

Stads- en dorps herwaardering in West-Vlaanderen

M. Geldof, Hoofd Stedebouwkundige dienst WITAB

Toelichting

Met het 'Jaar van het Dorp' is de belangstelling voor de herwaardering van dorps- en stadskernen aktueel geworden. Door de overheid werd hierop ingespeeld met de organisatie van een stadsvernieuwingskampagne. Uit alle hoeken van het Vlaamse land werden deskundigen aangetrokken.

Rekening houdend met het advies van de betreffende werkgroepen zou dan een subsidiëeringsbesluit ontwikkeld worden. Dit werd vastgesteld op 2 juni 1982 (BS 8.7.1982) en inmiddels reeds vervangen door het Besluit van 30 maart 1983 (BS 14.6.1983). De konkrete uitwerking van het Besluit is geregeld door de omzendbrief van 25.5.1983.

De bedoeling van onderhavig artikel is een toelichting te verstrekken over dit Besluit van de Vlaamse Executieve van 30.3.1983, met een eerste voorlopige evaluatie ervan en de stand van de toepassing in West-Vlaanderen.

Dit nieuwe besluit wijkt niet fundamenteel af van het vorige; het bevat een aantal korrekties die vooral de partikuliere initiatiefnemers ten goede komen.

Het Vlaamse Gewest biedt de gemeenten de mogelijkheid één of meer 'herwaarderingsgebieden' af te bakenen.

Binnen een erkend herwaarderingsgebied kunnen de gemeente, de bouwmaatschappijen erkend door de NMH, de NLM, de Interkommunales (in West-Vlaanderen de WIH en Leiedal), het OCMW en het Vlaamse Woningfonds van Grote en Jonge Gezinnen genieten van een betoelaging voor de uitvoering van stads- of dorps herwaarderingsoperaties en kunnen de partikulieren, eigenaars- en/of hun huurders, genieten van een renovatiepremie.

Voor de genoemde *overheidsinstanties* bedraagt de betoelaging maximum 60% van het 'geheel van werken, voorzieningen en handelingen', die tot doel hebben de woon- en leefkwaliteit te behouden, te bevorderen en/of te herstellen. Tot slopen en vervangingsbouw kan slechts overgegaan worden indien renovatie niet meer verantwoord is.

Komen eveneens in aanmerking voor betoelaging: de voorzieningen en werken op het openbaar domein met het oog op de verbetering van de kwaliteiten van de woonomgeving, zoals bijvoorbeeld de aanleg van een woonerf, een zit- en speelhoek, een parkeergelegenheid op buurtniveau, een groene ruimte enzovoort. De herwaardering van het openbaar domein moet nochtans steeds kaderen in een globale herwaarderingsoperatie, waarbij het accent op de renovatie van gebouwen ligt.

Tenslotte komen nog in aanmerking: de sanering

van binnengebieden en de studiekosten die rechtstreeks betrekking hebben op de uitvoering van werken.

Voor de *partikulieren* die ten persoonlijke titel herwaarderingswerken wensen uit te voeren of een woning wensen te kopen in een erkend herwaarderingsgebied is een renovatiepremie voorzien die de bestaande bouw- en saneringspremie vervangt.

Het zou ons te ver leiden in deze evaluatienota dieper in te gaan op de voorwaarden, waaraan de partikulieren moeten voldoen om een renovatiepremie te bekomen. Wel kan in algemene zin gesteld worden dat de renovatiepremie meer mogelijkheden biedt dan de bestaande saneringspremie: het premiebedrag kan merkbaar hoger liggen, de zelfwerkzaamheid wordt aangemoedigd en ook de huurder kan genieten van dezelfde voordelen.

Voorwaarden om de erkenning van een herwaarderingsgebied te bekomen

Het gemeentebestuur moet het initiatief nemen en een herwaarderingsgebied voorstellen. Elke stap in de procedure én de uitvoering dient voor advies voorgelegd aan een stuurgroep, die voornamelijk bestaat uit bewoners van het betrokken gebied.

