

# COMPLEXE STADSPROJECTEN

*draaiboek*

**Benaming document op website KCVS**

BOUWBLOKRENOVATIE

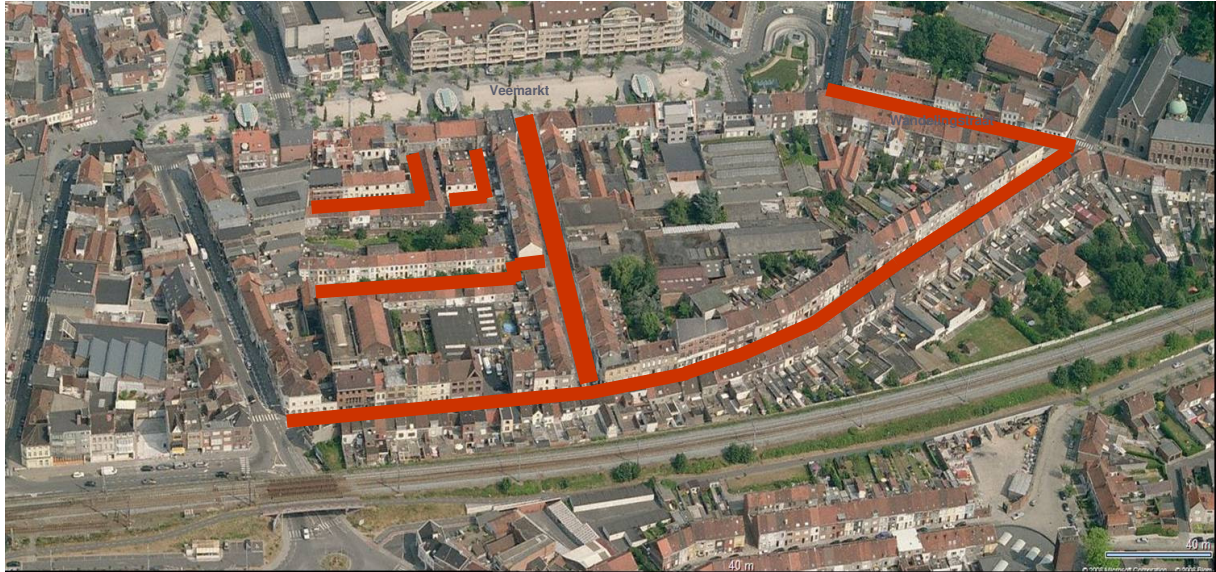
**Oorspronkelijk benaming**

Bouwblokrenovatie Kortrijk: Pluimstraat – Slachthuisstraat –  
Wandelingstraat – Sint-Janshof – Groeningebeluik - Veemarktbeluik

