

HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL V: WONEN EN WELZIJN



Kolofon

Deze uitgave is een samenwerking van:
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – afdeling Woonbeleid
Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten
Vlaams Overleg Bewonersbelangen
Provincie Vlaams-Brabant
Provincie Antwerpen
Provincie Limburg
Provincie Oost-Vlaanderen
Provincie West-Vlaanderen
met bijdragen van
Sien Winters (Hoger Instituut voor de Arbeid, KU Leuven)
en Isabelle Pannecoucke (Onderzoeksgroep Armoede, Sociale
Uitsluiting en Stad, Universiteit Antwerpen)

Verantwoordelijke uitgever:

Hugo Beersmans
Wd. Directeur-generaal AROHM
Koning Albert II-laan 20 bus 7
1000 Brussel

Depotnummer: D/2003/3241/197

Druk: Goekint Graphics n.v., Oostende

Uitgave: juni 2003



PROVINCIE
VLAAMS-BRABANT



PROVINCIE
ANTWERPEN



Provincie
Oost-Vlaanderen



Provincie West-Vlaanderen

HANDLEIDING LOKAAL WOONBELEID

DEEL V: WONEN EN WELZIJN

Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Hoofdstuk 1 : Naar een betere aansluiting van wonen en zorg	6
1.1. Situering (door Sien Winters)	6
1.2. Praktijkvoorbeelden	9
1.2.1. Woonzorgzone in Heist-op-den-Berg	9
1.2.2. ADL – centrale in wijk Sint Maartensdal in Leuven	11
Bijlage : Begrippenlijst van woonvormen	13
Hoofdstuk 2 : Werken aan leefbaarheid	15
2.1. Situering (door Isabelle Pannecoucke)	15
2.2. Praktijkvoorbeelden	18
2.2.1. Leefbaarheid in SHM “De Goede Woning” in Antwerpen	18
2.2.2. Huurdersadviesraad stuurt SHM “Nieuw Dak” in Genk	23
2.2.3. Van Chicago tot Gent, een verhaal uit Nieuw-Gent	25

Voorwoord

In de beleidsnota 2000-2004 "Vlaams woonbeleid" worden de krachtlijnen van het Vlaamse woonbeleid voor de huidige legislatuur uiteengezet. Het Vlaamse woonbeleid erkent daarbij het lokale bestuursniveau als een belangrijke partner : in de Vlaamse Wooncode staat de gemeente ingeschreven als coördinator van alle huisvestingsinitiatieven op haar grondgebied.

Ter ondersteuning van de gemeenten werd in 2000 door de afdeling Woonbeleid van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (V.V.S.G.), in samenwerking met het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (V.O.B.) en de Vlaamse Provincies, een "Draaiboek lokaal woonbeleid" gepubliceerd. Dit bevatte naast een algemeen overzicht van de huisvestingssituatie in Vlaanderen ook een theoretische beschrijving van de methodiek en de randvoorwaarden om te komen tot een lokaal woonbeleid, gevolgd door een overzicht van de instrumenten waarover de gemeenten kunnen beschikken. In mei 2001 volgde een tweede herziene uitgave.

De ambitie om het draaiboek een praktischer karakter te geven resulteert in de voorliggende publicatie die kadert in een nieuwe reeks "Handleiding lokaal woonbeleid". Deze reeks van zes thema's over lokaal woonbeleid wil aan de hand van praktijkervaringen en tips een praktische aanvulling op het draaiboek zijn voor de lokale huisvestingsactoren. Voor de theoretische achtergrondinformatie over het thema kan u dus terecht in het eerste "Draaiboek lokaal woonbeleid".*

In de reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" verschijnen in de loop van 2002-2003 zes publicaties rond de volgende thema's :

- Woonplan
- Klantgerichte dienstverlening
- Intergemeentelijke samenwerking
- Wonen en ruimtelijke ordening
- Wonen en welzijn
- Lokaal woonoverleg

Ik durf te hopen dat deze reeks "Handleiding lokaal woonbeleid" zowel voor de gemeentelijke mandatarissen en ambtenaren als voor alle betrokken actoren een praktisch hulpmiddel mag betekenen bij de invulling van het lokaal woonbeleid.

Marino Keulen,
Vlaams minister van Wonen, Media en Sport

* De tweede herziene uitgave van het "draaiboek lokaal woonbeleid" d.d. mei 2001 kan worden besteld bij Uitgeverij Politeia nv, Kolenmarkt 7, 1000 Brussel, tel : (02) 289 26 10, e-mail : info@politeia.be

Inleiding

Deze brochure onderzoekt de relatie tussen wonen en welzijn, vanuit de invalshoeken 'wonen en zorg' en 'leefbaarheid'. Centraal staan de voorwaarden en mogelijkheden om, in een samenwerking tussen welzijns- en huisvestingsactoren, zinvolle lokale projecten te ontwikkelen – waarbij de gemeente een belangrijke coördinerende rol speelt. Het is de bedoeling om aan de hand van een aantal algemene uitgangspunten, aangevuld met praktijkvoorbeelden, bruikbare inspiratie te bieden voor het ontwikkelen van concrete initiatieven.

In het eerste hoofdstuk staat de relatie tussen wonen en zorg centraal, en wordt aangegeven hoe de woonsituatie en de zorgsituatie aan elkaar gekoppeld zijn en op elkaar dienen in te spelen. De toenemende vergrijzing gepaard aan de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te wonen, genereert specifieke, nieuwe behoeften waaraan men moet trachten tegemoet te komen, maar ook diverse andere groepen vragen steeds meer om een combinatie van een aangepaste woonvorm en zorgverstrekking, die hen een maximale zelfstandigheid moet toestaan.

Een aantal relevante praktijkvoorbeelden, alle gegroeid uit een samenwerking tussen huisvestings- en welzijnsactoren, dienen ter illustratie.

Het tweede hoofdstuk gaat in op het begrip 'leefbaarheid': het verbeteren van de leefbaarheid in wijken en buurten vergt een globale en gecoördineerde aanpak, en vormt dus ook een raakvlak tussen wonen en welzijn. Het begrip 'leefbaarheid' kent vele invullingen en definities, maar slaat altijd op de kwaliteit van het samenleven van mensen. Hierop heeft een waaier van factoren een invloed: woning, woonomgeving, sociale relaties, buurtbewoners, beheer, inspraak en betrokkenheid...

Ook hier wordt eerst een algemene situering gegeven, waarna een reeks praktijkvoorbeelden worden toegelicht en besproken. Deze voorbeelden hebben allen betrekking op sociale woonwijken. Uiteraard is leefbaarheid niet enkel in deze wijken een aandachtspunt, maar hier zijn wel een aantal interessante voorbeelden voorhanden. Enerzijds vanwege de in de praktijk aangevoelde - en ook door het beleid onderkende - nood om aan de leefbaarheid in deze wijken te werken, en anderzijds omdat sociale woonwijken een overzichtelijk en afgebakend geheel bieden om dit te doen. De voorbeelden kunnen evenwel ook inspiratie bieden voor andere buurten en wijken binnen een gemeente of stad.

Uit de waaier aan voorbeelden die in deze brochure toegelicht worden, wordt duidelijk dat een pasklare oplossing niet bestaat. Op het lokale bestuursniveau en in overleg en samenwerking tussen zowel huisvestings-, welzijnsactoren en de betrokken bewoners zal op maat van de specifieke situatie gezocht moeten worden naar geschikte oplossingen.

1. Naar een betere aansluiting van wonen en zorg

1.1. Situering *door Sien Winters¹*

De behoeften van onze samenleving op vlak van wonen en zorg evolueren momenteel bijzonder snel. Enerzijds is er de sterk groeiende groep ouderen, die zoeken naar nieuwe vormen van kwaliteitsvol wonen waarbij - wanneer dit nodig wordt - tegelijkertijd zorg verzekerd is. Anderzijds zijn er de groepen met een specifieke zorg- of welzijnsvraag, die graag 'wonen', zoals iedereen, in plaats van te 'verblijven' in een instelling (daklozen, probleemjongeren, asielzoekers, mensen met een handicap).

Deze ontwikkelingen vormen ongetwijfeld één van de grote uitdagingen voor het Vlaamse beleid tijdens het volgende decennium. Hierbij wordt nadrukkelijk beroep gedaan op het lokale beleidsniveau, dat immers het best geplaatst is om de plaatselijke noden in te schatten, en samen met huisvestings- en welzijnspartners te zoeken naar aangepaste woon- en zorgvormen. Vertrekkend van een schets van de internationale evoluties op vlak van wonen en zorg, wil deze bijdrage nagaan hoe deze ontwikkeling zich in Vlaanderen aftekent.

1.1.1. Internationale evoluties

In antwoord op de vergrijzing en de veranderende noden van de bevolking zien we in Europa reeds geruime tijd een vervaging van de grenzen tussen huisvesting en zorg. Enerzijds houden de aanbieders van woningen hoe langer hoe meer rekening met een mogelijke behoefte aan zorg of begeleiding van de bewoners: ze hanteren bepaalde bouwrichtlijnen, werken samen met zorgverstrekkers, of bieden soms zelf ook de zorg aan. Aan de andere kant houden aanbieders van zorg ook meer rekening met de woonwensen van hun doelgroep en bieden ze hun diensten aan in een brede waaier van woonvormen, met inbegrip van de residentiële voorzieningen.

Achterliggend aan deze evolutie is een veranderende visie op wonen en zorg. Waar de beleidsopatie vroeger was dat mensen met een zorgbehoefte moesten verhuizen naar de zorgvoorziening, wordt er nu naar gestreefd de zorgvoorzieningen naar de mensen te brengen, in hun eigen woonomgeving. Vooral in Nederland en de Scandinavische landen staat men hierin al ver, met initiatieven als woonzorgcomplexen, groepswonen, kangoeroe- en duplexwonen, levenslang wonen, woonclusters, zorgflats, beschut wonen...²

Parallel met de vervaging tussen voorzieningen zien we ook een vervaging tussen doelgroepen, met een verschuiving van een beleid dat gericht is op de specifieke vraag van specifieke doelgroepen naar een algemeen inclusief beleid, dat gericht is op alle groepen van de samenleving, maar ook maximale kansen biedt op integratie van groepen met een specifieke woon- en zorgbehoefte. Leven zoals iedereen wordt de norm. Voorts zien we tendenzen tot kleinschaligheid, integratie van voorzieningen binnen de gewone leef- en woonomgeving en openheid van de instellingen voor omwonenden. Waar vroeger wonen en zorg deel uitmaakten van één standaardpakket, streeft men nu meer en meer naar maatwerk in functie van de behoeften van elke persoon.

