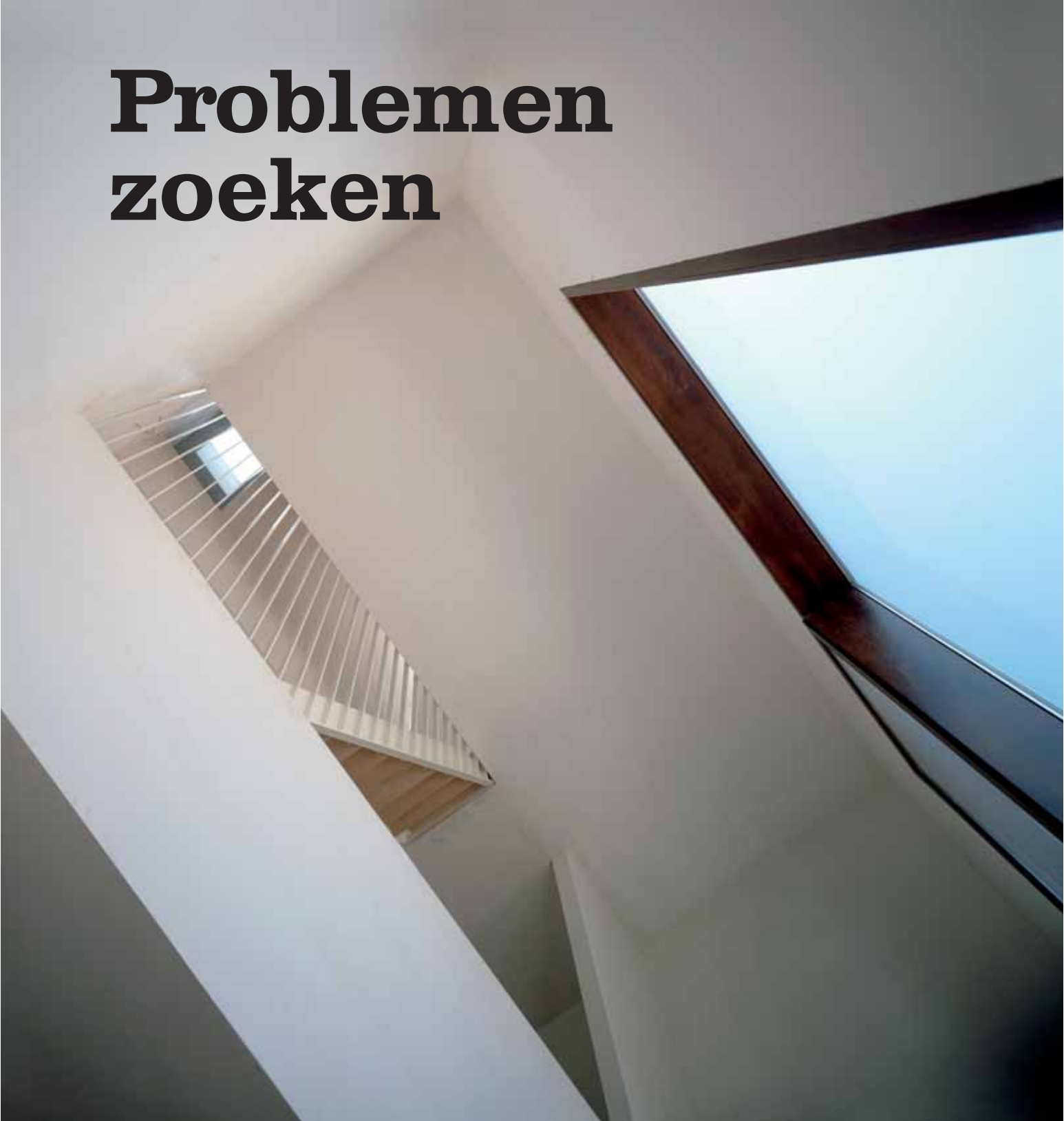


tekst LARS KWAKKENBOS
fotografie VANETVELDT+NYHUIS

Onooglijke hoekpanden en knullige perceeltjes. Een projectontwikkelaar wil ze niet, maar AG Vespa zoekt ze met haar grond- en pandenbeleid in Antwerpen op. Of hoe de overheid de brug slaat tussen stedenbouw en kleine architectuur. A+ sprak met Ilse Peleman, coördinator grond- en pandenbeleid AG Vespa, en Hella Rogiers, communicatieverantwoordelijke.

Problemen zoeken



A+ Wanneer is AG Vespa opgericht, en waarom?

ILSE PELEMAN In maart 2003 is AG Vespa opgericht als autonoom gemeentebedrijf voor vastgoed en stadsprojecten. Voordien bestond er wel al een grond- en pandenbeleid. De stedelijke vzw waaronder dat beleid viel, werd op dat moment opgedoekt, en vervolgens werd er in eerste instantie met dezelfde mensen voortgewerkt. Op het moment dat AG Vespa werd opgericht, was er nog geen enkele woning gerealiseerd. De eerste woning is pas opgeleverd in 2004. De eerste stappen voor de projecten die binnen AG Vespa werden afgewerkt, waren echter wel al gebeurd: de aankoop van gronden en de planning van panden was voor verschillende projecten al achter de rug.