**Project**

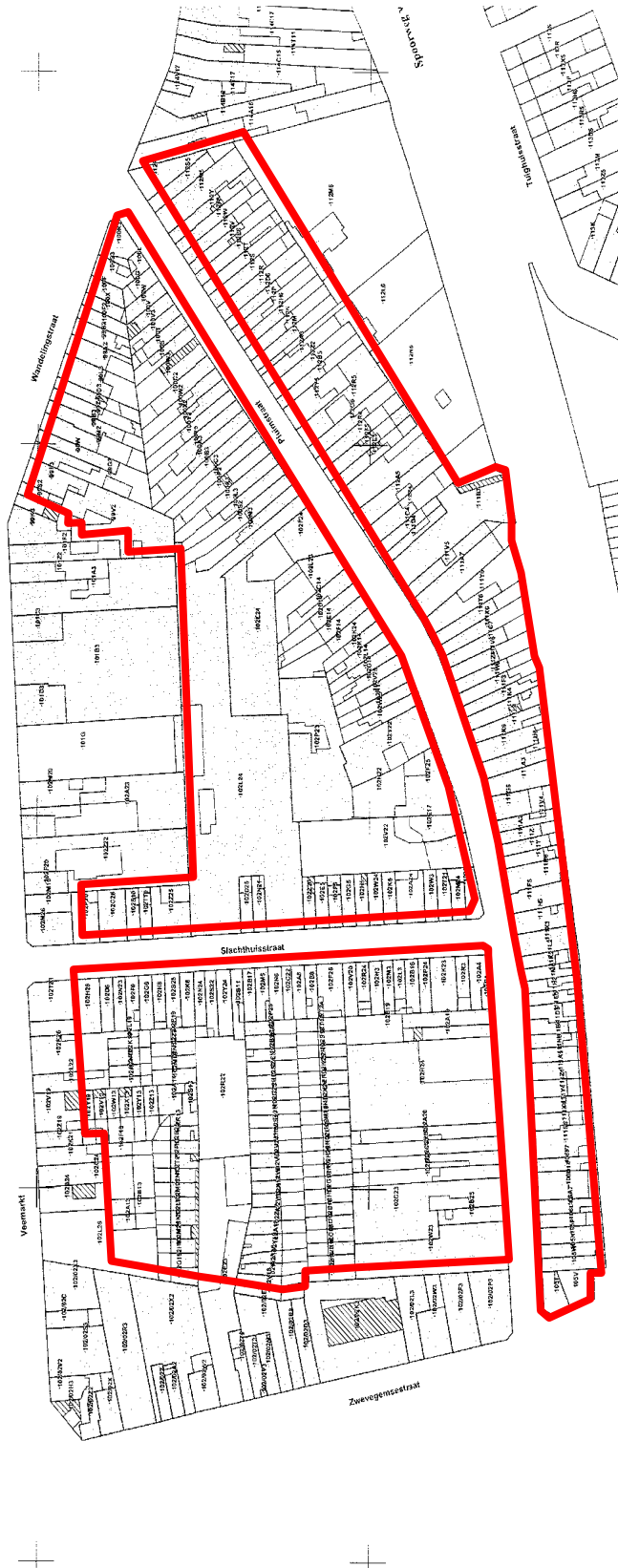
Kortrijk K

## Bouwblokrenovatie Kortrijk



Pluimstraat – Slachthuisstraat – Wandelingsstraat – Sint-Janshof – Groeningebeluk -  
Veemarktbeluk

Bouwblokrenovatie Kortrijk



## 1. Bouwblokrenovatie Kortrijk

Onder de noemer “Bouwblokrenovatie” wil de stad Kortrijk, in samenwerking met andere partners de opwaardering bewerkstelligen van de buurt Pluimstraat, Slachthuisstraat, Groeningebeluik, Veemarktbeluik en een deel van de Wandelingstraat.

De wijk bevat overwegend kleine werkmanswoningen die voor een groot deel gebouwd werden begin vorige eeuw tot voor de wereldoorlog. Het is één van de stadsuitbreidingen voor de opvang van het “werkvolk” dat toestroomde tijdens de Industriële Revolutie in de textielnijverheid.

Voorheen was het een levendige buurt met veel winkels en cafés.

Vanaf de jaren '60 onderging de wijk een metamorfose en verdween het specifieke karakter van de buurt. Veel van de huidige bewoners hebben een lager inkomen en er is ook een grote concentratie van allochtonen.

Terwijl de noodzaak om te investeren in de renovatie van de woningen toeneemt heeft een onderzoek van de studenten Howest aangetoond dat de meeste bewoners daartoe noch de motivatie, noch de financiële middelen, noch de technische en administratieve know-how hebben.

Daarom zet de stad Kortrijk, samen met de partners SOK, OCMW en svk De Poort, in op een integrale aanpak van deze buurt, elk op zijn eigen manier.

Het opstarten van een speciale Nu of Nooit premie samen met de aanwerving van een renovatiebegeleider binnen een renovatieteam vormen de hoekstenen van het project.



## 2. Wie zijn de partners?

### 2.1 Structurele partners

#### 2.1.1 OCMW

Buurtwerking  
Team Wonen  
Team Energie

#### 2.1.2 Stad

Directie Wonen  
Directie Leefmilieu  
Directie Mobiliteit en Infrastructuur  
Strategische Cel

#### 2.1.3 SOK

#### 2.1.4 De Poort

#### 2.1.5 Renovatieteam



### 2.2. Occasionele partners

#### 2.2.1 Unie der Zorgelozen

#### 2.2.2 Private medewerkers



Sint-Janshof: een gezellige woonbuurt.