Richtinggevend voor de toekomst is het Nederlandse concept 'woonzorgzone'. Een woonzorgzone wil komen tot een betere ruimtelijke structurering van wijken en een optimale organisatie van de dienstverlening in de wijk, met als doel alle wijkbewoners (met en zonder zorgbehoefte) kwali-

¹ Sien Winters is projectleider huisvesting en lokaal beleid bij het Hoger Instituut voor de Arbeid en mede actief binnen het Platform Wonen van Ouderen. Zij is bereikbaar via e-mail : sien.winters@hiva.kuleuven.ac.be en telefonisch op het nr. (016) 32.32.72.

² zie begrippenlijst van woonvormen in bijlage achteraan hoofdstuk 1

teitsvol te laten wonen, met ook de nodige zorg wanneer zij hiervan afhankelijk worden. Deze aanpak richt zich niet meer louter op een woning of groep van woningen, maar op de hele wijk. De stap naar de leefbaarheid van de wijken (cfr. infra) is hier natuurlijk erg klein.

Een 'woonzorgzone' is in de eerste plaats een gewone woonwijk (of dorp), met in grote meerderheid bewoners die niet meer dan normaal gebruik maken van welzijn en dienstverlening. Maar wie in het dagelijks leven behoefte heeft aan één of andere vorm van ondersteuning, heeft een aantal diensten binnen handbereik en hoeft dus om deze reden niet te verhuizen. Centraal in de wijk is er een 'zorgkruispunt'. Het bedient – sectoroverschrijdend – alle zorgbehoevende groepen in de wijk, dus niet alleen de ouderen. Dit centrum is de uitvalsbasis van de dienstverleners en zorgverstrekkers aan huis en staat in voor de coördinatie van de zorg in de wijk. Het bevat ook de materiële infrastructuur voor verzorging, zoals fysiotherapie, sanitaire installaties, consultatieruimten...

Zo lopen in dit concept alle doelgroepen door elkaar: in een 'woonzorgzone' kunnen ook mensen met een handicap, zelfs met een intensieve zorgbehoefte, 'gewoon' leven, net zoals andere burgers en tussen andere personen en gezinnen. Ex-psychiatrische patiënten, jongeren met een instellingsverleden e.a. genieten er bijzondere beschutting.

Verspreid over de wijk zijn er kleinere zorgsteunpunten en centra voor sociale en recreatieve activiteiten, alles op loopafstand van elkaar. Daartussenin of eraan gekoppeld liggen geclusterde woonvormen waar intensieve zorg kan geboden worden en 24 uur op 24 toezicht. De clusters zijn opgenomen in de gewone woonbebouwing, en dus niet direct afzonderlijk herkenbaar. Tussen de clusters en het zorgkruispunt is er een loopafstand van maximum 200 meter. Binnen de wijk is er verder een minimum aandeel aangepaste woningen en een groter aandeel levenslange woningen. Verder is er aandacht voor een zorgvuldige inrichting en beheer van de openbare ruimte, drempeelvrije looproutes, sociale veiligheid en verkeersveiligheid en nabijheid van openbaar vervoer.

Belangrijk is wel dat men een woonzorgzone voldoende ruim concipieert. In Nederland plant men woonzorgzones voor wijken met een omvang van 6.000 tot 12.000 woningen. Deze schaal is vereist om de inplanting van een aantal diensten financieel leefbaar te maken. Op een kleinere schaal zou een aantal gespecialiseerde diensten niet in de wijk zelf kunnen ondergebracht worden, zodat sommige bewoners zouden dienen te verhuizen.

1.1.2. De situatie in Vlaanderen

Ook Vlaanderen volgt duidelijk de geschetste internationale evoluties, met vernieuwende initiatieven zowel in de sectoren huisvesting als welzijn.

In de welzijnssector vond het 'beschut wonen' voor psychiatrische patiënten, probleemjongeren, licht mentaal gehandicapten enzomeer reeds geruime tijd geleden ingang. Ook hier was het van bij de aanvang de ambitie om mensen begeleiding en ondersteuning te bieden in hun gewone woonmilieu. Sommige projecten zijn gerealiseerd in een samenwerking tussen de welzijnsdiensten en de sociale huisvesting, al is dit niet altijd evident.

In de ouderenzorg kwam deze beweging pas later op gang. Toch streven ook hier verschillende projecten naar een betere integratie van wonen en zorg, zoals:

- advies- en begeleidingsinitiatieven gericht op het verbeteren van het comfort en de kwaliteit van de eigen woning (bv. Seniorama, Toegankelijkheidsbureau);
- aangepaste woningen voor ouderen van de OCMW's en de sociale huisvesting, zoals aanleunwoningen waar de bewoners beroep kunnen doen op de zorg- en dienstverlening die aanwezig is

in het rusthuis (bijvoorbeeld De Volkshaard Gent) of in een nabijgelegen dienstencentrum (bijvoorbeeld bejaardenflats Nieuw Dak Genk);

- serviceflats
- kangoeroewonen, duplexwonen, groepswonen opgezet door particulieren in de sociale huisvesting (bv. Ter Groene Boomgaard in Kuurne);
- 'woon-, zorg en leefcentra' waarin zowel woonvormen met een beperkt zorgaanbod als met intensieve zorgverstrekking een plaats krijgen;
- aanzetten tot 'woonzorgzones', o.a. in Heist-op-den-Berg (zie praktijkvoorbeeld 1.2.1.), in Essen, Zwijndrecht en Leuven.

Ook het 'levenslang wonen' raakt stilaan ingeburgerd. Een 'levenslange woning' is een woning waaruit men niet moet verhuizen wanneer men te maken krijgt met lichamelijke beperkingen. De woning is zodanig gebouwd of verbouwd dat ze veilig en comfortabel is voor iedereen, ook voor bewoners met tijdelijke of langdurige mobiliteitsbeperkingen. De voordelen van levenslange woningen zijn legio; met name het gebruikscomfort, de toegankelijkheid voor bezoekers, het gebruiksgemak voor de zorgverstrekkers. De 'Ontwerpgids Levenslang Wonen', opgemaakt door het Platform Wonen van Ouderen en uitgegeven door de Vlaamse administratie, afdeling Woonbeleid, is inmiddels in Vlaanderen goed bekend, mede dankzij de talrijke vormingssessies die het Platform Wonen van Ouderen hierover verzorgde.

1.1.3. Een opdracht voor het lokale beleid

De behoefte aan afstemming tussen de sectoren wonen en zorg is het sterkst op het lokale niveau, waar zich concrete noden manifesteren. In sommige gemeenten zet bijvoorbeeld de veroudering zich versneld door terwijl hier een onvoldoende aanbod tegenover staat, in andere kan er behoefte zijn aan herhuisvesting van campingbewoners, of manifesteert de thuisloosheid zich sterk.

Ook zijn het in de praktijk vaak complexe probleemsituaties die om een oplossing vragen: sommige doelgroepen combineren immers problemen op diverse vlakken. Zelden is een laag inkomen een alleenstaand probleem: bestaansonzekerheid gaat vaak samen met gezondheidsproblemen, relationele moeilijkheden, opvoedingsproblemen, eenzaamheid... Op het lokale niveau kunnen de verschillende partners samengebracht worden om te zoeken naar oplossingen op maat. De huisvestings- en de welzijnssector dienen daarbij onderling te komen tot een taakverdeling, waarbij de eersten zich logischerwijs kunnen specialiseren in het bouwen, verkopen, verhuren en onderhouden van woningen en misschien best ook van de materiële infrastructuur, terwijl de kerntaak van de anderen bestaat uit zorg en begeleiding aan de bewoners.

Het spreekt voor zich dat de ontwikkeling van ideeën en initiatieven op het raakvlak tussen wonen en zorg op lokaal niveau gebeurt en kadert in het lokaal woonoverleg waar de gemeenten overeenkomstig de Vlaamse Wooncode voor moeten instaan. Aan dit overleg nemen naast de traditionele huisvestingsactoren ook de vertegenwoordigers van de zorg- en welzijnssector deel, evenals de vertegenwoordigers van de doelgroepen zelf.

Tevens overstijgt de afstemming tussen wonen en zorg ten dele de verantwoordelijkheid van de lokale actoren, in zoverre dat in de huidige wetgeving en reglementering op Vlaams en federaal niveau een aantal knelpunten een betere afstemming tussen beide beleidsdomeinen bemoeilijken. Voor de vernieuwende projecten ontbreekt dan ook vaak een wettelijk kader. Ook op het vlak van de verschillende financieringswijze en subsidiegraad van projecten in de huisvestingssector en de welzijnssector is er nog een lange weg af te leggen.

1.2. Praktijkvoorbeelden

1.2.1. Woonzorgzone in Heist-op-den-Berg

1.2.1.1. *Initiatiefnemers*

- Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg
- Woon- en Zorghuis Ten Kerselaere

1.2.1.2. *Beweegredenen*

- De toenemende vergrijzing en de groeiende verscheidenheid aan leefstijlen vragen om nieuwe woon- en zorgvormen, die op verschillende manieren en door verschillende doelgroepen te gebruiken zijn.
- Het toenemend belang dat in de zorgsector wordt gehecht aan het woonaspect. Dit vindt zijn oorsprong in de toenemende vraag naar vermaatschappelijking van de zorg. De tijd van zorgvertrekking in 'instituten' is voorbij. Men zoekt naar herkenbare, vertrouwde woonomgevingen waar zorg kan worden aangereikt en dit bij voorkeur midden onder de mensen.
- Ook de overheid streeft kwaliteitsvol wonen van ouderen na.