HELLA ROGIER In de eerste plaats was het de bedoeling om het vastgoed beter te beheren, maar omdat men tevreden was van de kwaliteit en de manier waarop projecten werden uitgevoerd, volgden er nieuwe en andere opdrachten. Voor alle duidelijkheid: wij doen niet aan stadsontwikkeling 'pur sang', maar wel aan de uitvoering daarvan. Als autonoom gemeentebedrijf is AG Vespa voor de stad Antwerpen een flexibel en dynamisch instrument om projecten rond stadsontwikkeling te kunnen uitvoeren. Wij hebben daarom een iets bedrijfsmatiger structuur dan een gewone stedelijke administratie, en omdat AG Vespa een bedrijf is, kan het ook BTW recupereren.

A+ AG Vespa valt in de architectuurwereld op met zijn grond- en pandenbeleid. Wat maakt dat beleid zo specifiek?

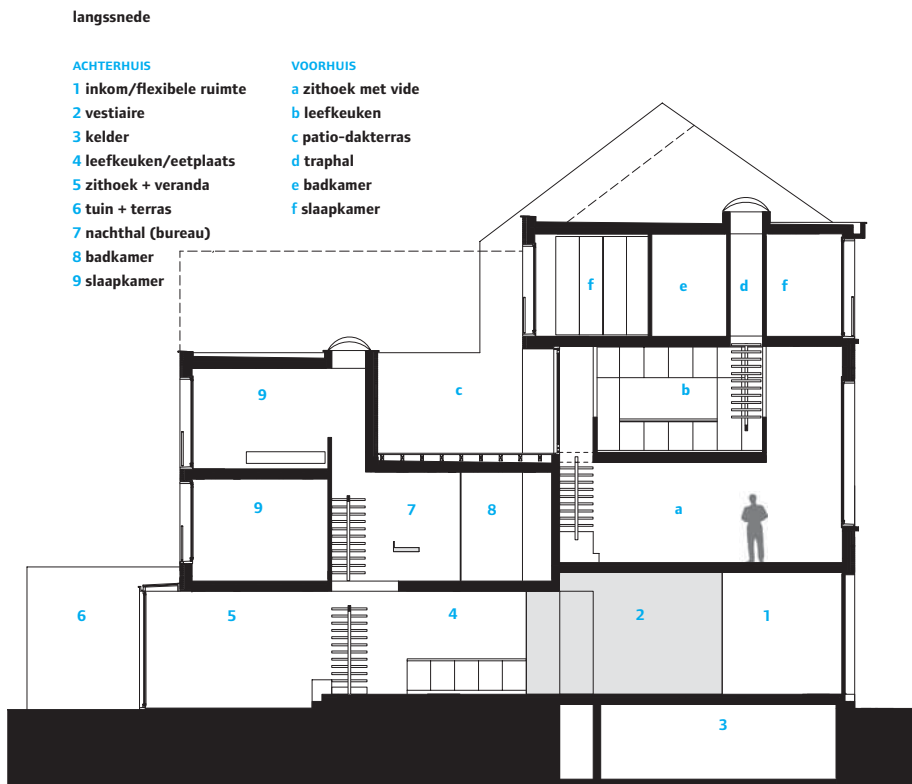
ILSE PELEMAN In buurten die het moeilijker hebben, waar er veel leegstand en verkrotting is en panden opgedeeld zijn in kleine kamers en zo opbrengsteigendommen zijn geworden, is het aanbod van kwalitatieve woningen voor gezinnen beperkt. Het grond- en pandenbeleid van Vespa is een instrument waarbij de stad zegt: in zulke buurten grijpen wij zelf resoluut in, we kopen krotten aan, breken ze af of verbouwen ze, en we zetten er kwalitatieve woningen voor in de plaats. Er waren natuurlijk al veel andere instrumenten tegen leegstand en verkrotting, zoals krotbelasting of leegstandbelastingen, en je hebt ook stimulerende maatregelen als renovatiepremies, maar dit is een instrument waar je als overheid van begin tot einde de greep behoudt op wat je daar aan het doen bent. De bedoeling is enerzijds om die buurten visueel op te waarderen, door resoluut te kiezen voor hedendaagse architectuur, en tegelijk het aanbod van woningen met tuin of buitenruimte in dat soort buurten te vergroten.

A+ Hoe selecteren jullie architecten?

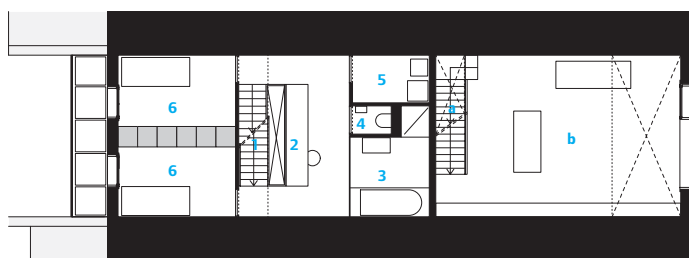
ILSE PELEMAN Om de twee à drie jaar doen we een oproep in het Bulletin der Aanbestedingen en kunnen bureaus die aan de selectiecriteria voldoen, zich inschrijven. De bureaus moeten een paar jaar ervaring hebben. Voor de poule voor kleine projecten is dat vijf jaar. We vragen ook een portfolio in te sturen, ze moeten onder meer een aantal referentieprojecten en tevredenheidsattesten tonen, en een technisch dossier opmaken, en ten slotte komen ze ook op gesprek. Op die manier selecteren wij in samenspraak met de Stadsbouwmeester en de Vlaams Bouwmeester tien bureaus, die de jaren daarop een aantal kleine projecten van ons toegewezen krijgen. In principe gaan die tot een bouwkost van 300.000 euro per woning. Als er enkele woningen naast elkaar staan, wijzen we die toe aan één bureau uit die poule zodat de architect meteen een groter geheel kan aanpakken.

