

# Project Paterssite

Studiedag 'Experimentele woonvormen'

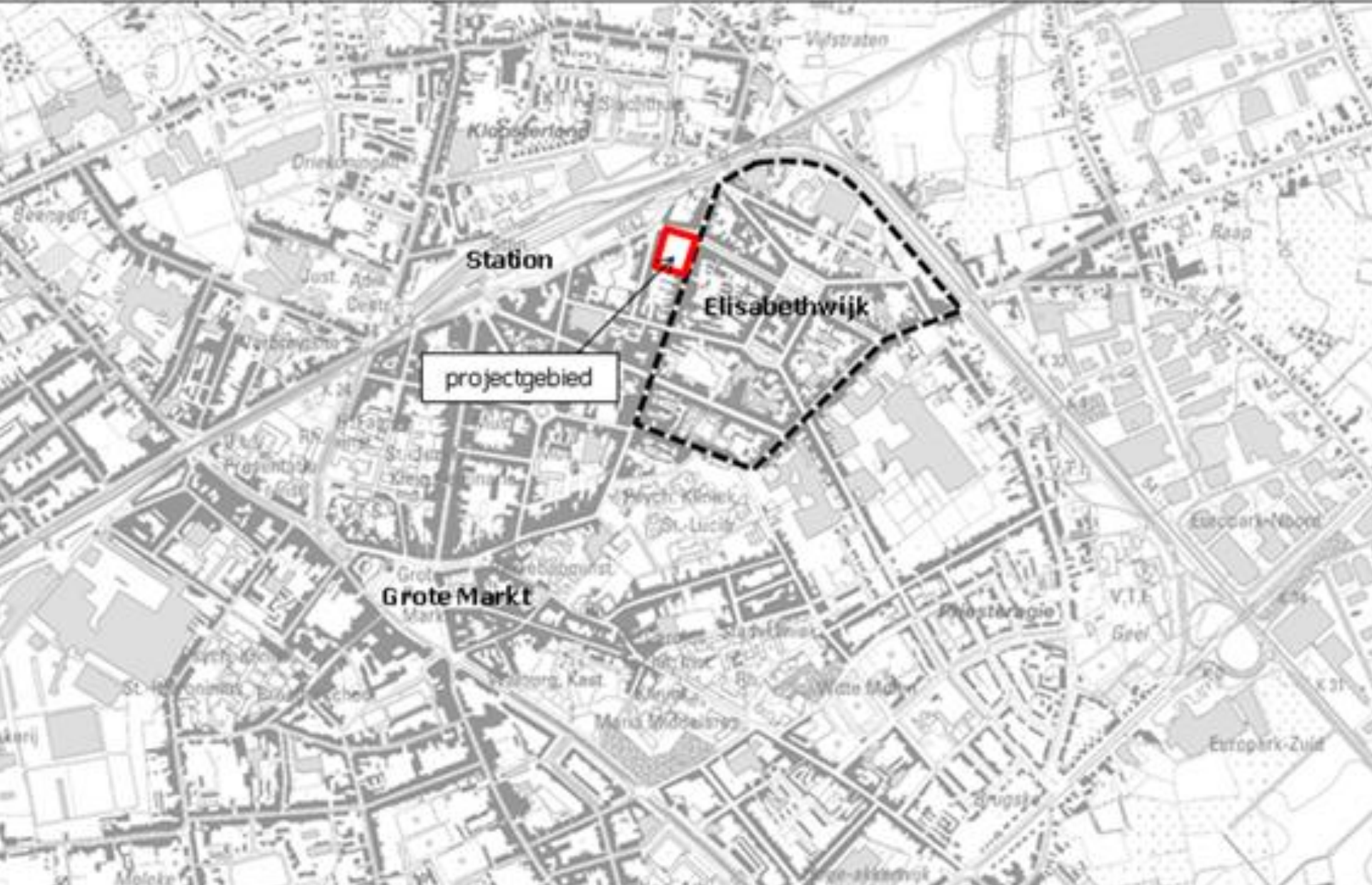
26 November 2018

Veerle Stuer, afdelingshoofd, afdeling plannen en ontwikkelen stad Sint-Niklaas



# Agenda

- ▶ Paterssite
- ▶ Masterplan
- ▶ Woonprogramma
  - cohousingbegeleider
  - Subsidieaanvraag: ‘experimentele woonvormen’
  - Abbeyfield
    - Waarom?
    - Ontwerpvoorstel Stéphane Beel architecten
    - Partners?



