

Sterke broer

'DEN OLM':

Nieuwbouwproject van 48 huurwoningen in het centrum van Waregem



In het centrum van de 'stad-van-de-course' is vorig jaar een merkwaardig geslaagd project ingehuldigd, nl. Den Olm. Dit nieuwbouwproject met 48 woonegelegenheden gelegen, tussen het station en het centrum van Waregem, is één van de drie huisvestingsprojecten binnen het goedgekeurde herwaarderingsgebied "Den Olm". De lokale overheid had als doelstelling het herwaarderden en aantrekkelijker maken van deze meest onaantrekkelijke toegangssite tot het centrum van de stad Waregem.

Door de samenwerking van drie initiatiefnemers m.n. Stad Waregem, WVI (West

Vlaamse Intercommunale) en de sociale huisvestingsmaatschappij CV Helpt Elkander van Waregem werd een gemengd project gerealiseerd met respectievelijk 19 koopappartementen, 19 koopwoningen en 48 huurwoningen. Daar waar in Vlaanderen dergelijke projecten vaak gespreid worden over enkele jaren (om niet te spreken over decennia), werd dit geheel in een tijdsspanne van nog geen 3 jaar gerealiseerd, een geslaagde metamorfose waarbij de sociale mix zeker niet uit het oog verloren werd. De toegang tot het centrum van de stad mag nu als één van de meest aantrekkelijke sites van Waregem beschouwd worden.



48 sociale huurwoningen

Sociale huisvesting heeft alweer het leeuwenaandeel in deze operatie; het aandeel van de shm Helpt Elkander is een niet onbelangrijke schakel in deze coöperatie, temeer omdat, sedert het ontstaan van de shm (1922), voor het eerst een inbreidingsgericht project van huurwoningen in het centrum van Waregem gerealiseerd kon worden. Mede dankzij de subsidies van de Vlaamse overheid (37% grondverwerving, 70% bouwdoos en 100% infrastructuurwerken) was dit project realiseerbaar rekening houdende met het maatschappelijke doel van de shm om de huurprijzen in verhouding tot de relatieve hoge kostprijs zo laag mogelijk te houden.

Wat architectuur en concept betreft straalt dit project een meerwaarde uit in de omgeving. De ontwerpers hebben een geslaagd inbreidingsgericht project gerealiseerd dat zich situeert rond een eigen binnenplaats. Rond die binnenplaats zijn verschillende volumes gegroepeerd, elk met eigen accenten en details. Aangenaam zijn de onderdoorgangen, de afwisseling in de volumes, de samenhang tussen de gebruikte materialen, het afgewogen kleurenspeel, enz. Aan de straatzijde schittert het project zodat sociale huisvesting ook hier haar negatief imago afwerpt. De plannen van de woningen en appartementen zijn gevarieerd maar zitten steeds goed in elkaar.

Door de diversiteit van verschillende types woningen hebben de ontwerpers bewust ingespeeld op de noden en behoeftes voor de realisatie van een project waarbij thema's als duurzaamheid en leefbaarheid centraal staan. Door de integratie en samensmelting van verschillende types woonegelegenheden kon een diversiteit aan woningtypes aangeboden worden. Zo hebben de ontwerpers een

belangrijke impuls gegeven inzake sociale mix. Verschillende types gezinnen, verschillende leeftijden, verschillende gezinssamenstellingen konden hier worden ondergebracht.

Overzicht van de verschillende woningtypes:

- 11 bel-étage woningen 2 slpks. met garage
- 11 seniorenwoningen 2 slpks. + garage (1 gereserveerd in het kader van PAB)
- 3 duplexappartementen met 3 slpks
- 1 minder valide appartement met 2 slpks (PAB-woning)
- 5 gelijkvloerse appartementen met 2 slpks
- 5 duplex appartementen 2 slpks
- 8 1^{ste} verdiep. appartementen met 2 slpks
- 4 2^{de} verdiep. appartementen met 2 slpks
- 1 bijkantoor shm
- 2 gesloten fietsstallingen
- 1 open fietsstalling (aan de poort)
- 11 carports
- 14 gesloten garageboxen