A+ En hoe gebeurt de selectie voor de grotere opdrachten?

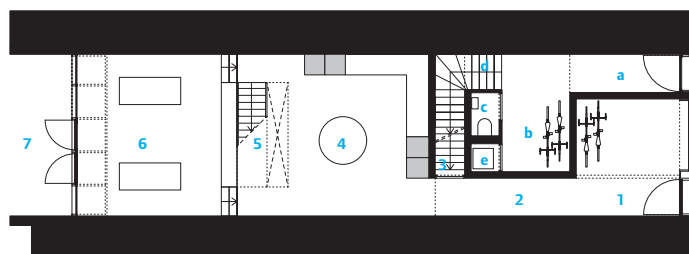
ILSE PELEMAN Voor de middelgrote projecten is er een wedstrijd. Vorig jaar is die vernieuwd. Er zitten nu vijftien bureaus in, en de komende jaren zullen die aangeduid worden om per drie een wedstrijd aan te gaan voor een bepaald



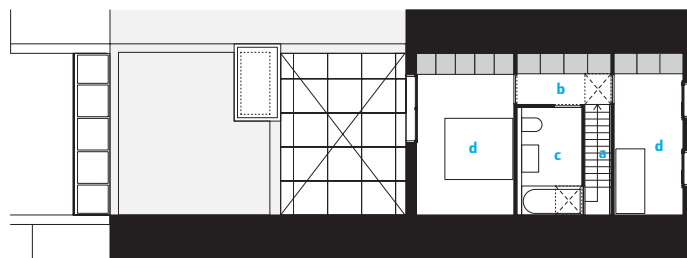
Het mag altijd een beetje specifiek blijven.



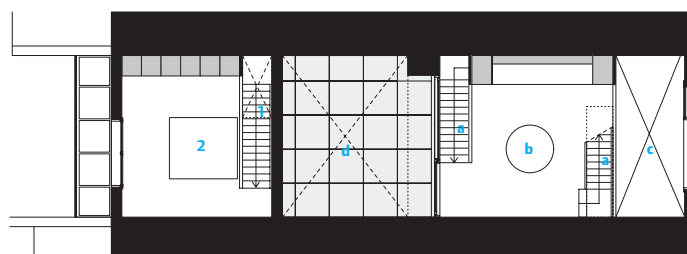
NIVO 1 **ACHTERHUIS** 1 traphal + vide 2 brede nachthal (bureau) 3 badkamer 4 wc
5 was + stookberging 6 slaapkamer **VOORHUIS** a traphal + lichtvanger b zithoek met vide



BEGANE GROND **ACHTERHUIS** 1 inkom/flexibele ruimte 2 vestiaire 3 keldertrap 4 leefkeuken/eetplaats
5 trap + vide 6 zithoek + veranda 7 tuin en terras **VOORHUIS** a inkomhal b fietsen c wc d traphal e wasplaats



NIVO 3 **VOORHUIS** a trap b nachthal c badkamer d slaapkamer



NIVO 2 **ACHTERHUIS** 1 traphal + bovenlicht 2 slaapkamer
VOORHUIS a trap b leefkeuken + eetplaats c vide d dakterras

Violetstraat 39 | 2060 Antwerpen

Twee
woningen
ARCHITECT
Puls
architecten

Toen AG Vespa in Borgerhout de voormalige bedrijfsgebouwen van liftenbouwer Thiery opkocht en er tuinen van maakte, kochten ze meteen ook het pand op nummer 39 van de Violetstraat op. Het was in slechte staat, en bovendien kon het mee profiteren van de ontpitting van het bouwblok. Puls architecten concludeerden samen met Vespa al snel dat het pand afgebroken moest worden. De mensen van AG Vespa wilden een grote woning, waarvan een deel verhuurd kon worden. "Dat kon een kangoeroewoning zijn, bijvoorbeeld met een unit voor grootouders," vertelt Bart Viellefont van Puls, "maar wij hadden een ambitieuzer plan." Omdat het een nieuwbouw werd en de aanpalende panden vrij diep zijn, bleek dat ze

in een nieuwbouw toch twee volledig onafhankelijke woningen kwijt konden. AG Vespa maakte een inschatting en formuleerde wat er voor hen minimum in moest, maar daar kon dus van afgeweken worden. Volgens een 'tetrisschakelprincipe' werden er twee woningen in elkaar geschoven, en op die manier haalden de architecten meer uit de opdracht dan voorzien was. "Toen wij afkwamen met de dubbelwoning, lag de verwachte opbrengst ineens hoger, en dat overtuigde ze om in ons idee mee te gaan." Het voorhuis is een triplex appartement geworden, en omdat het geen contact heeft met de achterliggende tuin, creëerde Puls een sterk doorzon-effect. "Dat doorzoneffect hebben we wel serieus goed moeten aantonen, want AG Vespa wilde

zeker weten dat zo'n woning ook kwaliteitsvol kon zijn." Middels een grote maquette werd duidelijk hoe het licht gedurende de hele dag in een patio kon spelen, om op die manier licht te brengen in het voorhuis.

Hoe ervaren ze het feit dat ze niet voor een concrete bewoner bouwen? "We stellen ons vooral de vraag: wat zijn de maximale mogelijkheden, en op vraag van AG Vespa proberen we ook zo flexibel mogelijk te plannen." In de Violetstraat schuilt die flexibiteit in het feit dat de twee woningen alsnog geschakeld zouden kunnen worden. Puls architecten zijn intussen aan hun zesde opdracht toe voor AG Vespa. "De samenwerkingen verlopen altijd heel vlot, en gelukkig mag het altijd een beetje specifiek blijven."



project. We vragen hier meer ervaring, maar voor de rest zijn de selectie- en gunningscriteria gelijkaardig aan die voor de kleinere. Voor de echt grote projecten doen wij een beroep op het systeem van de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. Maar dan gaat het al over projecten van 15 miljoen euro.

