

Oost-Vlaams netwerk klimaatgemeenten 13 oktober 2026 Woningen en wijken klaarmaken voor de toekomst
--

Verslag van de sessie:

Transformatie van verouderde sociale woonwijken.

De sociale woonwijken die tussen de jaren 1960 en 1980 werden ontwikkeld, kampen vandaag met diverse uitdagingen op energetisch, sociaal, demografisch en klimatologisch vlak. De Provincie Oost-Vlaanderen begeleidt lokale besturen en wijkbewoners om zulke wijken te transformeren voor de toekomst. De trajectbegeleiding zet in op meer woningen realiseren, meer ontharden, de groenblauwe structuur versterken, nieuwe mobiliteitsconcepten introduceren en ontmoeting stimuleren. Het nieuwe woonprogramma stemmen we af op zowel de huidige bewoners als op de wachtlijst. Zo'n traject loopt momenteel in Laarne voor de wijk Hoogstraat, in nauwe samenwerking tussen woonmaatschappij Woonpijler, het gemeentebestuur, de Provincie en LabLand. In deze sessie delen gemeente Laarne en LabLand hun ervaringen.

Spreker(s):

- Wouter Van den Berghe, LabLand, Algemeen coördinator
- Merijn Van den Eede, LabLand, Inhoudelijk coördinator
- Els Jacobos, gemeente Laarne, deskundige Wonen

Moderator: Kim Rienckens

Verslaggever: Tomas Ruys, dienst Ruimtelijke planning

Verslag

Zie de presentatie van deze sessie.

- Els schetst de context van gemeente Laarne: ligging, inwoners, woonmaatschappij Woonpijler, nieuw BSO (bindend sociaal objectief),
- Els geeft een algemene toelichting over wijk Hoogstraat, straat en binnengebied met bouwjaren (jaren 60 en jaren 70)
- Stukje groen in de wijk al gerealiseerd: Wonderwoudje, participatietraject met buurt, i.s.m. Bos+
- Merijn schetst de missie van Labland: sensibiliseren en experimenteren rond onderbenutte ruimte
- Merijn geeft duiding bij de ontwerpprincipes bij 'Duurzame wijkontwikkeling'
- Alternatief voor sloop- en vervangbouw, vertrekken vanuit de bestaande structuren van de gebouwen, vanuit circulaire gedachte
- Niet enkel wonen en ruimte maar ook: klimaat (traag verkeer), klimaat: groen versterken, waterinfiltratie, ..., sociale opgave (ontmoeten, speelplekken, ...).
- Contextanalyse: ruimtelijke lezing van de wijk, uitdagingen: overgedimensioneerde wegen, onder- en overbezetting, versnipperd groen, demografische evolutie, klimaat (hittestress, overstromingsrisico, ...)

- Stuurgroep: er wordt steeds een stuurgroep geïnstalleerd om tijdens het gefaseerd ontwerpen feedback te vergaren: Labland, gemeente (beleid en administratie), woonmaatschappij, Provincie, ...
- Onbebouwde zone: gegroepeerd parkeren in pockets, straatprofiel versmallen, private tuinen verkleinen (t.v.v. collectief groen en waterinfiltratie), toevoegen hoogstammige bomen i.v.m. hittestress
- Woonprogramma: 20% verdichten, op maat van wachtlijst en demografie
- Architectuur: beperkte sloop en vervangbouw (te slechte staat), concept inschuifhuis toepassen (modulaire units), sloop garageboxen voor twee nieuwe volumes met drie en twee bouwlagen. Keuze gemeente en lokaal bestuur om iedereen min. twee slaapkamers te bieden (ook alleenstaanden of koppels zonder kinderen), renovatie: klassiek renoveren en optoppen, klassiek renoveren in lijn brengen met huidige oppervlakte normen van wonen in Vlaanderen. Bij de optoppingen gekozen voor een circulatie met een geveltrap. Optoppingen strategisch in functie van zo weinig mogelijk belasting private verkaveling nabij.
- Resultaat woonprogramma: divers aanbod sluit aan op noden
- Meer collectiviteit toevoegen: in dit geval gedeelde fietsenberging
- Wouter vult aan dat de kracht van dit traject er uit bestaat dat vanaf dag één de gemeente, woonmaatschappij en provincie betrokken zijn en er iteratief ontworpen wordt en telkens overleg is in de feedback
- Els schetst het globale verloop van het traject
- Els geeft duiding over ad hoc overleggen: woonprogramma (sociale sector) en publieke ruimte (wonen in Vlaanderen)
- Els vult aan dat het traject ook een stabiliteitsonderzoek en kostenraming omvat, naast een voorontwerp architectuur en publieke ruimte
- Kansen: breed trekken, betrek veel collega's vanuit verschillende beleidsdomeinen (klimaat, wonen, ruimte, mobiliteit, ...), afstemmen woonprogramma ook op de huidige bewoners, zodat wie er vandaag sociaal geworteld is er ook kan blijven
- Uitdagingen: verschillende uitgangspunten bij verschillende stuurgroepsleden, financiering richting realisatiefase, communicatie met wijkbewoners (wanneer, welke vorm, ...). Invulling van principes (woorden) zijn niet voor iedereen hetzelfde, schets de principes zo helder en objectief mogelijk.
- Aanbevelingen: brede stuurgroep, vergaderkalender, stuurgroepen valideren via besluitvorming College van Burgemeester en Schepenen, afstemming met schepenen die niet in stuurgroep zitten, gebruik voldoende en objectieve data, noden duidelijk in kaart brengen,

Vragen en antwoorden

Vraag 1: Lochristi: **Hoe pak je de verhuisbewegingen aan om de renovatie te kunnen opstarten?**

Antwoord: deel sloop en inschuifhuizen + deel nieuwbouw eerst uitvoeren zodat verhuisbewegingen in gang getrokken worden. In bestek voor aanstellen ontwerp- of bouwteam kan je vragen om een soort 'verhuisplan' op te maken i.f.v. faseringen van realisatie/werf.

Vraag 2: diensthoofd Omgeving, Temse, **Spanningsveld tussen financiering en kwaliteit.**

Antwoord: vanuit het project is men in vooroverleg gegaan met Wonen Vlaanderen om de haalbaarheid af te stemmen. Een woonmaatschappij moet rendabel zijn maar moet ook geen winst maken. Probeer om als lokaal bestuur en woonmaatschappij elkaar te vinden om het publiek domein kwalitatief te realiseren. Het gefaseerd ontwerpen is super belangrijk om het gesprek te hebben over rendement (aantal entiteiten) en leefkwaliteit.

Vraag 2bis: **Parkeren onder de grond is toch kwalitatiever voor de wijk?**

Antwoord: is een discussie, is heel duur en heeft ook stevige milieu impact (veel verharding in de grond), op lange termijn misschien niet zo'n goede investering. Autobezit in sociale wijken gaat veelal achteruit of is lager. Parkeernorm te bekijken. Alternatieven zijn er ook zoals deelwagens introduceren.

Vraag 4: Aalst: **Private eigenaars in de wijk, kunnen die ook betrokken worden?**

Antwoord: deze zijn niet betrokken geweest tot nu toe. We wilden de oefening niet nog bezwaren. In Aalst werd ook een traject gelopen en daar gaan de energiehuisen de private eigenaars in de wijk bevragen of er een traject kan opgestart worden. LabLand neemt op in de conceptnota een aanbeveling om als woonmaatschappij in de aanbesteding te voorzien dat de private eigenaars zouden kunnen instappen (uitvoering van renovatiewerkzaamheden bij geselecteerde aannemer).