1.2.1.3. *Plaatselijke invulling van het begrip "woonzorgzone"*

- Een wijk waarin een verhoogd zorgniveau aanwezig is.
- Extra aandacht naar ondersteuning bij het dagelijks leven, zorg om de gezondheid en service.
- Extra aandacht voor het omgevingsbeheer en de veiligheid.
- De woonzorgzone moet ook aantrekkelijk blijven voor mensen die geen zorg nodig hebben.
- De combinatie van algemene en bijzondere voorzieningen zal bovendien verschillende doel- en leeftijdsgroepen aanspreken en dus het draagvlak vergroten.
- Als hart van de zone fungeert het woonzorghuis, het doet dienst als zorg- en dienstencentrum. Zorg en dienstverlening kunnen zowel in huis worden gehaald als aan huis worden gebracht. Het centrum doet tevens dienst als activiteitencentrum en coördinatiepunt.

1.2.1.4. *Omschrijving van de woonzorgzone d'Oude Molen*

Het geplande project omvat een gemengde sociale wijk met woningen voor iedereen en aangepast wonen voor bijzondere groepen.

Het reeds bestaande woon- en zorghuis Ten Kerselaere zal als woonzorghuis dienst doen en, in aansluiting op de nieuwe sociale gemengde wijk, zorgen voor geïntegreerd wonen en zorg.

Er wordt gekozen voor een niet-solitaire zorg, en voor inbedding in de nieuwe woonwijk en in een zorgregio, om zodoende samen met vrijwilligers, mantelzorg, thuiszorg, huisartsen en andere voorzieningen werk te maken van een integratie van wonen en zorgen. Door het woon- en zorghuis in te passen in en toegankelijk te maken voor de lokale gemeenschap, wil men de wederzijdse betrokkenheid vergroten. De zorg zal nog meer naar buiten gericht worden, teneinde onder andere voor ouderen de mogelijkheden om langer thuis te blijven wonen en om toch te participeren aan het maatschappelijk leven te vergroten.

Het dienstencentrum, in samenwerking met het OCMW, wil daarbij functioneren als een loket waar ouderen en hun familie uit de regio terecht kunnen voor advies en informatie. Bij dit alles wordt steeds uitgegaan van de principes 'zorg op maat' en 'de meest nabije zorg'. Behoeften zoals maaltijden aan huis en alarmering kunnen aangemeld worden, vrijwilligershulp kan hier georganiseerd worden; sociaal-culturele activiteiten, uitstapjes, vormingen en infoavonden zullen op het programma staan. Ook internetfaciliteiten, een café en een seniorenrestaurant maken deel uit van het dienstencentrum.

Men denkt in de toekomst ook aan een elektronisch loket, maar individueel contact zal zeker gegarandeerd blijven.

Het dienstencentrum Ten Kerselaere grenst ook aan het provinciaal wandeldomein Averegten met zijn natuureducatief centrum. In de buurt zijn ook kinderdagverblijven en speelpleinen.

De oudere blijft centraal staan in zijn vertrouwde omgeving, de multifunctionele woonwijk, van waaruit hij zijn eigen leven en eventuele zorg zo veel mogelijk zelf kan blijven organiseren.

Bij de huidige aanleunwoningen, die architecturaal aansluiten bij het woon- en zorghuis, komen nog achttien nieuwe sociale woningen voor senioren, volledig ingeplant in de woonwijk. Zorg kan verstrekt worden via de thuiszorg of vanuit het woon- en zorghuis bij eventuele crisissituaties.

In d' Oude Molen zal men de volgende projecten aantreffen:

- 18 seniorenwoningen *	SHM & thuiszorg
- 10 aanleunwoningen	SHM & thuiszorg
- zorghuis Home Marjorie	gehandicaptensector
- clusterwoningen voor dementerenden	ouderensector
- clusterwoningen voor somatici	ouderensector
- wooneenheid voor PVT ³ -bewoners	geestelijke gezondheidszorg
- dagverzorging en kortverblijf	ouderensector
- palliatieve zorg	ouderensector
- lokaal dienstencentrum *	zorgcoördinatie / ouderensector / OCMW
- seniorencentrum *	ouderensector
- buitenschoolse opvang	gezin en welzijn / gemeente / OCMW
- wandeldomein Avereghten	provincie
- Natuur Educatief Centrum	provincie

* : nog te realiseren

1.2.1.5. De woonomgeving

Er komen obstakelvrije langzaam-verkeersroutes, toegankelijke voorzieningen, voldoende parkeergelegenheid met het oog op een goede bereikbaarheid. Er wordt geopteerd voor horizontale bebouwing. Een wandel- en fietspad zal verschillende delen van de woonzorgzone met elkaar en met het centrum van de gemeente verbinden. De bereikbaarheid wordt verzekerd door lijnbussen en de eigen vervoersdienst van het dagverzorgingscentrum. De gemeente en de Lijn hebben eveneens belbussen ingezet met haltes aan de residentiële ouderenvoorzieningen en aanleunwoningen.

3 PVT : psychiatrisch verzorgingstehuis

1.2.1.6. Referentiegegevens

- Woon- en zorghuis Ten Kerselaere, Paul Van Tendeloo
Boonmarkt 27 – 29, 2220 Heist-op-den-Berg; tel. : (015) 22 88 22;
e-mail: ten.kerselaere@emmaus.be
- Maatschappij voor de Huisvesting van het Kanton Heist-op-den-Berg, Theo De Wyngaert
Plantijnlaan 2, 2220 Heist-op-den-Berg; tel. : (015) 24 71 86; fax : (015) 24 26 80
e-mail : info@Huisvesting-Heist-op-den-berg.woonnet.be

1.2.2. ADL – centrale in wijk Sint-Maartensdal in Leuven

1.2.2.1. De initiatiefnemers

- Integratie en Zelfstandig Wonen vzw - Leuven
- Sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal CVBA, Leuven

1.2.2.2. Situering

De wijk Sint-Maartensdal ligt in het hartje van Leuven en bevat 807 wooneenheden. De locatie is uitermate geschikt voor de integratie van fysiek gehandicapte personen door de onmiddellijke nabijheid van winkels, diensten, scholen en recreatie. Stadhuis en bibliotheek liggen op slechts 600 meter, het station op 800 meter. De omgeving is verkeersarm en als park aangelegd. Het nabijgelegen Steunpunt (wijkbureau) stelt zijn werking ruimer dan bejaardenbegeleiding en scheidt heel wat mogelijkheden tot sociaal contact. Bovendien is de openbare weg in de omgeving vrij van obstakels voor rolstoelgebruikers.

Nogal wat personen met een handicap maken kennis met Leuven als student aan de universiteit en andere opleidingsinstellingen. Het studeren en wonen wordt mogelijk gemaakt door de werkgroep gehandicapte studenten van de KU Leuven. Een grote groep studenten-vrijwilligers zorgt hier voor ADL-assistentie, maar eens afgestudeerd valt deze ondersteuning weg.

Nogal wat personen met een handicap kiezen Leuven als woonplaats: het nabijgelegen Centrum voor Motorische revalidatie van het UZ Pellenberg is een bron van aanvragen voor ADL-wonen te Leuven van personen die zich omwille van een levenslange en veelvuldige nood aan behandeling in de omgeving van het UZ willen vestigen.

Leuven is, met zijn straal van 1 km, een stad op rolstoelformaat; binnen de actieradius van de rolstoel is hier een enorm aanbod aan diensten, uitgebouwde thuiszorgdiensten, ontspanningsmogelijkheden, rijk verenigingsleven, vorming en opleiding, tewerkstelling, enz. De inplanting van een "dienst Zelfstandig Wonen" in de binnenstad staat garant voor de bereikbaarheid van dit aanbod. Ook op vlak van mobiliteit scoort de stad goed, door zijn centrale ligging en door aangepast individueel vervoer.

Doelgroep zijn personen met een fysieke handicap, die een dienstverleningscontract hebben afgesloten met de erkende lokale "dienst voor zelfstandig wonen" en een inschrijvingsnummer hebben bij het Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap (VFSIPH).

1.2.2.4. Korte beschrijving

De personen met een fysieke handicap sluiten een dienstverleningscontract af, waarbij ze 24 uur op 24 assistentie kunnen krijgen. Dit moet hen in staat stellen zelfstandig te wonen. Via een communicatie- en alarmsysteem zijn zij verbonden met een ADL-centrale. Dit is een centraal dienstlokaal op loopafstand waar de hulpaanvraag toekomt en van waaruit assistentie aan de ADL-clusterbewoners wordt verstrekt en/of gecoördineerd.

1.2.2.5. Financiering

Op basis van de voorwaarden van het BVR van 16 juni 1998 (BVR tot aanmoediging van projecten inzake het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap) en gezien de samenwerkingsovereenkomst van SHM Dijledal met de erkende lokale "dienst voor zelfstandig wonen", heeft de Vlaamse minister van Huisvesting een subsidie verleend aan de betrokken SHM voor de realisatie van deze ADL-cluster. De woningen worden verhuurd overeenkomstig de bepalingen opgenomen in het BVR van 16 juni 1998 en de regelgeving van het sociaal huurbesluit.

De werking van de ADL-cluster wordt gefinancierd door het Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap.

1.2.2.6. Referentiegegevens

- Vlaams Fonds voor de Sociale Integratie van Personen met een Handicap
Provinciale afdeling Brabant, Jan Peeters
Brouwersstraat 3, 3000 Leuven; tel.: (016) 31 12 11; fax: (016) 31 12 29
e-mail: leuven@vlafo.be ;website : www.vlafo.be
- Integratie en Zelfstandig Wonen vzw
Riddersstraat 60/02, 3000 Leuven
Jos Vanderweyden, tel. (016) 20 71 50; Jan Driessen, tel. (016) 20 63 38
- SHM Dijledal Leuven, Eric Thora
Lolanden 8, 3010 Leuven; tel.: (016) 25 24 15; fax : (016) 35 03 71
e-mail: info@dijledal.woonnet.be

Bijlage : Begrippenlijst van woonvormen

De nieuwe woon- en zorgvormen hebben aanleiding gegeven tot het ontstaan van een nieuw begrippenkader. Om spraakverwarring te voorkomen lijkt het aangewezen deze begrippen kort toe te lichten en te verklaren.