A+ Wat is jullie budget voor het grond- en pandenbeleid?

ILSE PELEMAN We ontvangen langs drie kanalen geld. Van het Vlaams Stedenfonds ontvingen we totnogtoe 3,6 miljoen euro per jaar, maar voor de komende jaren is het budget daar iets verminderd. In totaal zullen we van 2002 – dus al van voor de oprichting van AG Vespa – tot 2012 35 miljoen euro van het Stedenfonds hebben gekregen. Tot vorig jaar beschikten we binnen het Grootstedenbeleid ook over federale middelen: binnen dat Grootstedenbeleid kregen we via een huisvestingscontract van 2003 tot 2008 17 miljoen euro subsidies, en via het stadscontract hebben we sinds 2002 al 9 miljoen euro gekregen, maar dat geld dient om strategische investeringen te doen, ter ondersteuning van grotere stadsontwikkelingsprojecten. De aanleg van een stadspark, bijvoorbeeld. Die subsidies alleen volstaan evenwel niet. De projecten die in het huisvestingscontract en het Vlaams Stedenfonds zitten, zijn koopprojecten, en de opbrengst daarvan keert terug in wat wij het rollend fonds noemen en we opnieuw kunnen investeren. Wij maken wel telkens verlies op die projecten. We werken nu eenmaal in buurten waar een woning doorgaans minder duur is, en we proppen ook geen vijf studio's op een kaveltje, wat een project ongetwijfeld rendabeler zou maken.

HELLA ROGIER Wij hebben een pot van 35 miljoen euro om uit te geven, maar stel dat we die 35 miljoen allemaal uitgeven, krijgen we er bijvoorbeeld maar 30 miljoen terug. Die 35 miljoen is een engagement tot 2012. Wat er daarna gebeurt, zullen we dan moeten zien. De kans is heel klein dat het huisvestingscontract voor ons nog een vervolg krijgt, maar we vertrouwen erop dat er via de andere kanalen ook in de toekomst nog geld zal worden vrijgemaakt. Ons grond- en pandenbeleid is een effectief middel, en we merken dat er in de wijken waar we actief zijn, een kentering komt.

A+ Hoe merken jullie dat?

HELLA ROGIER Andere mensen gaan er zich ook vestigen.

ILSE PELEMAN We noemen dat de katalysatorfunctie. Onze projecten moeten andere mensen stimuleren om daar ook woningen te kopen en zelf op te knappen. Wij geven de aanzet tot de verfraaiing van die straten en buurten, met de bedoeling dat mensen dat zelf zullen doen en wij op termijn niet meer nodig zijn, en ons op andere buurten kunnen focussen.

A+ Als ik van jullie een woning wil kopen, doe ik naar verluidt een bod in een enveloppe, en dan hoor ik wel of mijn bod het hoogste is. Werkt dat?

HELLA ROGIER Ja, dat werkt. Als overheidsinstelling zijn we verplicht een verkoop te organiseren met mededinging. Dat betekent dat iedereen de kans moet krijgen om aan dezelfde voorwaarden de woning te kopen, en biedingen onder gesloten omslag zijn daarvoor het geschikte instrument.

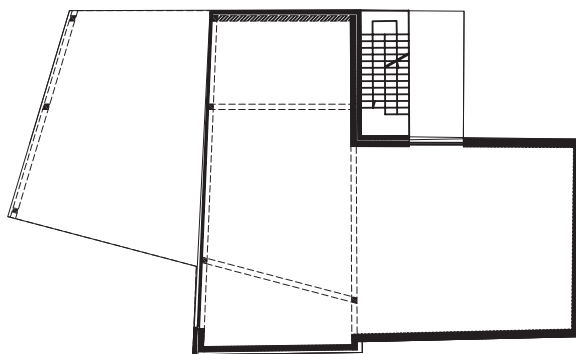
A+ Er is wel een minimumprijs, veronderstel ik?

HELLA ROGIER Inderdaad, die leggen wij vast. Als overheidsbedrijf mogen we de markt niet verstoren, dus mogen we niet onder de marktwaarde van het pand verkopen.

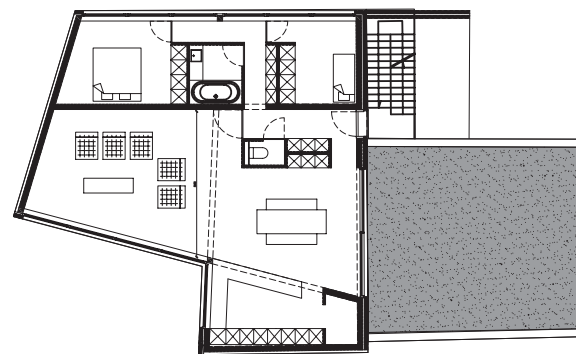
ILSE PELEMAN De instapprijs wordt bepaald door een beëdigde schatter, die kijkt hoeveel een dergelijk pand met zo'n oppervlakte en die kenmerken in die buurt waard is. Als wij hetzelfde project of pand in een trendy buurt van Antwerpen zouden bouwen, zouden wij daar dus een veel hogere prijs voor kunnen krijgen. Maar precies omdat we in de moeilijke buurten zitten, kunnen we dat niet. We werken ook altijd



