

STADSVERNIEUWINGSPROJECT STAAT IN VOOR KWALITEITSBEWAKING

BETAALBARE WONINGEN IN EEN VOLKSBUURT IN GENT LEDEBERG

Ledeberg, de dichtstbevolkte deelgemeente van Gent (8.500 inwoners op een oppervlakte van 1,09 km²), heeft verschillende knelpunten, zoals verouderde en onaangepaste woningen, verkeerschaos, een grote uitstroom van bewoners en de sociaaleconomische situatie, die de Stad Gent probeert aan te pakken met het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg leeft'. De verbetering van de woonkwaliteit is één van de doelstellingen van 'Ledeberg leeft'. Hiertoe krijgen individuele eigenaars, die vaak geconfronteerd worden met energiearmoede, financiële, technische en administratieve ondersteuning bij de renovatie van hun woning. Ondanks deze inspanningen, werd opgemerkt dat de meest kwetsbare groep nog steeds uit de boot valt. Domus Mundi probeert samen met de stad Gent een antwoord te bieden.

Ir. arch. Alexis Versele (KaHo St.-Lieven)



De Stad Gent heeft voor Ledeberg 6 doelstellingen: meer en mooier groen, hogere woonkwaliteit, vlotter en veiliger verkeer, vernieuwde toegangen, meer en actievare dienstverlening en meer ruimte voor ontmoeten

OPLOSSINGEN VOOR VERKROTTING

Huisvesting is in België een van de belangrijkste oorzaken van armoede. Sinds midden 19e eeuw zijn beleidsmakers zich bewust van het probleem van de sloppenwijken in hun strijd tegen de sociale wanverhoudingen. Op 7 december 1953 werd de wet 'De Taeye' goedgekeurd, gericht op het elimineren van ongezonde woningen. Het implementeren van deze nieuwe wet maakte het mogelijk om bewoners van de sloppenwijken opnieuw te huisvesten in sociale wijken.

De mythische wijk 'De Marollen' werd de experimentele locatie voor de strijd tegen verkrotting. Een eerste fase bestond uit het herhuisvesten van de bewoners in flatgebouwen. Daarna werden de fysieke en sociale kwaliteiten van het oude stedelijke weefsel ontdekt. In 1969 verzetten de bewoners zich in "de slag om de Marollen" tegen de afbraak en eisten de renovatie van de bestaande gebouwen. Hoewel de traditionele stadswijken oorspronkelijk als problematisch werden aanzien, werden vanaf dat moment wijken als essentiële basis voor een kwalitatief sociaal netwerk beschouwd.

Geïnspireerd door het Brusselse voorbeeld van begin jaren '70, begon Gent met het stimuleren van renovatieprojecten. Eerst in herwaarderingsgebieden, waaronder de Sas- en Bassijnwijk, naderhand in Stadsvernieuwingspro-

jecten. Deze wijken kregen financiële ondersteuning voor hun herwaarding. De stadsvernieuwingsprojecten van de Stad Gent gingen van start in de Brugse Poort, aansluitend in de Rabotwijk en momenteel in Ledeberg, allemaal deel van de 19e eeuwse gordel rond Gent. Met het stadsvernieuwingsproject Ledeberg Leeft krijgt een deel van deze Gentse deelgemeente een vernieuwingskuur. Hiermee wil de stad het maximum halen uit de kwaliteiten van Ledeberg en de belangrijkste knelpunten zo goed mogelijk wegwerken. Ledeberg is een volkse, bruisende en joviale wijk met zijn eigen specifieke problematiek. Er wonen zeer veel mensen samen in een wirwar van dichtbebouwde straten. Er is weinig privaatieve buitenruimte en de publieke buitenruimtes bevinden zich aan de rand. Er zijn ook weinig groene ontmoetingsplaatsen in de kern. Bovendien zijn veel woningen slecht uitgerust, en leven veel mensen in minder kwalitatieve woningen. Tegelijk heeft Ledeberg troeven die nog te weinig uit de verf komen: veel voorzieningen, een uitstekende ligging, een rijk cultureel leven, enz. Een stadsvernieuwingsproject moet de wijk leefbaarder maken, de opportuniteiten in de verf zetten en uitbouwen en de woonkwaliteit verhogen. De Stad heeft voor Ledeberg zes doelstellingen: meer en mooier groen, hogere woonkwaliteit, vlotter en veiliger verkeer, vernieuwde toegangen, meer en actievare dienstverlening en meer ruimte voor ontmoeten.

WOONKWALITEIT

Hoewel de fysieke kwaliteit en het comfort van de Vlaamse woningen verbeterd zijn de laatste decennia, is er een aanzienlijke hoeveelheid woningen van zeer slechte kwaliteit aanwezig in bv. Ledeberg. Meer dan 50% van de woningen heeft geen of een zeer laag comfort. De huizen zijn soms fysisch niet aangepast aan de bewoners, zijn ongezond, voldoen vaak niet aan de Vlaamse Wooncode en zijn verantwoordelijk voor een enorme energievervalsing. Aangezien Ledeberg in het begin van de 19e eeuw een bloeiend industriedorp langs de Schelde was, werden in korte tijd veel kleine huizen met lage woonkwaliteit gebouwd, om onderdak te kunnen bieden aan alle arbeiders. In de 20e eeuw emigreerde de industrie naar andere gebieden en verloren veel mensen hun baan. Deze mensen verhuisden uit Ledeberg waardoor hun huizen kwamen leeg te staan en immigranten aantrokken. Op vandaag wonen er 44 verschillende nationaliteiten in Ledeberg. Er is weinig leegstand en het merendeel van de huurwoningen wordt bewoond door mensen die zich geen private eigendom kunnen veroorloven, zoals gezinnen met een laag inkomen, jonge mensen en immigranten. Bovendien zijn veel van de eigenaren/bewoners onder-tussen oud en alleen, en nemen ze geen enkel initiatief om de woning te renoveren. Deze woningen hebben vaak een zeer lage bezettingsgraad.

