, die kunnen fungeren als klankbord, expertise kunnen inbrengen,...Overlegstructuren zorgen voor een regelmatige en continue terugkoppeling bij alle projectpartners.
- Voor het project De Vloei werd een duidelijke processtructuur opgezet voor het duurzaamheids-traject en het communicatietraject. Dit werd verankerd in een samenwerkingsovereenkomst waarin de procesfasen, timing, overlegstructuur, taakverdeling en middelen aan bod komen.
- Bepaalde studies ondersteunen het project, zoals de energiestudie (die geleid heeft tot de beslissing om geen gasnet aan te leggen) en de waterstudie (die bvb. rekening houdt met meer regenval door klimaatverandering).
- In een project zijn een aantal sleutelfiguren nodig. In de eerste plaats is dit een projectverantwoordelijke die alle elementen van het proces opvolgt en bewaakt. Daarnaast moet er per partner één aanspreekpunt zijn. Deze aanspreekpunten kunnen afhankelijk van de fase van het project (bvb. planning en ontwikkeling) wisselen. Meer hierover is terug te vinden bij taakverdeling.
- Er moet een trekker aangeduid worden voor iedere overlegstructuur die opgericht wordt.
- Voor het beschrijven van de processtructuur van het projectontwikkelingsproces is er nood aan een integraal overzicht van de processtappen, de timing en de beslissingsmomenten. Ieder project heeft daarin eigen accenten, doch een flexibel richtschema opstellen, moet voor ieder project mogelijk zijn.
- Een duidelijke beslissingsstructuur is nodig, waarbij heldere afspraken gemaakt worden rond de formele bekrachtiging of het vastleggen van beslissingen. Dit kan via een formele stuurgroep, maar het kan ook door deelname van de burgemeester aan een bestaande overleggroep. Deze laatste manier komt zeker tegemoet aan de vrees voor te zware projectstructuren. Het proces in De Vloei loopt nu meestal wel goed, maar het goedkeuren van deelaspecten verloopt niet altijd even vlot bij alle partners.
- Een mogelijk knelpunt is het niet of onvoldoende kennen van bepaalde officiële procedures (bvb. de samenwerking met VMSW).

opdracht

De duurzaamheidsopdracht werd duidelijk omschreven door de samenwerkingsovereenkomst en de voor het project opgestelde ambitiesnota.

Het programma van eisen (woonprogramma, timing en financiering) ontbreekt in deze documenten.

Er is nood aan een integrale projectdefinitie die zowel de ambitiesnota als een programma van eisen omvat.

AANPAK

ERVARINGEN

AANPAK

ERVARINGEN

AANPAK

ERVARINGEN



taakverdeling

- In de samenwerkingsovereenkomst wordt de rol van de duurzaamheidsbegeleider van wvi, de rol van de stad en van de provincie duidelijk omschreven. Een omschrijving van de rol van de andere betrokkenen ontbreekt.
- Wvi heeft in het project een drievoudige rol. Wvi is zowel de ontwerper, de begeleider van het duurzaamheidsstraject als de projectontwikkelaar voor een deel van het project. Deze verschillende rollen worden nergens samen omschreven.
- Tijdens het proces had het project tijdelijk geen projectleider.
- Een omschrijving van de rollen van wvi zou kunnen helpen om misverstanden te vermijden. Het is niet duidelijk te stellen of deze meervoudige rol een voor- of nadeel vormde. In het project werden de ambities efficiënt en correct vertaald naar het planniveau.
- In een project dragen volgende figuren bij tot een kwalitatieve uitwerking: de projectleider, een begeleider van het projectontwikkelingsproces, een begeleider van het duurzaamheidsimplementatietraject en een begeleider van het communicatietraject.
- Afhankelijk van het project en de aanwezige kennis/expertise kunnen deze rollen door één of meer personen opgenomen worden, die onderling vrij frequent in contact staan. Veel hangt af van de kennis, expertise, openheid en wil om vernieuwend te zijn bij de betrokken personen.
- De slaagkansen verhogen als de trekker naast het bewaken van het procesverloop ook de ambities mee behartigt. Dit is misschien zelfs van cruciaal belang.
- Enerzijds is er nood aan een generalistisch overzicht, anderzijds aan gespecialiseerde kennis. De projectleider en de begeleider van het projectontwikkelingsproces kunnen het generieke opvolgen, de begeleider duurzaamheid en begeleider communicatie kunnen zorgen voor het specifieke.