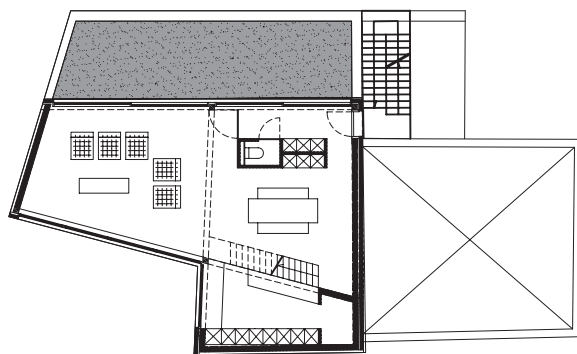
Geen gedoe over tafelbladen.



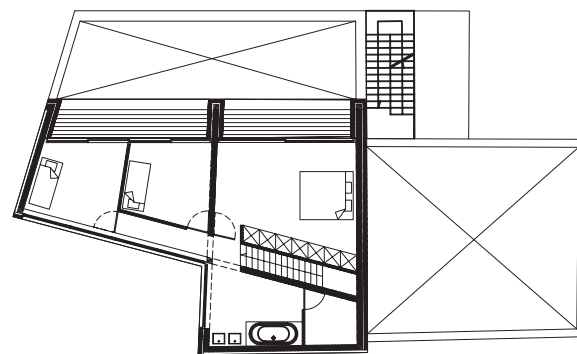
gelijkvloers



1e verdieping



2e verdieping



3e verdieping



Sint-Paulusplaats 2-3 | 2000 Antwerpen

“Aan dit project hebben we een maand of zes ontworpen”, vertelt Ruben Verstraeten van de voormalige RAW-architecten. Het concept dat er na dat halve jaar uitkwam, bleek sterk genoeg om ongewijzigd te kunnen worden uitgevoerd. In de eerste plannen was de gevel volledig beglaasd, maar daar is men om budgettaire redenen van afgestapt. Dat budget was zoals altijd strak. “Contractueel bepaald”, licht Verstraeten toe, “en die bonus die je krijgt als je eronder blijft, haal je natuurlijk nooit.” AG Vespa hanteert een bonussysteem dat architecten ertoe moet aanzetten om binnen het bouwbudget te blijven, en de regel is ook dat er geen ereloon mag worden gerekend op overschrijdingen van het geplande bouwbudget.

RAW haalde in totaal vijf opdrachten van AG Vespa binnen. Het feit dat er geen concrete gebruikers of bewoners zijn, ervaart Verstraeten als iets positiefs. Anders verval je toch meestal tot discussies in de marge, vindt hij. Voor AG Vespa beperken de discussies zich tot kwaliteiten als efficiënt ruimtegebruik, een aangename lichtinval en duurzaamheid, en in die zin is het sjabloon van een gebruiker dat zij hanteren, veel beter handelbaar dan dat van een echte bewoner: “Er is geen gedoe over de vraag welk materiaal

er voor een tafelblad moet worden gebruikt, de uitdaging van een project wordt herleid tot de architecturale kwaliteiten ervan.”

Flexibiliteit was in dit project geen streefdoel, net zoals in andere projecten die RAW toegewezen kreeg. “De percelen die wij aangepakt hebben, waren qua vorm altijd dermate complex dat wij al blij waren dat we er überhaupt kwaliteitsvolle woningen konden neerplanten.” Op de Sint-Paulusplaats leverde de morfologie van de aangrenzende gebouwen, samen met een steegje dat behouden moest blijven, een complex uitgangspunt op. RAW-architecten plaatsten twee grote appartementen bovenop een commercieel gelijkvloers en gaf ze elk een grote buitenruimte.

Een commercieel gelijkvloers en twee appartementen
 ARCHITECT RAW-architecten
 (Wouter Bastijns en Ruben Verstraeten)

Ze gaan op zoek naar kwaliteitsarchitectuur.



Oudemansstraat 31-33 | Keistraat 1-3 | 2000 Antwerpen

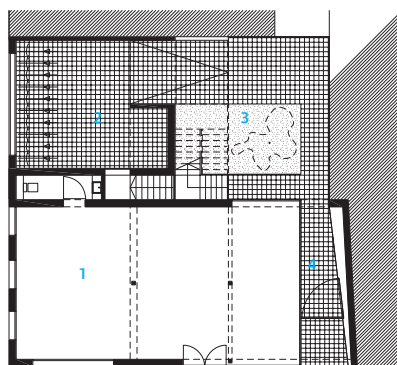
Een commercieel gelijkvloers en drie woningen
ARCHITECT
Mys & Bomans