Paterssite





zaal Familia

klooster  
Minderbroeders

H. Hartkerk

Truweelstraat

Tabakstraat

Leopold N-aven

Paterssite

# Paterssite

- 2014:
  - aankoop site door stadsbestuur
  - met steun van het Federaal grootstedenbeleid

Doel: wonen en gemeenschapsfunctie

# Masterplan: terug naar het verleden

- ▶ Verwijzing naar het kloosterleven op de site
- ▶ Principes 'hergebruikt': **klooster 2.0**
  - collectiviteit
  - zelfvoorziening
  - openheid
  - spaarzaamheid

**=> vertaalt zich in duurzame principes toegepast in elk aspect van het project**

# Masterplan: duurzaam samenlevingsproject

- ▶ 40-tal nieuwe woningen
- ▶ **3 bewonersgroepen: gemeenschapswonen voor ouderen (Abbeyfield), cohousing, sociaal wonen**
- ▶ Behoud van gemeenschapsruimte => kerk
- ▶ Beperkte ecologische voetafdruk
  - gebruik hemelwater + beperken leidingwater
  - passiefbouw
  - gebruik hernieuwbare energie en duurzame toestellen
  - hergebruik slooppuin
  - mobiliteit
- ▶ Doorwaadbaarheid
- ▶ Sociale duurzaamheid: sociale mix en rustige buurttuin

## Woonprogramma: aanstellen cohousingbegeleider (2016)

- ▶ Stadsbestuur stelt grond ter beschikking voor kandidaat-bewoners
- ▶ Geen kennis/personeel voor begeleiding groepsvorming en juridische keuzes
- ▶ Intensief traject
- ▶ Kiem geïnteresseerden na aantal informatieavonden

**=> maximale kansen geven aan beginnende groep**

**=> aanstellen begeleider cohousing en Abbeyfield**



# Woonprogramma: aanstellen cohousingbegeleider (2016)

- ▶ Oproep aanstellen cohousingbegeleider, bestek in 3 fasen:
  - **Fase 1:** groepsvormingsfase, visievorming cohousingproject (min. 6 kandidaten)
  - **Fase 2:** oprichting VZW, ondertekenen akte grond (min. 12 kandidaten)
  - Fase 1 en 2:
    - oorspronkelijk: projectkost Paterssite
    - 2017: subsidie 'experimentele woonvormen' provincie Oost-Vlaanderen

# Woonprogramma: subsidieaanvraag: 'experimentele woonvormen'

## — Fase 3:

- T.e.m. voorlopige oplevering gemeenschappelijke delen
- over te nemen door groep

# Woonprogramma: Abbeyfield

## ► Waarom?

### — Voordelen:

- Zelfstandig wonen voor ouderen: kwaliteitsvol tegen correcte huurprijs
- sociale meerwaarde: stimulerende omgeving, opbouw solidariteit, impact op de wijk

### — Trajectbegeleiding:

- Lokale begeleider, opgeleid door Abbeyfield: cohousingbegeleider
- Investeerder