Een herwaarderingsgebied dient te beantwoorden aan de volgende criteria:

het moet gaan om een beperkt gebied dat ten opzichte van de gemeente een 'achterstand' heeft en daarom bij voorrang moet aangepakt worden; de 'achterstand' moet tot uiting komen in het sociaal-ekonomisch ontwikkelingspeil van de bewoners en het bouwfysisch verval van de woningen en niet-residentiële gebouwen.

Op basis van cijfermateriaal en veldonderzoek dient deze achterstand aangetoond in een motiveringsnota, waarmee de erkenning van het herwaarderingsgebied wordt beoogd. In tweede instantie dient het gemeentebestuur een beleidsvisie te formuleren op korte en langere termijn, waaruit blijkt op welke wijze en met wiens medewerking zij de herwaarderingsoperaties denkt aan te pakken.

Herwaarderingsgebieden in West-Vlaanderen

In januari 1983 werd na een korte procedure van circa 4 maanden, het eerste herwaarderingsgebied in West-Vlaanderen erkend met name te Menen, wijk De Barakken.

De hiernavolgende tabel geeft een overzicht van een aantal gegevens omtrent de erkende projecten in West-Vlaanderen.

Inmiddels zijn in nog een aantal gemeenten her-



Foto Inkel, Brussel

Gemeente	Herwaarderingsgebied	Besluit Vl. Executieve	Belgisch Staatsblad	Bedrag (mln fr.)	Termijn (jaren)	Oppervl. (ha)
Menen	De Barakken	12.1.83	21.4.83	150	5	26,8
Menen	Centrum	3.2.83	21.4.83	125	6	7,93
Wevelgem	Moorsele: Kafhoek	27.1.83	22.4.83	134	6	1,6
Torhout	Winkelput	27.4.83	17.6.83	188	10	3
Veurne	Avekapelle centrum	11.1.84	19.4.84	35	5	5
Brugge	Sint-Gillis	11.1.84	19.4.84	209	4	30
Oostende	Visserskwartier I	26.1.84	16.3.84	136	4	5,7
Veurne	Handboogwijk	1.2.84	16.3.84	82	5	4
Roeselare	Hof van 't Henneken	11.4.84		288	5	8
Roeselare	Kattenstraat	11.4.84		232	5	14

waarderingengebieden in een gevorderd stadium van voorbereiding: Anzegem (Vichte en Tiegem), Blankenberge, Deerlijk, Izegem, Knokke-Heist, Koekelare, Kortrijk (Kortrijk en Marke), Kuurne, Lendelede, Menen (Lauwe), Oostende, Poperinge, Spiere-Helkijn (Spiere), Tielt, Veurne, Waregem, Wervik, Wielsbeke (St.-Baafs-Vijve), Zuienkerke en Zwevegem.

Een voorlopige evaluatie

Stads- en dorpsvernieuwing, een nieuw modeverschijnsel?

Het uitvaardigen van een Besluit inzake stads- en dorps-herwaardering mag niet begrepen worden als een totale ommezwaai van het planologisch beleid in Vlaanderen.

De groei van het aantal gezinnen en de daarbijhorende behoefte aan woongelegenheden gaat nog een tijdje door, maar zal geleidelijkaan afnemen en omstreeks het jaar 2000 terugvallen tot op één vijfde van het huidige groeitempo.

In zijn 'Onderzoek naar de mogelijkheden tot inbreiding in vijf Westvlaamse gemeenten' (Facetten van West-Vlaanderen, nr 23) stelt het WES dan ook dat renovatie alleen niet zal volstaan om aan deze behoefte te voldoen.

Anderzijds mag de herwaardering van dorpen en steden niet uitgesteld worden tot het ogenblik komt dat er geen vraag meer is naar woningen, wat de regeneratie van het bestaande bebouwde milieu tot een onoplosbare zaak zou maken.