In de oude prostitutiewijk van Antwerpen kocht AG Vespa twee verkommerde panden op. Mys & Bomans wonnen een besloten wedstrijd, en nadien kwam er nog een derde perceel in de Oudemansstraat bij. Op die manier besloeg de te bebouwen oppervlakte drie kleine, historische percelen. Monumentenzorg wilde graag dat het hoekpand bewaard werd en de logica van de percelen zichtbaar bleef. Mys & Bomans besloten daarom verticaal te bouwen, wat voor veel trappen en kleinere ruimtes in het ontwerp zorgde. Flexibiliteit was bij dit project niet echt een aandachtspunt. Mys & Bomans gingen voorafgaand aan de wedstrijd al praten met Monumentenzorg. Hun beslissing om op basis van dat gesprek verticaal te willen bouwen, overtuigde een jury waarin Monumentenzorg ook zetelde, maar het verkrijgen van een bouwvergunning werd

er daardoor niet makkelijker op. Vooral de brandweer had vragen. "Het grote probleem was dat wij woningen dachten te hebben ontworpen, maar de brandweer zag ze als appartementen, waardoor de normen strenger werden", legt Bart Bomans uit. Bij een appartement dient de evacuatieweg op de grootste verdieping te zijn, en het binnengebied werd door de brandweer als een atrium beschouwd, waardoor er aan normen die voor een shopping centrum gelden, moest worden voldaan. Het probleem geraakte tot bij een commissie in Brussel. De samenwerking met AG Vespa verliep daarbij altijd goed, al bleef het budget wel strak. De ramen die op het gelijkvloers op een doorgang uitgeven, moesten een Rf-waarde van een uur hebben. "Oorspronkelijk was in die doorgang veel meer glas voorzien, maar zodra we dat wisten en

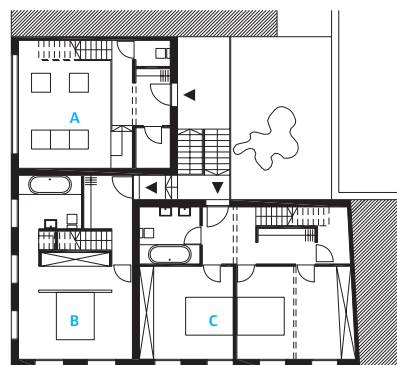
duurder glas dienden te gebruiken, hebben we daar veel glas weggesaneerd."

Mys & Bomans is intussen toe aan het vijfde project voor AG Vespa. Bomans: "Het grootste voordeel van AG Vespa is dat ze in plaats van marktconforme standaardoplossingen te hanteren, op zoek gaan naar kwaliteitsarchitectuur, zelfs als ze niet weten wie de toekomstige bewoners zullen zijn", zegt Bart Bomans. In hetgeen hij als architect over de mogelijke bewoners te horen krijgt, merkt hij een evolutie. Bij de eerste projecten waren ze bij AG Vespa vager over wie zo'n woning van ze moest kunnen kopen. "Nu vragen ze vaker naar woningen met meer dan twee slaapkamers."



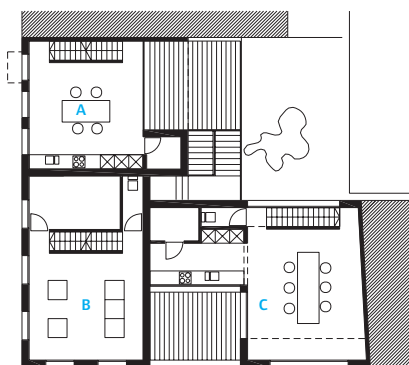
gelijkvloers

- 1 commerciële ruimte
- 2 gemeenschappelijke fietsenstalling
- 3 binnentuin
- 4 passage

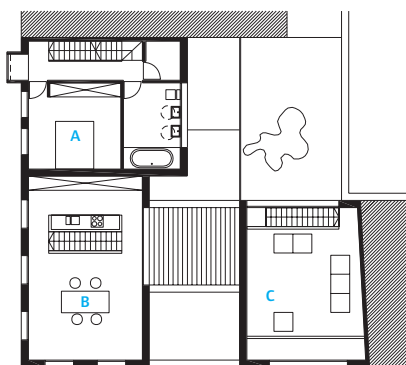


niveau 1

- A woning A
- B woning B
- C woning C



niveau 2



niveau 3



met hedendaagse ontwerpen, kwalitatieve materialen, en we stouwen onze kavels niet vol met studiootjes of kleine appartementjes. Een ontwikkelaar zou dat wel doen, want die wil logischerwijs winst maken, maar wij hoeven dat niet te doen.

A+ Wat is de gemiddelde kostprijs van een 'Vespawoning'?

ILSE PELEMAN Vroeger konden we krotten voor vrij weinig geld kopen, en in eerste instantie pakten we ook krotten aan die eigendom van de stad zelf waren. Toen konden we nog projecten voor 150 à 200.000 euro doen. Nu zitten we voor een eengezinswoning al snel aan 300.000 euro. De gemiddelde projectkost voor de woningen die in 2009 verkocht zullen worden, is 288.000 euro, terwijl dat de afgelopen anderhalf jaar 237.000 euro was.

HELLA ROGIER Die stijging is vooral te wijten aan de prijzen op de vastgoedmarkt. Het segment van de verkrotte woningen heeft de laatste jaren de hoogste prijsstijgingen gekend. Vroeger kon je nog wel eens voor 30 of 40.000 euro een krot kopen.

A+ En de verkoopprijs?

ILSE PELEMAN Het voorbije anderhalf jaar was dat gemiddeld 203.000 euro. We maakten gemiddeld 34.000 euro verlies op elk project.

HELLA ROGIER Onze prijzen zijn dus meer dan correct. Alles is volgens de normen gebouwd, de koper komt niet in een huis met verrassingen, en hij krijgt er ook nog eens kwaliteitsvolle architectuur voor. Onze woningen zijn eigenlijk pareltjes.

A+ Jullie zeggen dat jullie beleid werkt. Zie je dat ook aan het financiële plaatje? Worden jullie projecten ook meer waard?

HELLA ROGIER Ja, maar prijzen van de vastgoedmarkt zijn de afgelopen jaren sowieso gestegen. Of wij de prijzen binnen zo'n wijk echt beïnvloeden, is koffiedik kijken. Wij zijn ten slotte ook niet de enigen die investeren in zo'n wijk. Kijk bijvoorbeeld naar Antwerpen-Noord en de ontwikkeling rond het Park Spoor Noord, waar er nu ook veel investeerders opduiken.