- *Zelfstandig wonen*: eigenlijk gaat het hier om de woonvorm waarin de meeste mensen leven: in onze woning, al dan niet in eigen eigendom. Wanneer we zelf een woning bouwen of kopen, kunnen we ervoor zorgen dat deze bezoekbaar, aanpasbaar of aangepast is. In deze brochure vindt u voorbeelden van een aantal specifieke woningen, die expliciet bestemd zijn voor oudere bewoners. Deze ouderenwoningen kunnen een onderdeel zijn van een sociale woonwijk of kaders in een project van een OCMW en kunnen ook in particulier bezit zijn.
- *Duplex-wonen*: is een ideale formule voor iemand die in een huis woont dat te groot is geworden of die graag om veiligheidsredenen bij een ander gezin woont. De formule behelst dat een jong gezin de woning betreft en de oudere persoon een klein aangebouwd gedeelte of een aparte kamer (liefst individueel toegankelijk). In Vlaanderen kennen we deze woonvorm vooral in familiaal verband. Een probleem van deze woonvorm is van financiële aard. Met name wanneer men met het oog op een duplex-woning een uitbreiding doet aan het huis, brengt dit een verhoging van het kadastraal inkomen met zich mee.
- *Kangoeroe-wonen*: de termen 'kangoeroe-wonen' en 'duplex-wonen' worden wel eens voor dezelfde woonvormen gebruikt, waardoor verwarring kan ontstaan. Wij reserveren de term 'kangoeroe-wonen' voor een formule waarbij een oudere of een ouder koppel de gelijkvloerse verdieping van een woning betreft en een jong gezin (bij voorkeur geen familieleden) de andere verdiepingen. Voor beide generaties betekent dit een enorm voordeel, omdat het jongere gezin goedkoper kan wonen, terwijl ze in geval van noodsituaties aan de ouderen hulp kunnen verlenen. Naarmate de dienstverlening van de jongeren aan de oudere bewoner groter wordt, vermindert de huurprijs. Kangoeroe-woningen kunnen deel uitmaken van een woonproject of een sociale woonwijk, maar kunnen ook in privé-bezit zijn. In dit laatste geval is het belangrijk om goede schriftelijke afspraken met de verschillende partijen te maken.
- *Serviceflats*: serviceflats zijn de laatste jaren, mede dankzij een urgentieprogramma van de Vlaamse Gemeenschap, sterk in aantal toegenomen. In een serviceflat kan men zelfstandig wonen en facultatief van dienstverlening gebruik maken voor zover men daar nood aan heeft. Voor een serviceflat betaalt men een dagprijs i.p.v. een maandhuur en in deze dagprijs zijn in principe de naakte huurprijs en een minimale dienstverlening (bijvoorbeeld het kuisen van de gemeenschappelijke ruimten) inbegrepen. De berekening en het bedrag van deze dagprijs kan echter enorm verschillen. Duurdere flats vindt men vooral bij commerciële uitbaters. Vaak wordt van de bewoners van deze flats verwacht dat ze voor een uitgebreid dienstenpakket betalen dan strikt noodzakelijk is. Op zich is dat niet positief, omdat mensen geneigd zullen zijn om een aantal taken, zoals het bereiden van een warme maaltijd, niet meer zelf uit te voeren wanneer deze dienstverlening toch automatisch in de prijs is begrepen. We kennen ook een aantal initiatieven waarin een klein aantal flats gegroepeerd zijn in één huis, met een aantal gemeenschappelijke ruimten. Het Quattro-project van de N.V. Leefboom in Zoersel is daar een voorbeeld van. Deze woonvorm houdt het midden tussen een serviceflat-complex en groepswonen.

- *Groepswonen: ouderen leven hier (individueel of als paar) in groepsverband, maar wel elk in een afzonderlijke kamer, appartement of woning. De bewoners kunnen allen gebruik maken van gezamenlijke ruimten en voorzieningen en er bestaat een vorm van verbondenheid of wederzijdse dienstverlening tussen de bewoners. Deze woonvorm bestaat voor valide ouderen maar ook voor sociaal geïsoleerde of zorgbehoevende ouderen. In een aantal van deze projecten, o.a. de Abbeyfield woningen te Groot-Brittannië en de Sheltered Houses te Ierland, wordt de zorg verstrekt door vrijwilligers, samen met professionele krachten.
Een andere vorm van groepswonen is deze waarbij verschillende generaties samenwonen en wederzijds hulp verlenen, bijvoorbeeld de wijk 'Les Trois Pommiers' te Etterbeek, waar ouderen, alleenstaande moeders met kinderen en licht gehandicapten samenwonen. Dit wordt 'intergenerationeel groepswonen' genoemd.*
- *Aanleunwoningen: aanleunwoningen zijn een vorm van ondersteund wonen. De woningen zijn gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van een rusthuis of een verzorgingstehuis, zodat de bewoners van de service in deze instelling gebruik kunnen maken. Hierin bestaan verschillende varianten, gaande van een situatie waarbij de bewoners gebruik maken van warme maaltijden en badinfrastructuur tot een systeem waarbij ze ook verpleging krijgen of gebruik kunnen maken van een oproepsysteem.*
- *ADL-woningen zijn woongelegenheden die aangepast en uitgerust zijn met de bedoeling de activiteiten van het dagelijks leven en het zelfstandig wonen van personen met een fysieke handicap te ondersteunen. De woningen maken telkens deel uit van clusters van 12 tot 15 ADL-woningen en zijn ruimer geïntegreerd in een sociale woonwijk die, naast de ADL-woningen, minstens 25 sociale woningen omvat. Elke ADL-cluster is via een communicatie- en alarmsysteem verbonden aan een ADL-centrale. Dit is een centraal dienstlokaal op loopafstand waar de hulpaanvraag toekomt en van waaruit assistentie wordt verstrekt en/of gecoördineerd aan de gehandicapte bewoners van de betreffende cluster.*

2. Werken aan leefbaarheid

2.1. Situering *door Isabelle Pannecoucke⁴*

2.1.1. Ter inleiding

Streven naar leefbaarheid is niet langer een zaak van alleen de bewoners. Meer en meer duikt dit concept op in werkings- en beleidsplannen. Ondermeer het sociaal huurbesluit van 20/10/2000 houdt bij de toewijzing van een woning niet enkel rekening met de rationele bezetting van de woning maar ook met de leefbaarheid. Dit omsluit zowel de leefbaarheid van het patrimonium in het algemeen als van een woningcomplex in het bijzonder. Hierbij vormt sociale vermenging één element, naast sociale netwerken, bewonersinformatie en -betrokkenheid, preventieve en andere maatregelen en leefbaarheidsplannen. Kortom, niet enkel de toewijzing, maar het hele algemene beleid van een sociale huisvestingsmaatschappij staat in het teken van de zorg voor leefbaarheid. Alhoewel allerlei documenten verwijzen naar leefbaarheid, wordt het concept zelf nergens grondig gedefinieerd.

We willen hier dan ook eerst het begrip zelf enigszins verduidelijken, alvorens in te gaan op de keuzes die moeten gemaakt worden wil men iets op het terrein verwezenlijken.

2.1.2. Leefbaarheid: een woord met verschillende klanken

Zoekend naar een definitie van leefbaarheid stellen we vast dat er aan formuleringen geen gebrek is. In de jaren '90 evolueerde het concept 'leefbaarheid' geleidelijk naar een ruimer territoriaal schaalniveau, namelijk van de wijk of buurt naar steden en streken. Ook wordt het steeds meer benaderd vanuit meerdere aspecten: naast het wonen gaat ook aandacht naar de werking van de arbeidsmarkt, de lokale en sociale diensteneconomie, de mobiliteit, de leefomgeving, groenvoorzieningen, welzijnsvoorzieningen, het onderwijs, het veilig samenleven van verschillende groepen en een grotere betrokkenheid van de bewoners... De perceptie van de bewoners zelf vormt hierbij een centrale factor.

Volgende definitie wijst onder andere op het open, dynamisch evoluerend karakter van het begrip⁵: "leefbaarheid heeft betrekking op de manier waarop mensen hun woning en hun dagelijkse omgeving (de buurt, de medebewoners, de stad) beleven. Daarin is niet alleen van belang hoe de fysieke woonomgeving er uitziet en beheerd wordt, maar ook hoe het sociale netwerk van mensen in de straat, de buurt en de wijk is ontwikkeld. Ook de aanhoudende instroom van nieuwkomers en de mate van integratie is daarop van grote invloed alsmede de ervaren en feitelijke veiligheid".

Er zijn natuurlijk tal van definities, maar een aantal elementen komen stevast terug:

- de kwaliteit van de woning en de woonomgeving
- de sociale kwaliteit van de woonomgeving
- veiligheid
- de kwaliteit en toegankelijkheid van voorzieningen

Leefbaarheid slaat dus zowel op de kwaliteit van het wonen en de woonomgeving als op de kwaliteit van het eigen en sociale leven (veiligheid, rust, mobiliteit, werk, inkomen en wijkactiviteiten).

⁴ Isabelle Pannecoucke is projectmedewerker voor OASeS (Onderzoeksgroep Armoede, Sociale Uitsluiting en de Stad) bij de Universiteit Antwerpen en doet onderzoek naar ondermeer de sociale huisvesting en de particuliere huursector in Vlaanderen. Zij is bereikbaar via e-mail : isabelle.pannecoucke@ua.ac.be en telefonisch op het nr. (03) 220 43 23.

⁵ *Thuis in de Stad*, Project Stadsmonitor: Normatief kader 'leefbare en duurzame steden', versie 26 juni 2002, <http://www.thuisinde-stad.be/html/monitor>

Deze dimensies kunnen daarenboven op verschillende schaalniveaus toegepast worden - hetzij op het niveau van de eigen woning (microniveau), van de directe woonomgeving en de buurt (mesoniveau) of van de stad (macroniveau).

Leefbaarheid laat zich afmeten aan de hand van zowel objectieve als subjectieve indicatoren: de objectief vaststelbare criteria vindt men terug in statistische gegevens (zoals het aantal mensen met een laag inkomen of met een uitkering, het aantal allochtonen, het aantal klachten en aangiften), voor de subjectieve ervaring kan men bijvoorbeeld vertrekken van een enquête aangaande de waardering van de woonomgeving.