# Woonprogramma: Abbeyfield - ontwerpvoorstel Stéphane Beel architecten

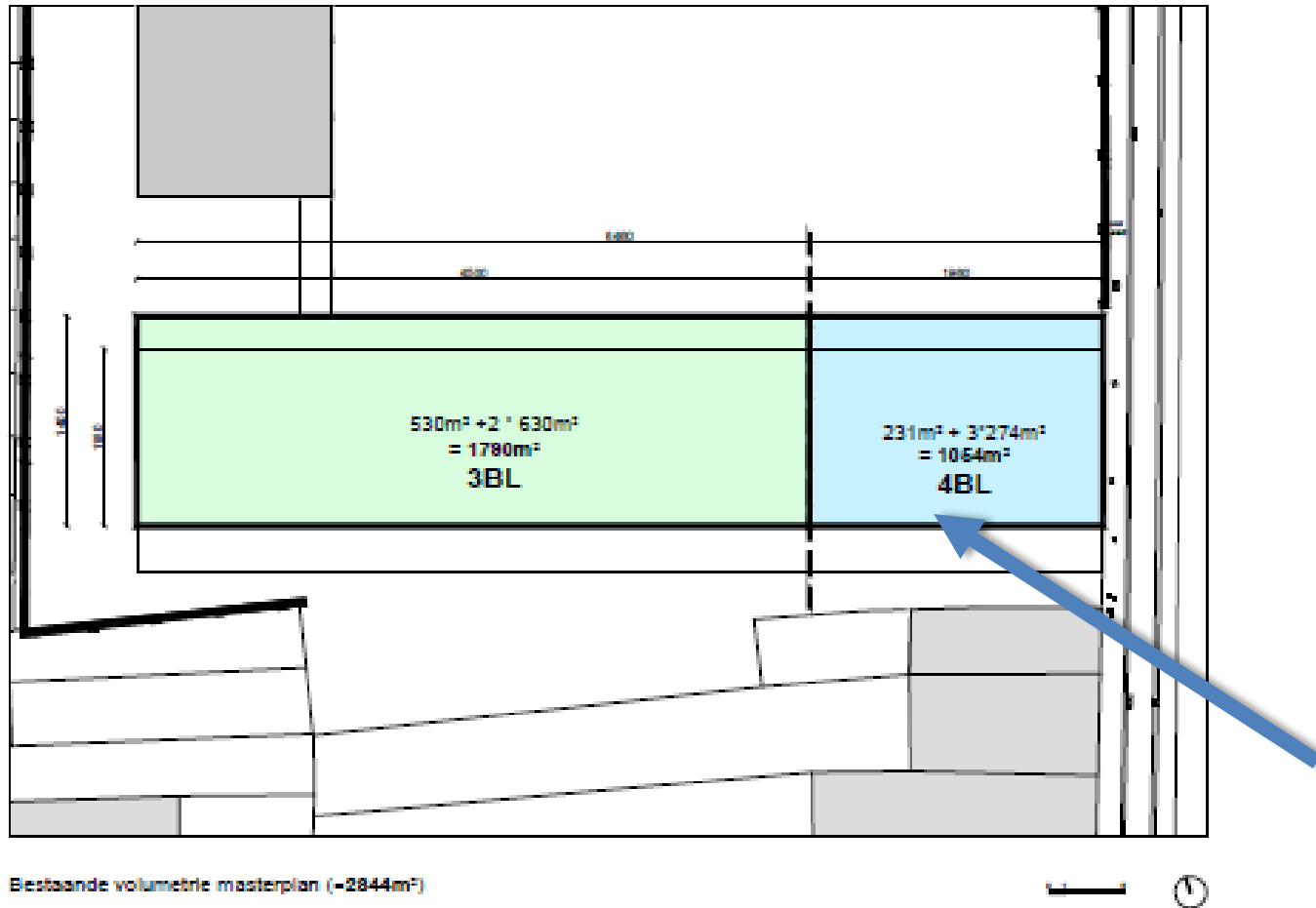
cohousing



Abbyefield

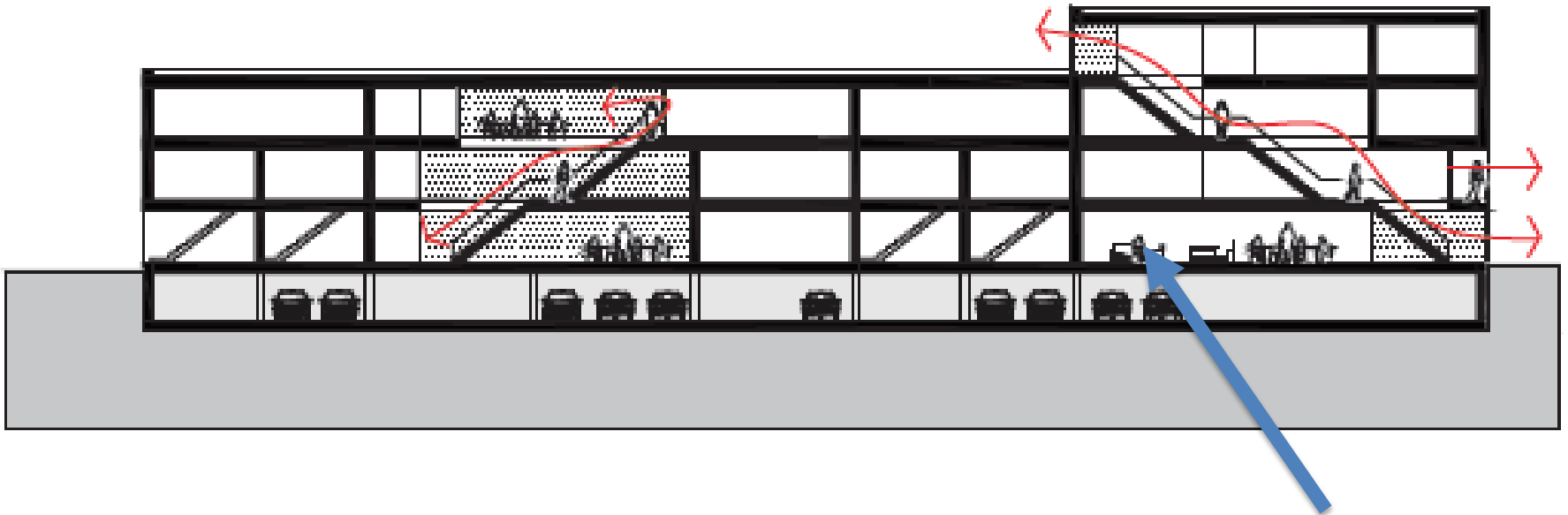


# Woonprogramma: Abbeyfield, ontwerpvoorstel Stéphane Beel architecten



FOOTPRINT GEBOUW

# Woonprogramma: Abbeyfield, ontwerpvoorstel Stéphane Beel architecten

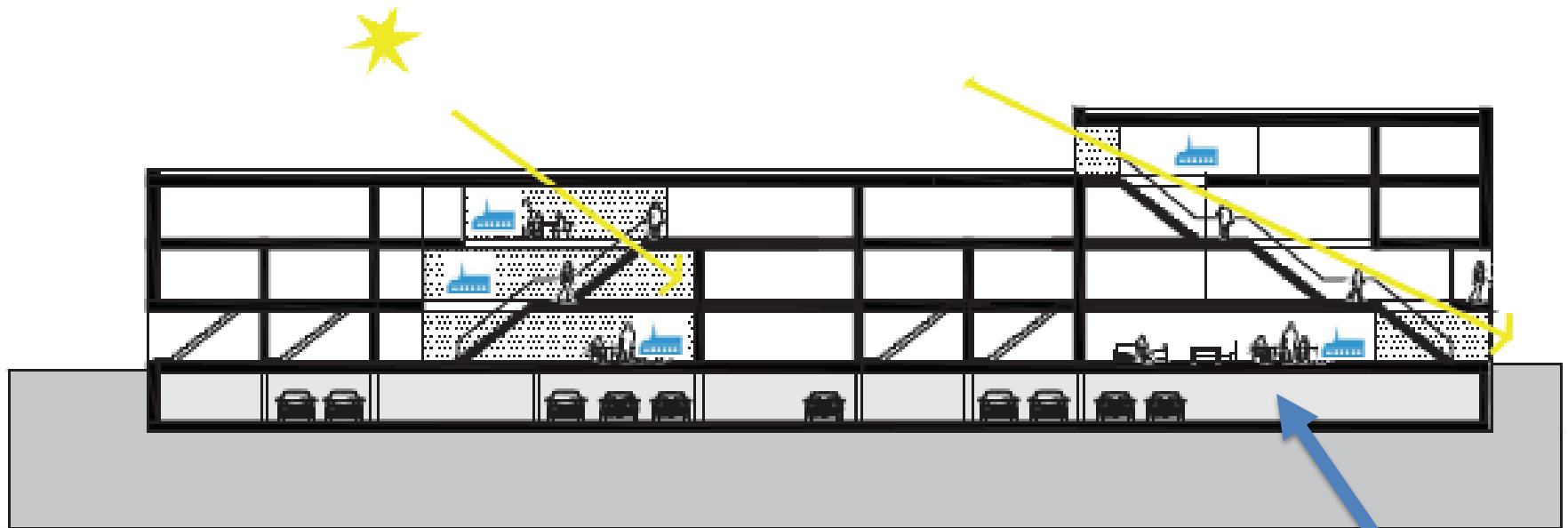


WATERVALTRAP

TRAP ALS VERBINDEND ELEMENT



# Woonprogramma: Abbeyfield, ontwerpvoorstel Stéphane Beel architecten



WATERVALTRAP

(DOOR)ZICHTEN & LICHTINVAL

# Woonprogramma: Abbeyfield - partners

- ▶ OCMW Sint-Niklaas
  - Bouwkost te hoog en dus huurprijs te hoog
  - Ontbreken zorgaspect en meerwaarde voor OCMW
- ▶ Samen Ouder vzw
  - Samenwerking tussen 5 Wase WZC
  - Moeilijk geschikte woongroep samen te stellen, vrees voor leegstand (financiële haalbaarheid)
  - Akkoord met doelstelling voor alternatieve huisvesting, doch zorgcomponent te weinig aanwezig ('woonproject' i.p.v. zorgproject)
  - Financiering en gebouwbeheer: voorrang andere projecten

# Woonprogramma: Abbeyfield, partners

## ► Conclusie:

- Interessant concept, doch geen investeerder/trekker
- Financieel niet haalbaar
  - 1 gebouw met 2 cohousinggroepen
  - elke groep eigen gemeenschappelijke ruimtes, eigen lift, ...
  - woonoppervlakte beperkt