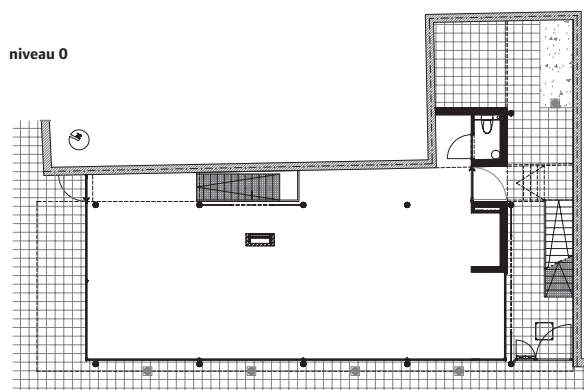
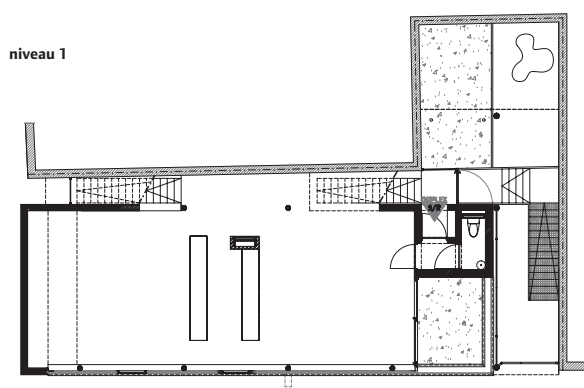
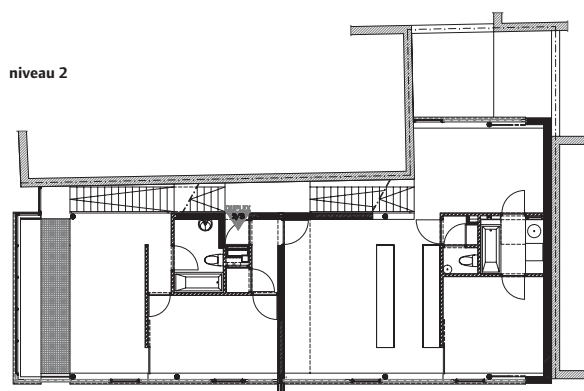
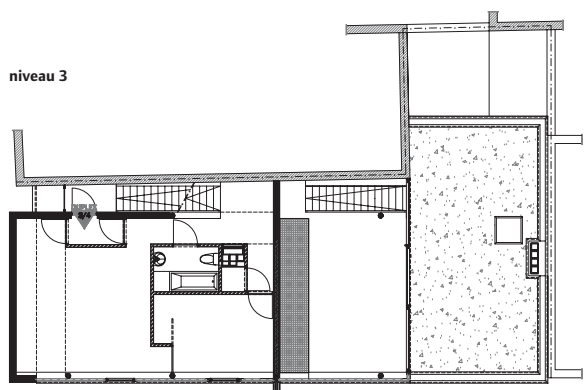
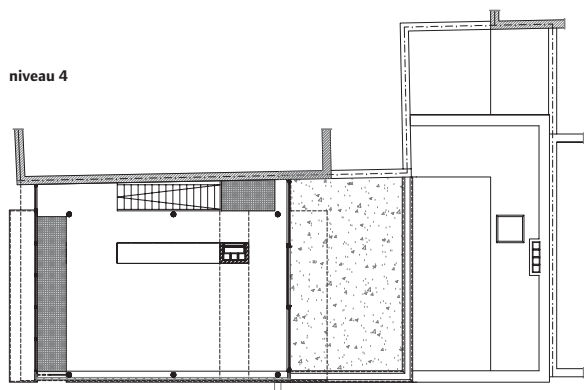
A+ Jullie zetten huizen neer zonder dat jullie al weten voor wie ze bestemd zijn. Hoe formuleer je zo'n bouwopdracht?

ILSE PELEMAN Een tijdje geleden hebben we ontwerprichtlijnen voor de architecten opgesteld, waarin we formuleren aan welke normen een kwaliteitsvolle woning volgens ons moet voldoen. We geven daarin onder meer aan wat een functionele, duurzame en verkoopbare woning moet zijn. Vervolgens zijn er ook technische richtlijnen waarin we, wat materialen en constructie betreft, onze eisen inzake kwaliteit duidelijk verwoorden. De architecten vertellen ons dat ze die richtlijnen heel goed vinden.

Bouwen voor iemand die je niet kent, is moeilijk, maar ook uitdagend. Het doet je meer nadenken over de essentie van architectuur. In onze projecten vind je het handelsmerk van de bureaus terug, denk ik. Wij gaan ons niet verliezen in persoonlijke smaken of voorkeuren, je zal ons nooit horen zeggen "we vinden iets niet mooi". Een particuliere opdrachtgever verandert ook nog wel eens van gedachte, terwijl ik denk dat wij als bouwheer toch wel meteen duidelijk kunnen zeggen: "Kijk, dat is voor ons een goede woning, bouw die maar."

A+ Jullie ontwerp opdrachten zijn dus heel vrij?