2.1.3 Keuze(s) maken

Te lang ging men ervan uit dat enkel bouwkundige ingrepen volstonden om bepaalde complexen verhuurbaar en wijken leefbaar te houden. Geleidelijk dringt het besef door dat hier meer voor nodig is. In steeds meer wijken wordt de onderhoudsbeurt vervangen door een integrale aanpak waarbij fysieke ingrepen en sociale maatregelen hand in hand gaan. Het probleem bij zo'n integrale aanpak is dat alles met alles lijkt samen te hangen waardoor het een groot en onontwarbaar kluwen dreigt te worden. Ook bestaat het gevaar dat de betrokken partners bij de leefbaarheidsplannen zich teveel zullen focussen op hun eigen belangen. Daarom zijn concrete doelen en afspraken nodig.

De aanpak van de leefbaarheidsproblematiek vergt een veelheid aan beleidsmaatregelen: vermenig van sociale woningen en de privé-markt; een structurele aanpak van bepaalde woningen; uitbouw van collectieve diensten, welzijnsorganisaties, sociale voorzieningen, groenvoorzieningen... Bovenal dient de monofunctionaliteit van bepaalde gebieden bestreden te worden, want precies deze zorgt in veel stadsdelen voor leefbaarheidsproblemen: een vermenging van verschillende functies - wonen, werken, handel, recreatie en groenvoorzieningen - kan de leefbaarheid bevorderen.

Aangezien het begrip leefbaarheid vele aspecten omvat, en het werken aan leefbare (sociale) wijken op veel manieren kan gebeuren moeten er keuzes worden gemaakt, omtrent wat we willen aanpakken, hoe eraan te beginnen en welke partijen we erbij betrekken. Hieronder volgen enkele aandachtspunten.

2.1.3.1. Bewonersparticipatie

In eender welke aanpak blijft een cruciale rol voor de bewoners van belang. Eventueel zal men hiervoor moeten zoeken naar laagdrempelige inspraakmogelijkheden. Zo schreef een Nederlandse corporatie een prijsvraag uit rond het verbeteren van de leefbaarheid, en het winnende idee werd ook daadwerkelijk uitgevoerd. Hierbij ging het om een voorstel in het flatgebouw de diverse culturen van de bewoners zichtbaar te maken. Meteen geeft de aard van de ingezonden ideeën ook een indicatie van de aspecten die de bewoners prioritair achten. Ook in Vlaanderen vinden we initiatieven rond bewonersparticipatie. Bijvoorbeeld probeert de sociale huisvestingsmaatschappij 'Nieuw Dak' in Genk al gedurende enkele jaren de communicatie met de huurders te verbeteren (zie 2.2.2.). Het is immers niet enkel belangrijk om bewoners een nadrukkelijke rol te geven, maar ook om een communicatie uit te bouwen gedurende het gehele proces.

2.1.3.2. Zichtbare resultaten

Hoewel bouwkundige ingrepen niet de enige en alles ophelderende initiatieven zijn, fungeren ze wel vaak als startpunt, als een aanknopingspunt voor een bredere aanpak: fysieke ingrepen leveren immers vrij vlug zichtbare resultaten. En net dergelijke tastbare resultaten kunnen als katalysator

dienen voor een integrale aanpak van de leefbaarheid. Zo heeft een belangrijk deel van het leefbaarheidsplan in de wijk 'Den Dam' (sociale huisvestingsmaatschappij 'De Goede Woning' in Antwerpen) te maken met de renovatie van een grote sociale woningblok daterend van 1930 (cfr. infra), maar kwamen aansluitend op deze renovatie ook tal van andere aspecten van leefbaarheid aan de oppervlakte.

2.1.3.3. Inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappij

Naast de ervaringsdeskundigheid van de bewoners spelen natuurlijk ook de professionele deskundigheid en relaties van een sociale huisvestingsmaatschappij een onontbeerlijke rol.

2.1.3.4. Samenwerking

Zoals reeds gesteld is leefbaarheid ook een veelzijdig begrip. Het gaat om goed wonen, in een veilige woonomgeving, met voldoende voorzieningen en opleidingsmogelijkheden, goede sociale verhoudingen, zonder hinder en overlast. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan dit onmogelijk allemaal zelf in handen nemen. Praktijkwerkers pleiten dan ook voor samenwerking met de openbare besturen, welzijnsdiensten, andere lokale huisvestingsactoren, het opbouwwerk en de bewoners zelf, om de problemen gezamenlijk aan te pakken. Hiervoor moet dan ook een coördinatiestructuur tot stand komen. Naargelang de nadruk op de fysieke of op de sociale dimensie ligt, kunnen dergelijke structuren anders samengesteld zijn.

2.1.3.5. Werken aan leefbaarheid : een permanente opdracht

Het volstaat niet middelen vrij te maken en een aantal maatregelen in het leven te roepen: de betrokken partijen dienen hier ook blijvend, en niet eenmalig aandacht aan te schenken!

2.1.3.6. Werken aan leefbaarheid : moeilijk te meten

Het werken aan leefbaarheid is eigenlijk moeilijk te kwantificeren, omdat er met tal van indicatoren – die elkaar onderling beïnvloeden - rekening moet gehouden worden, waarvan sommige kwantitatief, maar andere vooral kwalitatief van aard zijn.

2.2. Praktijkvoorbeelden

2.2.1. Leefbaarheid in SHM “De Goede Woning” in Antwerpen

SHM De Goede Woning is een stedelijke huisvestingsmaatschappij in Antwerpen met een 4.000-tal woongelegenheden, in zowel kleine als grotere complexen, verspreid over de stad. Na de overwegend grote woonprojecten uit de jaren ‘50, ‘60 en ‘70 is deze SHM de laatste decennia ook overgeschakeld naar inbreiding en kleinere woninggroepen. Hieronder zullen we trachten te verduidelijken hoe deze maatschappij aan de “leefbaarheid” werkt.

2.2.1.1. Waarom en op welke wijze de leefbaarheid aanpakken ?

Hoe kwam “De Goede Woning” er nu toe te werken aan de leefbaarheid van haar wijken? Vanzelfsprekend vond de SHM inspiratie in de leefbaarheidscode, was het belangrijk dat dit begrip in het sociaal huurbesluit was opgenomen en vormden de SIF-plannen van de Stad Antwerpen voor “De Goede Woning” een goede stimulans en een essentiële financiering, maar nog belangrijker was het besef bij de beleidsverantwoordelijken en de uitvoerders op het terrein dat er dringend iets moest gebeuren.

Zo waren er ernstige signalen van onvrede bij de huurders, vooral van de mensen die er al lang woonden. Een aantal onder hen verhuisde zelfs uit de wijk. Nog los van het financiële probleem, dreigden aldus bepaalde complexen en wijken in een negatieve spiraal terecht te komen. Dit moest de SHM ten allen prijze trachten te voorkomen. Hun leefbaarheidsplannen⁶ zijn dan ook vooral preventief bedoeld.

Een preventief beleid is het beste. Leefbaarheid aanpakken gebeurt beter niet vanuit een defensieve houding of met een repressieve aanpak: beter is het de problemen proberen te voorzien, en samen met verschillende partijen oplossingen zoeken.

De leefbaarheid in middelgrote en grote sociale wooncomplexen zal de komende jaren een belangrijk thema blijven, door de grote concentratie van woningen en mensen, de instroom van zwakkere bevolkingsgroepen, een nieuwe sociale mix van autochtonen met allochtonen, rijken en armen, jongeren en ouderen... Het toegenomen individualisme leidt tot een verlies aan respect voor de gemeenschappelijke delen - zeker in hoogbouw is dat laatste nochtans essentieel. Deze en andere samenlevingsproblemen tracht men via leefbaarheidsplannen aan te pakken.

Om goed aan leefbaarheid te kunnen werken, zijn er enkele voorwaarden. Een eerste voorwaarde is dat de sociale huisvestingsmaatschappij een moderne, professionele organisatie vormt. Een goede structuur en een oplossingsgerichte samenwerking zijn noodzakelijk. Werken aan leefbaarheid is niet de taak van één enkele dienst, maar van heel de organisatie, van elke werknemer.

Ook moet men werken aan een nieuwe verhouding tussen maatschappij en huurders: in plaats van een hiërarchische verhouding moet men komen tot een coöperatieve aanpak. De huurder is het nieuwe referentiekader: de problemen van de huurder zijn die van de maatschappij en andersom. Zo kan men, samen met de bewoners, problemen detecteren en er oplossingen voor zoeken. Elke huurder kan mee ingeschakeld worden, ieder volgens eigen kunnen, in het werken aan de leefbaarheid. Enkel door de huurders erbij te betrekken kan men goede resultaten bereiken.

⁶ In een leefbaarheidsplan wordt aangegeven hoe de sociale huisvestingsmaatschappij in samenspraak met de bewoners en de lokale besturen de leefbaarheid wil verhogen en welke ingrepen hiertoe zullen worden gerealiseerd. Het leefbaarheidsplan wordt opgemaakt, hetzij voor het gehele patrimonium van een sociale huisvestingsmaatschappij, hetzij voor één of meerdere wijken of gebouwen.

Een derde factor is de noodzaak tot netwerkvorming: de tijd dat de huisvestingsmaatschappij al haar problemen zelf kon of moest oplossen is voorbij. Samenwerking met stadsdiensten, het OCMW, opbouwwerk, welzijnsinstellingen, straathoek- en jeugdwerk en met sociale huisvestingsmaatschappijen onderling, kunnen zorgen voor een doelmatigere aanpak en een structurele oplossing voor problemen.

Nog een essentiële voorwaarde om leefbaar sociaal te wonen zijn comfortabele, aangepaste, kwaliteitsvolle woningen en gebouwen. Een huurder zal zich pas thuis voelen en willen meewerken aan de leefbaarheid als hij tevreden is over zijn eigen appartement. Tijdig renoveren van appartementen is dus noodzakelijk, alsook aanpassingen van gemeenschappelijke delen (verven van inkomhallen, betere beveiliging van inkomdeuren...) en de zorg voor een aangename woonomgeving (opruimen van zwerfvuil, heraanleggen van een groenzone...).

Tenslotte is het goed omgaan met de "sociale mix" van groot belang om problemen te voorkomen die anders niet meer te controleren vallen – zoals jammer genoeg in vele complexen wordt aangetoond.

Dit betekent dat een te grote concentratie van risicohuurders moet voorkomen worden, desnoods door tijdelijk in een bepaald gebouw geen nieuwe risicohuurders te plaatsen – en dus, in het algemene belang, de keuzevrijheid van een kandidaat in te perken. Dit moet wel gebeuren op basis van het intern toewijzingsreglement. Ook een goede menging van woonvormen draagt bij tot een goede sociale mix.