ENERGIE-ARMOEDE

Energieprestatie van gebouwen neemt de meest prominente plaats in als we kijken naar duurzaamheid. Het energieverbruik voor verwarming en huishoudelijk warm water, vertegenwoordigt 14% van het totale elektriciteit- en brandstofverbruik in Vlaanderen. 25% van de woningen heeft enkel glas, 33% heeft geen dakisolatie, 74% geen vloerisolatie en 55% geen muurisolatie. Energiearmoede is uitgegroeid tot een belangrijk probleem aangezien in 57% van de Vlaamse schuldbemiddelingsdossiers, energieschulden als de meest voorname schuld naar voor komt. Sinds 2006 kunnen een groot deel van de eigenaars beroep doen op de Vlaamse renovatiepremie (30% van de renovatiekost, max. 10.000 euro). Om de bevolking te stimuleren hun woning te renoveren, schreef de Stad Gent voor Ledeberg een bijkomende toelage uit voor lage inkomensgroepen, waarbij de aanvrager (eigenaar bewoner of verhuurder) afhankelijk van het inkomen 30 % tot 50% van hun renovatiekost kunnen recupereren met een max van 10.000 of 15.000 euro. Deze bijkomende toelage is cumuleerbaar met de Vlaamse renovatiepremie. De bouw-kost dient echter wel voorgeschoten te worden door de eigenaars, om ze dan via de toelage deels te recupereren. Maar nog steeds vallen de meest kwetsbare groepen uit de boot. Mensen zonder financiële middelen, die niets kunnen inves-



In Ledeberg wonen er zeer veel mensen samen in een wirwar van dichtbebouwde straten. Bovendien zijn de huizen niet aangepast aan de bewoners, ongezond en in sommige gevallen zelfs gevaarlijk om in te leven

teren, kunnen ook niets recupereren. Om de eigenaars zoveel mogelijk hun eigen kapitaal te laten renderen kan de toelage in clusters worden aangevraagd én uitbetaald. Een ander belangrijk problematisch verschil tussen de kansrijke en kansarme bevolkingsgroep is het ontbreken van sociale, administratieve en technische vaardigheden. De arme bevolking heeft geleerd te overleven, niet om om te gaan met de mechanismen die essentieel zijn om te functioneren binnen de samenleving. Ze hebben niet geleerd hun geld te beheren en een huishouden te runnen. Door het ontbreken van administratieve vaardigheden, lopen zij mogelijks ook verschillende premies en bijstand mis waar ze recht op hebben.

DUURZAAM BOUWEN

De stad Gent heeft middelen uitgetrokken tot 2013 voor het stadsvernieuwingsproject 'Ledeberg Leeff'. Om de doelgroep te bereiken, werd de 'Woonzorgzone' opgericht. Dit is een samenwerkingsverband met verschillende partners, gelokaliseerd in Ledeberg. Deze werkgroep zorgt voor de kwaliteitsbewaking van het stadsvernieuwingsproject. Elke partner heeft zijn eigen taak en doel binnen het renovatieproces.

De trekker en eerste partner is de Stad Gent. Haar doel is alle woningen te laten voldoen aan de Vlaamse Wooncode en voert hiertoe een systematische screening van de woningen uit. De Stad zorgt

voor sensibilisering, opvolging, advies en coördinatie van de verschillende partners.

De tweede partner is OCMW Gent. Haar focus ligt op het aangepast levenslang wonen voor ouderen. De derde partner is de non-profit organisatie REGent vzw, zij staan voor energiebesparing en energiescans. De vierde partner is "Samenlevingsopbouw", zij probeert de mensen uit de kwetsbare doelgroep, te bereiken en in te lichten over het stadsvernieuwingsproject. De Stad Gent ging een samenwerkingsovereenkomst aan met Domus Mundi vzw, die de meeste kwetsbare doelgroep ondersteunt bij de renovatie van haar woning, zowel administratief als technisch. Domus Mundi besteedt de werken aan, volgt ze mee op, bekijkt het financiële stappenplan en vraagt na de werken alle premies aan waar de eigenaar recht op heeft.

Om de drempel laag te houden, werd een loket 'de Woonzorg' voorzien in Ledeberg centrum, dat op vaste tijdstippen bemand wordt, door één van de partners. Sommige partners gaan ook van deur tot deur, om iedereen zeker te bereiken. Het eerste contact met de bewoner gebeurt door een willekeurige partner. Daarna wordt de bewoner naar de juiste partner doorverwezen, die hem tijdens het hele proces zal begeleiden. Alle projecten worden op regelmatige basis besproken in een werkgroep, zodat er geen belangrijke aspecten over het hoofd worden gezien. □