ILSE PELEMAN Je hebt natuurlijk de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de woning moet functioneel zijn, dus er mogen bijvoorbeeld geen verloren circulatieruimtes zijn, maar zulke dingen zijn evident. We bouwen veel woningen met dakterrassen, want we zitten in buurten waar je heel compacte bouwblokken hebt en waar we vaak geen mogelijkheid hebben tot tuinen. Wij vragen altijd om te zorgen voor een



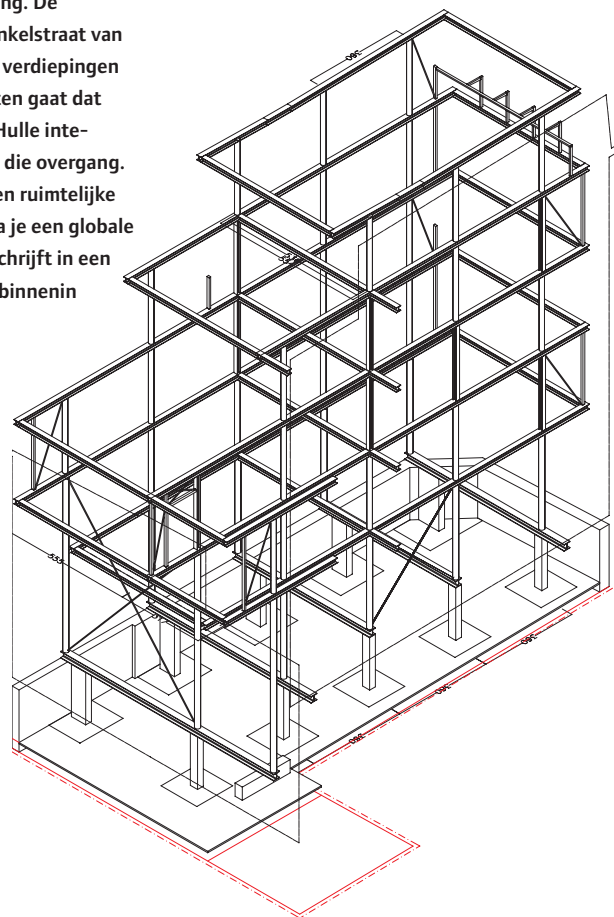
Statiestraat 71 | 2600 Berchem

Voor Statiestraat 71 in Berchem, een hoekpand zonder tuin en met een grote geveleppervlakte, organiseerde AG Vespa in december 2003 een besloten wedstrijd. Het bestaande pand moest worden afgebroken en in het nieuwe moesten er woningen en een handelsruimte komen. Ronny De Meyer en Frank Van Hulle wonnen samen de wedstrijd.

Het stedenbouwkundige aspect vormde bij dit project een dwingende uitdaging. De Statiestraat is de belangrijkste winkelstraat van Oud-Berchem. Er wordt altijd vier verdiepingen hoog gebouwd, maar in de zijstraten gaat dat snel naar twee. De Meyer en Van Hulle integreerden grote buitenterrassen in die overgang. Van Hulle: "Met hun vraag naar een ruimtelijke haalbaarheidsstudie laat AG Vespa je een globale enveloppe uittekenen die zich inschrijft in een stedenbouwkundige logica, maar binnenin wel verschillende gebruiken toelaat." Vanuit de onzekerheid over het doelpubliek kozen de architecten voor een droogbouw met staalskelet waarin meerdere woningtypes gecombineerd kunnen worden. Na de wedstrijdphase werd er voor drie duplexappartementen gekozen, terwijl op het gelijkvloers sowieso een commerciële ruimte was gepland.

De samenwerking met AG Vespa

verliep goed, maar de doorlooptijd van dit project was relatief lang. Er diende een tweede bouwtoelaag ingediend te worden vanwege gewijzigde brandvoorschriften, en eens het project was aanbesteed, werd er nog een extra onderhandelingsprocedure opgestart. In 2006 werd de opdracht aanbesteed, in 2007 kon er worden gebouwd, en in de zomer van vorig jaar stond het nieuwe gebouw er.



Een commercieel gelijkvloers en drie duplexappartementen
ARCHITECTEN Ronny De Meyer en Frank Van Hulle

Je tekent een globale enveloppe uit.



buitenruimte, en we vragen ook altijd aandacht voor zoiets als een fietsenberging, want je zit in een stad, en we vragen ook altijd twee à drie slaapkamers. Zulke eisen hangen natuurlijk af van de vloeroppervlakte, maar we proberen wel voor gezinnen te bouwen. Het huis moet ten slotte nog praktisch en licht zijn, een goed ruimtegevoel geven, en het moet een uitstraling hebben. Het is de bedoeling dat onze projecten zich tonen in de straat.

A+ Iemand koopt dan zo'n huis of woning. Hij begint dan nog wel eens te verbouwen, want het is dan van hem. Calculeren jullie dat in?

ILSE PELEMAN Wij werken onze panden niet volledig af. We zorgen niet voor vloerafwerking, we plaatsen geen keuken en in de mate van het mogelijke zorgen we er ook voor dat de woning naar indeling toe nog flexibel is. De slaapkamers bijvoorbeeld delen we heel vaak niet volledig in, maar we voorzien dat een grote slaapkamer met een lichte wandconstructie nog in twee kan worden gedeeld. Andersom kan de koper vaak ook makkelijk wanden weghalen.

HELLA ROGIER Of hij kan beslissen om de keuken ergens anders te zetten, of een extra badkamertje te plaatsen. We leggen extra leidingen om de woning ook in dat opzicht flexibeler te maken. Het is tenslotte maar logisch dat mensen die een huis kopen, er achteraf hun goesting mee doen.

ILSE PELEMAN We gaan geen architectuurpolitie spelen.