Etnische afkomst blijkt trouwens niet de belangrijkste factor bij samenlevingsproblemen: deze stellen zich veel minder wanneer allochtone huurders de Nederlandse taal spreken - een reden te meer om werk te maken van taallessen en inburgeringstrajecten.

2.2.1.2. Leefbaarheid in de wijk "Dries"

De wijk Dries ligt centraal in hartje Schipperskwartier. Sinds eind jaren '70 werden hier, in samenwerking met de stad Antwerpen, krotwoningen afgebroken en kleinere sociale wooncomplexen gebouwd; in totaal 193 appartementen in 5 straten.

Bij de eerste opmaak van het leefbaarheidsplan bleken de volgende problemen de belangrijkste:

- veel lawaai door de verkeerscarrousel;
- overlast door prostitutie, wildplassers, inbraken, zwerfvuil;
- appartementen met ernstige technische problemen;
- kapotte speeltuigen op het centraal gelegen speelplein;
- kelders met veel rommel;
- fietsenbergingen met ongebruikte fietsen;
- ondergrondse garage die door niet-huurders werd gebruikt;
- gebrekkig overleg tussen huisvestingsmaatschappij en bewoners.

Basis van deze inventaris waren de vele gesprekken die de maatschappelijk werker had met bewoners en huurdersvergaderingen die werden georganiseerd. Ook waren er overlegmomenten met de politie, met de prostitutie-ambtenaar... Zo kwam men tot een planmatige aanpak voor de oplossing van deze problemen.

Zo werden de afgelopen jaren volgende zaken gerealiseerd:

- In het kader van techno-preventie werden rolluiken geplaatst bij de appartementen op het gelijkvloers, bijkomende verlichting in de inkomhallen, permanente verlichting op de binnenplaats,... Deze werken werden, dankzij de Stad Antwerpen, uitgevoerd met de middelen voor techno-preventie via het SIF.
- De prostitutieproblematiek was uiteraard niet de bevoegdheid van de huisvestingsmaatschappij, maar de SHM creëerde mee een draagvlak voor de stedelijke instanties (o.a. via de prostitutie-ambtenaar) voor een aanpak die de leefbaarheid van de buurt ten goede kwam: veranderen van de verkeerscarrousel, kleine verkeerstechnische maatregelen, prostitutie is nu in bepaalde straten verboden...
- Alle technische problemen werden geïnventariseerd, en er werd gekozen voor een ingrijpende, structurele renovatie. Over deze renovatie werd met de betrokken bewoners gepraat, zij konden mee bijdragen tot mogelijke oplossingen.
- Een aantal speeltuigen op het binnenplein waren afgeleefd en stuk. Ook waren er spanningen tussen jong en oud over het gebruik van dit binnenplein. Met de jongeren werden twee bijeenkomsten georganiseerd om te leren welke hun wensen waren voor het plein. Daarmee werd in de mate van het mogelijke rekening gehouden door nieuwe speeltuigen te plaatsen, voor zover dit financieel haalbaar was. Voor de zomervakantie was er een nieuw overleg met de oudste groep (+12-jarigen) om enkele afspraken te maken over het gebruik van het binnenplein. Zo ontstond geleidelijk een beter begrip tussen jong en oud, en de problemen bleven achterwege.
- Gezien het ongenoegen omtrent de rommel in de kelders en de overvolle fietsenbergingen werd een paar keer een grote opkuisactie georganiseerd. Samen met bewoners en stadsreiniging werd alle vuil verwijderd, niet gebruikte kelders afgesloten, fietsen zonder eigenaars naar de kringloopwinkel gebracht en een nieuwe inventaris opgemaakt van de gebruikers van de fietsenstallingen.
- Tot 1998 bestond er nauwelijks overleg tussen bewoners en huisvestingsmaatschappij. Klachten werden wel behandeld maar niet gebundeld, frustraties bleven bestaan,... Na de eerste bewonersvergaderingen, onder leiding van de huisvestingsmaatschappij, namen de bewoners zelf het heft in handen en werd er een buurtcomité opgericht, waarmee in de beste verstandhouding wordt gewerkt.
- Ook was er nood aan structureel overleg tussen de huisvestingsmaatschappij en de bewoners rechtstreeks: daarom werd een bewonersvergadering georganiseerd. Een maatschappelijk werker organiseert maandelijks overleg met enkele mensen die zich aanboden als 'vertegenwoordiger', waarbij alle mogelijke leefbaarheidsproblemen worden besproken en oplossingen gezocht. Deze huurdersgroep doet ook elk jaar massaal mee met de Lentepoets van Opsinjoren. Samen wordt de omgeving gepoetst en er worden bloemen geplant in perkjes.
- Een maatregel inzake veiligheid was het veranderen van het garageslot, waardoor auto's die er niet thuishoren niet meer in de garage binnenkunnen.

Sinds deze veranderingen hebben plaats gevonden zijn er veel minder huuropzeggen omwille van de overlast, criminaliteit, prostitutie, en de wijk is haar negatieve imago zo goed als kwijt.

2.2.1.3. Leefbaarheid in de wijk "Den Dam"

Den Dam ligt in het noordelijke deel van de 19de-eeuwse Antwerpse stadsgordel, in het noorden en in het oosten begrensd door autowegen en in het zuiden en het westen door een spoorweg. In het begin van de 20ste eeuw vestigden zich hier de havenarbeiders, op zoek naar betaalbare woningen of gronden in de buurt van hun werk. De wijk groeide zo uit tot een hechte gemeenschap met eigen winkels, café's en voetbalploeg. Traag maar zeker verschoof de haven naar het noorden van Antwerpen, richting Nederland, waardoor Den Dam voor een deel in verval geraakte.

Momenteel wonen er ongeveer 3.500 mensen. 35% van de inwoners is jonger dan 25 jaar, 14% is ouder dan 65 jaar. Eén op vijf heeft een vreemde nationaliteit, in Antwerpen-stad is dat één op tien. Meer dan 50% van de inwoners is alleenstaand. Vaak oudere weduwen, maar ook veel jonge werkloze mannen. Ook telt de wijk een grote groep kansarmen en allochtonen. Een groot deel van deze groep is werkloos en heeft geen vooruitzicht om werk te vinden.

Midden in dit gebied bouwde SHM De Goede Woning in 1930 een eerste grote sociale woningblok van 192 appartementen. Een tweede complex werd in 1982 gebouwd. Het betreft een gebouw met 49 appartementen en een groep van 32 eengezinswoningen. Hier wonen vaak de kinderen van de mensen die in het oudste complex wonen.

De grote renovatie van het oudste complex is bijna afgerond. Omdat de renovatie zo ingrijpend was, dienden de mensen in verschillende fasen tijdelijk elders te gaan wonen. In 2003 plant men ook technische verbeteringen aan de nieuwere wijk uit 1982.

Deze gebeurtenissen maakte een goede communicatie met de bewoners voortdurend noodzakelijk. Deze renovatie vormde dan ook een belangrijke aanzet tot het leefbaarheidsplan, waarin naderhand ook andere aspecten van leefbaarheid naar voor kwamen, en een plaats kregen. Door de veelvuldige communicatie met de huisvestingsmaatschappij zijn de mensen zelf ook communicatiever geworden.

Vorig jaar stelde de SHM een nieuw leefbaarheidsplan op voor deze wijk. De belangrijkste problemen waren:

- onduidelijkheid omtrent de timing van de renovatie van het oudste blok;
- informatie over de renovatie van het nieuwe blok;
- wild spelende kinderen;
- onveiligheidsgevoel;
- problemen op de parking;
- instroom van sociaal zwakkeren;
- snelle verkeer in de straat;
- leegstaande huisjes;
- sluikstort;
- sorteren van afval.

Veel van deze problemen komen via de bewoners zelf naar boven, maar ook via het uitgebouwde netwerk. De mensen blijken goed gebruik te maken van de wijkorganisaties. Het is zeer belangrijk dat de maatschappelijk werker van de huisvestingsmaatschappij dit netwerk kent en in stand houdt. Regelmatig overleg is noodzakelijk. Tijdens de huurdersvergaderingen worden ook de verschillende organisaties uitgenodigd. Zo zien de bewoners dat er wordt samengewerkt en leren ze de andere mensen kennen. Het afgelopen jaar werden verschillende acties ondernomen om de leefbaarheid te bevorderen:

- In het kader van de renovatie van het oude blok werden, naast de praktische informatie rond de verhuizen, ook informatievergaderingen georganiseerd over het verloop van de renovatie. De bewoners werden op de hoogte gehouden van elke nieuwe fase in de werkzaamheden.
- De bewoners van het complex dat in 2003 gerenoveerd zal worden, werden al een paar keer uitgenodigd voor een informatievergadering in het buurtcafé, dit om de drempel zo laag mogelijk te houden. Ook de architect was aanwezig en gaf de nodige uitleg.
- Voor de informatie omtrent de renovatie werden ook gangvergaderingen georganiseerd. Deze

gangvergaderingen bleken meteen ook een ideale gelegenheid te zijn om met elkaar kennis te maken: deze gangvergaderingen zal men dan ook na de renovatie voortzetten.

- In de gangen wordt er vaak wild gespeeld door de kinderen. In vakantieperiodes krijgen de bewoners met kinderen extra informatie over speelmogelijkheden in de buurt, en worden de ouders ook op hun verantwoordelijkheden gewezen.
- De samenwerking tussen buurttoezichters, stadskantoor, politie en huisvestingsmaatschappij zorgt voor een sterkere sociale controle. Dit helpt om het onveiligheidsgevoel terug te dringen.
- De toegang tot de ondergrondse parking wordt beter gecontroleerd, en de verlichting van de bovengrondse parking werd verbeterd om het vandalisme te beperken.
- Rond de toestroom van veel sociaal zwakkeren werden met de verantwoordelijke instellingen concrete begeleidingsafspraken gemaakt en ook engagementen op papier gezet.
- In het omgevingsplan, dat in samenspraak met het district werd opgesteld, werd opgenomen dat er verkeersremmende maatregelen moeten komen.
- Ook leegstaande huizen worden, in afwachting van een echte renovatie, onderhouden, om de buurt een minder verloederde aanblik te bieden.
- Het probleem van het sluikestorten werd herhaaldelijk met verschillende diensten besproken. De sociale dienst van SHM De Goede Woning zocht twee straatvrijwilligers, die maandelijks overleggen met de stad, die ook zelf een extra man inzet voor het zwerfvuil.
- Alle huurders kregen een informatieblad met nuttige telefoonnummers en tips over sorteren. Na de renovaties krijgt elk complex zijn eigen containers.