Samenwerkingsverbanden

De SHM heeft m.b.t. dit huisvestingsproject de nodige inspanningen gedaan om als initiatiefnemer enkele samenwerkingsverbanden te ontwikkelen zoals:

- De integratie van een drietal ondergrondse afvalcontainers van 5.000 liter waarbij de bewoners gesensibiliseerd worden tot het sorteren en deponeren van huisafval met ondersteuning en uitbating vanwege milieudienst van de Stad Waregem en IMOG. Die containers konden in het openbaar domein geïntegreerd worden;



- De integratie van een bijkantoor van CV Helpt Elkander (hoek Zeswegen- en Olmstraat) waarbij tevens de mogelijkheid wordt geboden tot samenwerking met het regionaal SVK vzw (Sociaal Verhuurkantoor);
- De integratie en reservatie van een tweetal woningen voor minder mobiele bewoners die in het kader van PAB (Persoonlijk Assistent Budget) zich maatschappelijk in een normale woonomgeving kunnen integreren. Dat initiatief kwam tot stand in samenwerking met het OCMW Waregem, het Dominiek Savio-Instituut Gits en de Adviesraad voor Gehandicapten Waregem.

Een stapje verder ...

Hierbij aansluitend kunnen wij u mededelen dat in het vooruitzicht van het Europees Jaar van Personen met een Handicap 2003, de shm Helpt Elkander de intentie heeft om samen met Stad Waregem het gezinsvervangend tehuis "Ten Anker" en het Dominiek Savio-Instituut als deelnemende partners enerzijds, met het OCMW Waregem als promotor anderzijds, zich te engageren tot samenwerking waarbij het aspect van woonvormen op maat - sociaal beleid in Waregem centraal staat met als voornaamste doelstelling:

- bewustmaking rond personen met een handicap
- bevordering gelijke kansen van personen met een handicap
- uitwisselen van ervaringen
- samenwerking tussen verschillende partijen
- bevordering van een positieve voorstelling van personen met een handicap

De taak van de shm kan hierin bestaan om bijv. via sociale huisvesting enige bekendmaking van het PAB (Persoonlijk Assistent Budget) te promoten door het specifiek voorbehouden van enkele woonegelegenheden, alsmede haar medewerking te verlenen i.v.m. de opmaak van een behoeftestudie van personen met een handicap in de brede regio Waregem.

Gelet dat dit huisvestingsproject aan de wieg stond van het ganse herwaarderingsgebied 'Den Olm' vond de shm het opportuun om die benaming historisch te koppelen aan dit mooi nieuwbouwcom-

plex door de integratie van een gevelpaneel (hoek Zeswegen- en Olmstraat) dat door een jonge Waregemse graficus ontworpen werd. Hieraan gekoppeld zal er tevens in het centrum van het woonerf (rondpunt) een olm of iep geplant worden.

Alle actoren, - de SHM, de ontwerpers en de stad - hebben ervoor gezorgd dat een eens verloederde site herrezen is met een meerwaardeproject sociale huisvesting. "Sociale huisvesting, het zwakke broertje?", in "De Olm" allerminst.

KURT HERREGODTS

I.S.M. DE SHM CV HELPT-ELKANDER

(op basis van ondermeer de perstekst van de opening van de 48 sociale huurwoningen)

TECHNISCHE FICHE:

Bouwdossier	
Architecten:	Architecten & Ingenieurs DEVIAENE & VANCRAEYVELDT, Deerlijkseweg 178 te 8790 Waregem VERZELEN Mia, Molenstraat 17 te 8720 Wakken
Aannemer:	bouwonderneming Damman nv, Desselgensesteenweg 28 te 8540 Deerlijk
Bestelbedrag:	€ 3.398.874,24
Verrekeningen:	€ 146.519,60
Nutsvoorzieningen:	€ 56.198,91
Financiering:	70% gesubsidieerd, 30% eigen middelen SHM
Aanvang werken:	01/06/2000
Datum V.O.:	25/09/2002
Omgevingswerken	
Studiebureau:	nv Studiebureau PLANTEC, Nieuwpoortsesteenweg 399 te 8400 Oostende
Aannemer	nv KOCH-OCKIER, Meuleberg 2 te Tiegem
Bestelbedrag:	€ 2.209.210,83