middelen

- Vernieuwende projecten vragen de inzet van expertise (intern of extern) via specifieke onderzoeken. In De Vloei werden bvb. een energiestudie en kleinschalig onderzoek naar woonwensen opgezet. Daarnaast is draagvlakcreatie belangrijk, bvb. via participatie in een workshop. Deze inzet en meerwaarde worden op verschillende manieren gerecupereerd nl. via subsidiekanalen (bvb. Europees, provinciaal, ...), via gedifferentieerde verkoopprijzen (meer comfort of betere ligging worden aangerekend), via kostenbesparingen (bvb. geen gasnet, geen RWA, smallere wegen, ...), ...
- Subsidies zijn belangrijk voor het project. In De Vloei hebben de Vlaamse en Europese subsidies elkaar echter wat tegengewerkt. Door de Vlaamse subsidies (die substantiëler zijn dan de Europese) werd het project vertraagd, waardoor de Europese subsidies niet meer gehaald werden.
- Een overzicht van de meer- en minprijzen ontbreekt. Aangezien deze vraag heel vaak wordt gesteld en het antwoord cruciaal is om instrumenten te kunnen ontwikkelen die nieuwe dergelijke projecten faciliteren, zou een zicht hierop heel nuttig zijn.
- Complexere projecten vragen meer coördinatie. Een antwoord moet gevonden worden op de vraag hoe deze coördinatie betaald wordt.
- Het is van belang de aankooprijzen van de gronden in de hand te houden, zodat de mix tussen openbaar en publiek domein geen te grote impact heeft op de verkoopprijzen. Op het moment van de aankoop van de gronden moet al duidelijk zijn welke de ambities voor het project zijn.

procesverloop & timing

Een gedetailleerd procesverloop en een timing werden niet opgemaakt. In de praktijk bleken vertragende factoren te zijn: archeologie, het subsidiedossier VMSW, het verkrijgen van goedkeuringsbeslissingen van de diverse partners. Alhoewel de duurzaamheid bijkomend onderzoek en overleg vroeg, heeft dit geen vertraging van het proces veroorzaakt. Afstemming van de diverse processen op elkaar is dus mogelijk.

Er is nood aan een overzicht van de doorlooptijd van de verschillende processen. Zo kunnen deze op elkaar afgestemd worden en kan vertraging geminimaliseerd worden.

communicatie & participatie

- Werken aan draagvlakcreatie is belangrijk om de slaagkansen te vergroten. Een greep uit nuttige instrumenten voor De Vloei:
 - De projectwebsite en andere actuele communicatiemiddelen
 - Het tonen/visualiseren van bepaalde onderwerpen via
 - projectbezoeken
 - beeldmateriaal uit beeldkwaliteitsplan
 - beurs
 - demomaterialen
 - Het niet enkel brengen van een "goed nieuwsshow", maar wel het duidelijk stellen van voor- en nadelen (bvb. de wagen kan niet aan de deur geparkeerd blijven, ten voordele van een speelstraat en ruimtewinst in de woning/op het perceel)
 - Samenwerking met lokale scholen (doorstromen van kinderen naar ouders)
 - Participatie
 - Instellen van een toetsteam (niet als bestraffend element maar als helpend instrument)
- Projectbezoeken en ervaringsuitwisseling met gelijkaardige projecten blijken zeer waardevol
- Belangrijke betrokkenen zijn: de stad (ambtenaren en college), de projectpartners, omwonenden, toekomstige bewoners, alle inwoners van Ieper, scholen
- Het beeldkwaliteitsplan heeft geholpen om de wijk te visualiseren
- Een moeilijk punt ligt bij communicatie: enerzijds vraagt draagvlakcreatie zo vroeg mogelijke communicatie, anderzijds worden er verwachtingen gecreëerd die niet op korte termijn kunnen ingevuld worden. Een ontwikkelingsproces duurt in de ogen van een leek onbegrijpelijk lang, wat heel duidelijk wordt in een lang communicatietraject.