2.2.1.4. Aandachtspunten

Ook al vormt dit geen kant-en-klare oplossing die op elk concreet geval toepasbaar is, toch kunnen we uit de ervaring van SHM “De Goede Woning” het volgende leren:

- Het moet gaan over concrete acties die inspelen op de ervaren leefwereld van de bewoners. Huurders moeten ook echt iets zien veranderen; soms kan dit al met kleine ingrepen of initiatieven.
- Een intense samenwerking met de bewoners is onmisbaar. Huurders zijn de eerste partners om problemen te signaleren, maar zijn ook belangrijk als medestander voor de oplossingen. Vaker dan men soms denkt, zijn ze ook bereid hieraan mee te werken.
- Werken aan leefbaarheid vergt een continue inzet en betrokkenheid van alle betrokkenen.
- Leefbaarheid in sociale wooncomplexen heeft ook sterk te maken met het samenleven van mensen; hoe groter het complex, hoe meer mensen er moeten samenleven. Bij momenten moet de maatschappij repressief optreden tegen één bewoner om het voor al de anderen leefbaar te houden.
- Een meer positief imago voor de sociale huisvesting is dringend nodig. Er zijn zeker problemen maar veel mensen wonen er erg graag. De sector moet dan ook zelf zijn positieve realisaties in het zonnetje plaatsen.

De ervaringen van SHM “De Goede Woning” met deze leefbaarheidsplannen waren een proces van vallen en opstaan maar de eindbalans is zeker positief.

2.2.1.5. Referentiegegevens

SHM “De Goede Woning”

Benny Forier

Jan De Voslei 36 2020 ANTWERPEN

tel. : (03) 238 07 76; fax. : (03) 242 84 42; e-mail: dgw@degoedewoning.be

2.2.2. Huurdersadviesraad stuurt SHM “Nieuw Dak” in Genk

2.2.2.1. Situering

SHM “Nieuw Dak” probeert al 7 à 8 jaar om de communicatie met de huurders te verbeteren en de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de huurders bij problemen die hen rechtstreeks aanbelangen te verhogen. De maatschappij nam hiertoe uiteenlopende initiatieven:

- bewonersraden en bewonersverantwoordelijken: in samenspraak met de huurders werden maatregelen genomen om de sociale veiligheid te verhogen en de woon- en leefomgeving te verbeteren;
- inhoudelijke vernieuwing van het huishoudelijk reglement van de SHM door de bewoners;
- oprichting van stuurgroepen met een vertegenwoordiger van bewoners, van bewonersorganisaties, van de ontwerpers en van SHM “Nieuw Dak”, die belangrijke renovatieprojecten systematisch en structureel voorbereiden en begeleiden;
- opendeurdagen in gerenoveerde woningen laten bewoners kennismaken met het resultaat van de ingrijpende renovatie;
- talrijke bijeenkomsten met bewonersgroepen en bewonersorganisaties rond diverse problemen.

Drie wijkmeesters werden aangesteld. Zij hebben voeling met de wijk, zijn aanspreekbaar voor de bewoners en signaleren aan de huisvestingsmaatschappij tijdig specifieke problemen. Ook worden ze hier en daar ingeschakeld in het onthaal van nieuwe huurders.

In het kader van het SIF-programma startte SHM “Nieuw Dak” in februari 2000 een project dat in januari 2003 heeft geleid tot de oprichting van een huurdersadviesraad. Daarin zijn huurders vertegenwoordigd die op een zelfstandige wijze in overleg treden met de raad van bestuur van de huisvestingsmaatschappij. Ze kunnen adviezen formuleren en voorstellen uitwerken, en zo de raad van bestuur bijstaan en het beleid van de maatschappij bijsturen.

2.2.2.2. Doelstellingen

Met dit project wil SHM “Nieuw Dak” een belangrijke stap zetten in het informeren en betrekken van de huurders in het beleid van de vennootschap. Echte inspraak komt er via de oprichting van een huurdersadviesraad. Hiertoe moeten bestuurders en bewoners samen een geleidelijk ‘participatieproces’ doorlopen, om elkaar te leren kennen, zich te informeren over de regels, procedures en instellingen van het sociale woonbeleid, en zicht te krijgen op de algemene en specifieke problemen in een huisvestingsmaatschappij en in een wijk.

Het project moet in eerste instantie leiden tot een grotere betrokkenheid van de huurders bij het beleid van de huisvestingsmaatschappij, een toenemende mondigheid én zelfredzaamheid van de huurders en een optimalisatie van de communicatie tussen het SHM-bestuur en de huurders.

Het hele project heeft nog één bijzondere doelstelling, met name het bevorderen, versterken en ondersteunen van het multicultureel samenleven. “Nieuw Dak” huisvest immers huurders van 24 verschillende nationaliteiten, met een heel uiteenlopende sociale, culturele en godsdienstige achtergrond. Ondanks occasionele moeilijkheden bewijzen zij dat het samenleven niet alleen mogelijk, maar ook verrijkend kan zijn.

2.2.2.3. Praktische organisatie

Fase 1 : voorstelling van doelstellingen en verwachtingen

De SHM lichtte aan de huurders de doelstellingen van het project toe, met name de oprichting van één huurdersadviesraad. Huurders die wensten deel te nemen aan het project konden aan de SHM hun verwachtingen kenbaar maken.

Fase 2 : organisatie van drie voorlopige huurdersadviesraden

Om tot dit doel te komen moesten een aantal stappen worden gezet. Voor een werkbare aanpak

wilde de SHM starten met 3 (voorlopige) regionaal georganiseerde huurdersadviesraden, waarvan één in het zuiden van Genk, één in het centrum en één in het noorden van de agglomeratie.

Fase 3 : uitwerken van een activiteitenprogramma

Per regio werd met de huurders die wensten deel te nemen aan het project een programma uitgewerkt, met activiteiten als vormingsavonden, groepsdiscussies en panelgesprekken, plaatsbezoeken...

In het begin waren de behandelde thema's eerder algemeen van aard en betroffen o.a. woonbeleid (bv. over de rol van de SHM, de gemeente, het OCMW, het opbouwwerk, de huurdersbond), multicultureel samenleven op lokaal vlak... Naderhand werden thema's specifiek: sociale huurwetgeving, toewijzing van sociale woningen, huurcontract, huurprijs, huishoudelijk reglement, het kopen van een sociale woning, procedures inzake onderhoud, herstellingen en renovaties... Ook was er ruimte voor thema's zoals sociale veiligheid, politie in de buurt, het verhaal van migratie gekoppeld aan de mijnindustrie. Tevens waren er enkele plaatsbezoeken, van het bijwonen van een ramadanavond tot een rondrit langs het patrimonium van de huisvestingsmaatschappij.

De betrokkenheid van de deelnemers hing mede af van het programma. Naarmate het programma vorderde werd de groep deelnemers kleiner maar de samenwerking werd hechter. De uiteindelijke groep bleek zowel naar leeftijd, geslacht als wijk zeer evenredig verdeeld.

Fase 4 : evaluatie van het programma

Na fase 3 volgde een evaluatie van het programma en de werking van de drie voorlopige huurdersadviesraden.

Fase 5 : planning en organisatie van één huurdersadviesraad

Hierna werd er volledig gefocust op de modaliteiten en samenstelling van één huurdersadviesraad.

Omdat de 75 deelnemers een te grote groep vormden om regelmatig en efficiënt mee te vergaderen, werd het maximum aantal leden van de huurdersadviesraad bepaald op 25 leden. Om tot een evenwichtige spreiding van de deelnemers te komen werd een nieuwe indeling in acht wijken ingevoerd, elk met twee vertegenwoordigers. Zo kwam men dus aan 16 zetels; de overige negen werden gecoöpteerd, in functie van het evenwicht in leeftijd en geslacht. Enkel de personen die deel uitmaakten van de groep van 75 konden zich schriftelijk kandidaat stellen. Eveneens werd beslist om te werken via een getrapt systeem. De groep van 75 zou als het ware de algemene vergadering vormen en de effectieve huurdersadviesraad van 25 zou als raad van bestuur fungeren.

De algemene vergadering wenste op regelmatige tijdstippen door de SHM op de hoogte te worden gebracht van nieuwe huisvestingsprojecten, renovatiewerken die op til zijn, de financiële gang van zaken, enz ... Daarnaast werd beslist om maandelijks samen te komen en om minstens drie maal per jaar een overleg te hebben met het dagelijks bestuur van de SHM. De huurdersadviesraad zelf zou een huurdersblad uitbrengen om de huurders degelijk te informeren. Daarnaast wil men een aantal acties opzetten rond orde en netheid in de wijken (onderhoud tuinen, zwerfvuil, enz.)

Fase 6 : samenstelling van de huurdersadviesraad

Elke deelnemer van de 75 betrokken huurders mocht zich kandidaat stellen voor de huurdersadviesraad. Er waren slechts 22 kandidaten; vermits er 25 zetels te verdelen waren, waren zij allen meteen verkozen.

Vervolgens werden een voorzitter, ondervoorzitter en secretaris verkozen, die samen met drie (wiselende) leden van de huurdersadviesraad het dagelijks bestuur vormen.

In een protocol werden de verhoudingen tussen het dagelijks bestuur van de SHM en de huurdersadviesraad vastgelegd, om af te spreken over welke onderwerpen de huurdersadviesraad mee beslist of enkel adviseert of waarover hij al dan niet wordt geïnformeerd.