Het aangewezen beleid zal er dus moeten op gericht zijn de uitbreidingen af te remmen — wat gezien de maatschappelijke situatie op vele plaatsen reëel is — en voorrang te verlenen aan initiatieven die de inbreidingsgedachte en het herstel van het bestaande woningenpatrimonium ondersteunen.

Het inbreiden tussen bestaande bebouwing en de renovatie van woningen, waardoor ook de aanwezige voorzieningen worden ondersteund, zal de sociale kosten drukken en beter inspelen op de demografische tendenzen die aangeven dat de gezinsverdunding nog zal toenemen.

Mogelijkheden en beperktheden van de partners in de stadsvernieuwing

Los van alle goede wil blijven de middelen het grote breekpunt. Het is inderdaad voelbaar dat de gemeentebesturen en de OCMW's een voorzichtige afwachterende

houding aannemen en eerder beroep doen op de bouwmaatschappijen, de NLM en de interkommunales om concrete herwaarderingsoperaties uit te voeren.

De Vlaamse gemeenten hebben meestal geen traditie inzake grondregie en beschikken dan ook niet over personeel dat vertrouwd is met deze problematiek.

Ondanks de belangrijke overheidstoelage van 60% op alle handelingen en werken (aankoop, renovatie of sloop en nieuwbouw) is er behoefte aan een beginkapitaal dat meestal via een lening dient vrijgemaakt te worden.

In de huidige situatie zal de bekomen subsidie bijna volledig door de interestlasten opgeslokt worden. De financiële mogelijkheden en beperktheden van de NMH en de NLM zijn een nationale materie die hier niet onmiddellijk terzake doet.

Zoals eerder gesteld kunnen bouwmaatschappijen en NLM putten uit een eigen specifiek fonds. Bovendien kan de NMH huurwoningen aanbieden, waardoor de lagere inkomens kunnen opgevangen worden. De NLM kan anderzijds 'goedkope leningen' aanbieden aan een koper van een woning.

De interkommunales beschikken over dezelfde beperkte financiële mogelijkheden als de gemeenten, maar zij kunnen zich veel soepeler opstellen om initiatieven en beslissingen te nemen en zij beschikken bovendien over personeel met de nodige administratieve ervaring terzake. Aldus is een snellere behandeling mogelijk, waardoor de leninglast kan verlicht worden.

Mogelijke lichtpunten in de financiële problematiek zijn: de eventuele bereidheid van het Vlaamse Gewest om de toelagen in schijven uit te betalen, zodat de leninglast kan beperkt worden en de soepele houding van de dienst Gesubsidieerde Werken, waardoor in bepaalde gevallen een 100%-betoelaging mogelijk is voor wat betreft de infrastructuurwerken.

Omtrent de procedure

Tot op heden verlopen de procedures vrij bevredigend wanneer het er om gaat de erkenning van een herwaarderingsgebied te bekomen (circa 5 maanden) en het akkoord inzake de betoelaging van de aankoop van panden.

Dit is echter niet te verwonderen wanneer wordt aangenomen dat de bevoegde minister dringend behoefte heeft aan concrete toepassingen van zijn besluit.

In de provincie zijn momenteel ook reeds een tiental aanvragen voor het bekomen van een renovatiepre-

mie van partikulieren bekend. Een gewestelijk adviseur van het Ministerie voor de Huisvesting houdt toezicht over de aanwending van de premie.

Een belangrijk aspekt in de te volgen procedure is de aanstelling en de taak van de stuurgroep. De stuurgroep dient voornamelijk samengesteld te zijn uit de bewoners van het herwaarderingsgebied en dient zijn advies te geven omtrent elke stap die gezet wordt in het plannings- en beslissingsproces.

Het is de allereerste keer in de geschiedenis van de ruimtelijke planning dat de democratisering van de planning en de besluitvorming ingebouwd is in een besluit. In het besluit is de vertegenwoordiging van de bewoners van het herwaarderingsgebied echter onvoldoende geregeld.

Omtrent de bewoners

Het verstrekken van informatie aan de bewoners onder de vorm van informatiebrochures heeft onvoldoende resultaten.