2.2.2.4. Referentiegegevens

SHM "Nieuw Dak"

Alain Bielen, Grotestraat, 65 3600 Genk

tel. : (089) 62 90 20; fax. : (089) 62 90 62; e-mail: info@nieuwdak.be

2.2.3. Van Chicago tot Gent, een verhaal uit Nieuw-Gent.

2.2.3.1. Situering van het project

In maart 1998 verscheen de Vlaamse publicatie "De leefbaarheidscode voor sociale huisvesting", een praktisch richtsnoer om de leefbaarheid en sociale veiligheid in sociale woonprojecten te optimaliseren op basis van de adviezen van de Commissie Sociale Veiligheid⁷. Hiermee wees de Vlaamse Regering op de nood aan inspanningen voor de leefbaarheid in bepaalde sociale hoogbouwcomplexen. Met de aanbevelingen van de Commissie Sociale Veiligheid in de hand startte RISO Gent v.z.w.⁸ enige jaren geleden met een project van samenlevingsopbouw in de wijk Nieuw-Gent⁹.

Dit is een typische sociale hoogbouwwijk, een monotone rij van grijze woonblokken aan de buitenrand van de stad. De problemen waren legio: kansarmoede, weinig of geen sociaal leven, een verloederde omgeving vol (sluik)stortafval en half gesloopte autowrakken en allerlei vormen van (sociale) onveiligheid - diefstallen, vandalisme en drugsoverlast. De wijk gold als 'hét probleemgebied' van Gent - onaangenaam en onveilig. Maar er wonen wel duizenden mensen, die recht hebben op een leefbare omgeving.

RISO Gent koos voor een strategische en tactische aanpak: op een relatief klein terrein (drie hoogbouwcomplexen) én op korte termijn (zes à acht maanden) zouden een aantal constructieve projecten worden gerealiseerd, die een lichtend voorbeeld moesten zijn voor de daaropvolgende globale aanpak van de leefbaarheid in de wijk.

2.2.3.2. Werkwijze

Om de situatie in kaart te brengen werden zoveel mogelijk relevante betrokkenen aan het woord gelaten: zo kreeg men een goed zicht op de aard en ook de achtergronden van de problemen. Meteen vroegen de opbouwwerkers ook naar suggesties voor oplossingen. Methodologisch heet dit 'Direct Intervention Planning', de DIP-methode. Deze laat toe complexe situaties te ontrafelen en perspectieven voor verbetering te laten omschrijven door de betrokkenen. De bewonerswerkingen stelden zo bijvoorbeeld een 'zwart/witboek' op. Langs de ene kant formuleerden ze de bestaande ongenoegens of problemen, langs de andere kant werden meteen ook haalbare oplossingen voorgesteld. Meteen werd ook gepolst naar het mogelijke engagement en de inbreng van de partners.

⁷ De Commissie Sociale Veiligheid werd in 1995 opgericht op initiatief van toenmalig Vlaams minister voor Huisvesting De Batselier. Ze bracht een omstandig advies uit over maatregelen die de leefbaarheid en sociale veiligheid van sociale hoogbouwcomplexen diende te verhogen.

⁸ Regionaal Instituut voor de Samenlevingsopbouw voor Gent v.z.w.

⁹ Met steun van Stad Gent, Dienst Lokale Veiligheid en Preventie.

Na de diagnose, waarin iedereen zich moest herkennen, volgde de opmaak van een gestructureerd actieplan waarin iedereen zijn rol zou spelen.

Van bij de start werden bewonersgroepen opgericht in elk van de complexen. Dat was niet eenvoudig omdat het samenlevingsklimaat in de woontorens niet direct op positieve actie gericht was. Dit vergde heel wat inzet en enthousiasme van de opbouwwerkers, maar al snel groeide de betrokkenheid en werden de bewonersgroepen een actieve, drijvende kracht achter het project!

Eén en ander had ook te maken met de vorm van participatie: elke 'partij' werd immers op een bepaalde specifieke manier benaderd. Voor de bewoners speelden de opbouwwerkers een tijdje 'lift-boy', met de wijkagent gingen ze mee op stap. De mensen van stedelijke technische diensten werden bij bewoners thuis op de koffie gebracht om samen problemen te bespreken, en ook de sociale huisvestingsmaatschappij kreeg de mogelijkheid haar standpunten toe te lichten aan de bewoners. De huisvuilophalers werden bijgestaan door spontane bewonersgroepjes, de stedelijke preventie-ambtenaar woonde een aantal bewonersvergaderingen bij, enz.

2.2.3.3. Gevolgen

Resultaten bleven niet uit; de vragen van de bewoners werden gehoord en beantwoord. Er kwamen nieuwe afvalcontainers, brievenbussen, vuilbakjes, fietsrekken, bloemkorven, een speeltuin en een sportterrein; perken en gemeenschappelijke delen (inkomhal, liften, parking) kregen een onderhoudsbeurt en beschadigde ruiten en verlichting werden hersteld. Er kwamen activiteiten voor de jeugd; de politie trad op tegen de drugshandel; barbecues en een buurtreceptie werden georganiseerd....

In een Werkgroep Huurderrelaties konden bewoners voortaan systematisch overleggen met de mensen van SHM De Goede Werkmanswoning. Problemen werden niet uit de weg gegaan maar opgelost. Bewoners in geldnood wees men de weg naar het OCMW in plaats van een uitwijzing af te wachten; burenruzies werden bemiddeld en zo goed als mogelijk uitgepraat.

Er kwam ook een betere samenwerking tussen de verschillende diensten: plannen en maatregelen werden aan elkaar voorgelegd en onderling afgestemd – steeds in samenspraak met de bewonersgroepen.

Het belangrijkste was echter de aanpak van de sociale onveiligheid in de drie woonblokken zelf. Dit werd immers door de bewoners als prioritair probleem ervaren: door de altijd openstaande deuren en veelvuldig gedupliceerde sleutels hadden ongewenste bezoekers immers vrije toegang.

2.2.3.4. Slotenplan

Centraal hierbij stond het 'Slotenplan' voor de woonblokken Milenka, Aurora en Orion. De woontorens dienden immers te worden afgesloten voor ongewenst publiek. Onder het motto 'het woningcomplex terug aan de bewoners' werd, in samenwerking met de technische dienst van de SHM en techno-preventieve adviseurs van de politie, een systeem van een 'geregistreerd sleutelbeheer' en 'gebruikerstoegankelijkheid' uitgewerkt. Alleen bepaalde gebruikers kregen toegang tot bepaalde gedeelten van de woontorens. Alle voordeursloten van de woningen en inkomhalls werden vervangen, er kwamen 'vandaalbestendige' nieuwe inkomdeuren, nooduitgangen werden beter beveiligd enz.

De SHM wist voortaan exact hoeveel sleutels van welk type er in omloop waren en wie waar toegang had, en kon als enige sleutels laten bijmaken. Elk geval van diefstal of verlies werd geverba-

liseerd en gemeld aan de SHM. Bovendien werd een overeenkomst afgesloten tussen de SHM, de Dienst Lokale Veiligheid Stad Gent, de Wijkpolitie en de bewonerswerking, waarbij elke partner een deel van de verantwoordelijkheid voor een degelijke uitvoering van het plan op zich nam.

De technische uitvoering verliep vlot, ook al omdat de timing goed gevolgd werd. Verdieping per verdieping werd aangepakt, van boven naar beneden, blok na blok.

Voor de sensibilisering van alle bewoners zorgden de bewonersgroepen. Hiervoor ontwierp het RISO een meertalige brochure met doelstellingen, maatregelen en afspraken, die door de leden van de bewonerswerking via individuele huisbezoeken werd rondgedeeld. Bewoners kunnen elkaar immers best zelf overtuigen om samen te werken aan de sociale veiligheid. Dit garandeerde meteen een 100 % bereik van de campagne.

In het zog van deze projectwerking ontstond een nieuwe groep van vrijwilligers die geregeld activiteiten organiseerde voor de buurt: een buurtreceptie, een multi-culturele avond, een barbecue, kaas- en wijnavond, een groot buurtfeest, enz... De massale opkomst bewees het belang van dit soort initiatieven; bovendien kon hierdoor gebouwd worden aan een positief zelfbeeld van de wijk.

Uit die vrijwilligerswerking groeiden verder een vzw Wijkresto Nieuw-Gent die nu een sociaal restaurant in de buurt uitbaat, en een Buurtdienst Nieuw-Gent die o.m. projecten rond afvalbeheer en fietsenbergingen, maar ook buurtfeesten organiseert. Ook deze projecten worden opgezet in nauwe samenwerking met OCMW, Stad Gent, SHM De Goede Werkmanswoning en een aantal private bedrijven.

2.2.3.5. Besluit

Het projectenplan van het RISO Gent vzw werd overal zeer goed onthaald. Het zogeheten 'Slotenplan voor de MAO' en het 'Slot- en lichtplan voor de MJS'¹⁰ kregen achtereenvolgens erkenning als beste preventieproject voor de Stad Gent, de Belgische Preventieprijs en de 'European Crime Prevention Award' in Stockholm.

Het project wist een geslaagde combinatie te maken tussen 'bewonersparticipatie', 'oplossingsgericht handelen' en 'netwerkvorming', de drie sleutelwoorden voor opbouwwerkers. De leefbaarheid van de wijk werd aangepakt met een uitgekiende balans van techno-preventieve maatregelen, een opwaardering van de woonomgeving en een reeks van zogeheten sociale maatregelen.

Het is een verhaal waarbij bewoners zelf mee dachten en werkten aan de kwaliteit van hun buurt, waarbij veel aandacht ging naar het vermijden van ongewenste neveneffecten, waarbij een netwerk van diensten elk hun bijdrage leverden en waarbij de lokale media eindelijk positieve berichten brachten.

Succesfactoren waren een gedegen analyse en diagnose van de risico's en opportuniteiten, een offensieve aanpak, met inzet en engagement van een brede groep van betrokkenen. De aanpak zelf bestond uit een integraal en consistent maatregelenpakket, op basis van de analyse en de voorstellen van een grote bewonersgroep en van uiteenlopende diensten en organisaties. De uitvoering gebeurde systematisch en methodisch, in een gedeelde verantwoordelijkheid tussen alle partners.

¹⁰ MAO zijn de initialen van de woontorens Milenka, Aurora en Orion. MJS staat voor de woontorens Mercurius, Jupiter en Saturnus.

2.2.3.6. Referentiegegevens

RISO Gent vzw
Koen Philippeth
Kerkstraat 108, 9050 Gentbrugge
tel.: (09) 223 95 15; fax.: (09) 239 96 72
komi@risogent.be ; www.risogent.easynet.be