Het zal nodig zijn per deeloperatie konkrete gesprekken te voeren met de betrokkenen.

De gemeentebesturen hebben hier een belangrijke taak te vervullen: naast het samen zoeken naar de meest geschikte acties in de buurt, zal zij a.h.w. per gezin moeten onderzoeken welke verbeteringen aan de individuele woningen kunnen gedaan worden, op welke wijze en met welke middelen. In voorkomend geval zal de gemeente de huurders moeten bijstaan in het bereiken van een aanvaardbare overeenkomst met de huiseigenaar.

Voorlopig is men hier nog niet aan toe en de vrees is gewettigd dat men zich zal vergenoegen met het initiatief van enkele tientallen partikulieren.

Omtrent de partikuliere initiatieven

De beoordeling van de partikuliere aanvragen blijkt een uiterst moeilijke en vaak delikate aangelegenheid te zijn.

Strikt genomen voorziet de omzendbrief van 25.5.1983 welke initiatieven in aanmerking komen voor een renovatiepremie. Toch moeten vele aanvragen negatief geadviseerd worden omdat zij hetzij geen echte renovatie inhouden, hetzij voorbijgaan aan strikt noodzakelijke ingrepen. Voldoende en kwalitatieve voorlichting is hier dus van het hoogste belang en niet in het minst een konsekwente houding van de lokale besturen en de toezichthoudende ambtenaren.

Omtrent de overheidsinitiatieven

De overheidsinitiatieven in een herwaarderingsgebied zijn de motor die de totale herwaardering moeten op gang trekken: zij dienen voldoende ruim en indringend te zijn om een reële verbetering van de buurt te bewerkstelligen. Dit betreft de woonomgeving en de woningen zelf.

De verbetering van de woonomgeving, zijnde het openbaar domein en het bouwen van nieuwe woningen en garages is een vrij eenvoudige operatie.

Veel complexer wordt het als bestaande al-dan-niet-bewoonde woningen moeten gerenoveerd worden.

In ons land laat men nog altijd woningen dermate vervallen dat ze onbewoonbaar worden en niet meer renoveerbaar. Deze houding werkt de gelatenheid van de bevolking en de vlucht uit de stads- en dorpskern in de hand, met het gevolg dat de 'gerenoveerde' buurt ook qua bewoners een andere status krijgt.

Bovendien beantwoorden de normen bij nieuwbouw en renovatie niet aan de werkelijke behoeften. Er dient eindelijk eens afgestapt van de idee dat een sociale woning totaal moet afgewerkt zijn. In deze tijd van werkloos en rekreatieloos wonen moet de zelfwerkzaamheid gestimuleerd worden.

In het buitenland zijn voorbeelden gekend waar de overheid steun verleent aan zelfbouwgroepen door het terbeschikking stellen van panden, bouwmaterialen en een deskundige begeleiding door een bouwkundige. De gevraagde vergoeding staat in verhouding tot de gepresteerde zelfwerkzaamheid.

Het is trouwens mijn overtuiging dat niet het subsidiëren van een aantal beperkte overheidsoperaties de werkelijke stads- en dorpsvernieuwing zullen waarmaken, maar wel de totale mobilizatie van de bevolking mits deskundige hulp en begeleiding door de lokale besturen.

Slotbeschouwing

Door heel wat sceptici worden de eerste stappen in de stads- en dorpsvernieuwing als een modeverschijnsel afgedaan.

Indien deze stads- en dorpsvernieuwing inderdaad niet vanuit een sociaal-maatschappelijke bewogenheid zal gedragen worden door onze beleidsverantwoordelijken, dan zullen de critici van vandaag zeker gelijk krijgen.

De stappen die nu moeten gezet worden zijn inderdaad van historisch belang: zij betekenen het afscheid van het traditionele ruimtelijke ordeningsbeleid, het afscheid ook van een mentaliteit die gesteund is op het geloof in de onbeperkte groei.