## 2.1. Structurele partners

### 2.1.1. OCMW Kortrijk

Het OCMW beschikt eveneens over een aantal panden in de buurt. Deze werden aan de binnenkant stuk voor stuk gerenoveerd. Aan de gevel werd tot op vandaag geen aandacht besteed. Ondermeer dankzij de cofinanciering van het project INSPIRER worden de gevels opgewaardeerd en zo mogelijk geïsoleerd.

Binnen dit kader werd in het huis Plumstraat 54 het project **WERFWIJS** gelanceerd waarvoor trouwens een overheidssubsidie van POD maatschappelijke integratie werd gegenereerd.

Werfwijjs beslaat 2 terreinen: enerzijds de “open werf” in het huis zelf waar omwonenden en geïnteresseerden de werken op de voet kunnen volgen, informatie opvragen, bestekken verkrijgen, afspreken met de architect of verantwoordelijke en daarmee hun eigen renovatieproject stimuleren. Anderzijds werden in het nabijgelegen buurthuis een 7-tal informatieavonden gehouden over isoleren, groen, premies, energiezuinig verwarmen, enz.

Het OCMW is het renovatieteam behulpzaam bij “moeilijke financiële dossiers” met hun expertise inzake financiële begeleiding.

Het OCMW kan ook inspringen bij het zoeken naar “transitwoningen” voor de bewoners die niet in de woning kunnen blijven gedurende de werken.

#### Buurtwerk:

Het renovatieteam kan rekenen op de steun van de buurtwerking. Het Achturenhuis geeft de mogelijkheid om vergaderingen en/of infoavonden te plannen in een aangename ruimte.

De buurtwerking biedt ook logistieke steun bij organisatie van infosessies, recepties, ontbijten, enz. en coördineert samen met de directie leefmilieu de bebloemingsactie.

De buurtwerker kan dankzij zijn contacten in het projectgebied ook helpen bij het aanbrengen van “klanten” die ze warm maken voor het project en de aandacht vestigen van de renovatiebegeleider op eventuele schrijnende toestanden.

De buurtwerkers zijn ook goed geplaatst voor de medewerking met acties zoals “energiezuinig” leven, energiejacht, klusjesdienst, vervoerdienst, verhuis,...

#### Team wonen:

#### Team energie:

### 2.1.2. Stad Kortrijk

#### Directie Wonen

Het renovatieteam kan ook rekenen op de kennis en de hulp van de medewerkers van het team wonen in het stadhuis.

Deze mensen zijn op de hoogte van de recentste regelgeving inzake premies, de deadlines, de nodige papieren, enz.

Ook via deze dienst worden veel mensen uit het bouwblokgebied op de hoogte gebracht van de mogelijkheden van de Nu of Nooit premie en de eventuele hulp van de renovatiebegeleider. Deze laatste wordt ook door de inspectiedienst verwittigd bij eventuele nodige aanpassingen van woningen in de buurt.

Ook de expertise van de inspectrice is een belangrijke steun voor het team.

#### Directie Leefmilieu

Binnen het kader van Bouwblokrenovatie zorgt de dienst leefmilieu mee voor de bebloeming van de straat.

Zij geven eveneens de tips aan mensen die vragen hebben ivm gevelgroen en binnentuintjes.

Het is in samenwerking met de dienst Leefmilieu dat het project geselecteerd werd voor een Europees Interreg IVa project INSPIRER

#### Directie Mobiliteit en Infrastructuur

Om het woonkarakter en de aantrekkelijkheid van deze buurt te versterken heeft de verkeerscommissie een nieuw verkeerscirculatieplan voor het projectgebied goedgekeurd. Deze ingreep zal in synergie uitgevoerd worden met het gevelproject en de bebloemingsactie in de maand mei. De heraanleg van het wegdek van de Slachthuisstraat wordt voorzien voor 2012.

#### Strategische Cel

De coördinatie van het stadvernieuwingproject "Bijstandssite" waarvan Bouwblokrenovatie een onderdeel is; de ontwikkeling van een lange termijn visie over het projectgebied en de coördinatie van het stedelijk luik van het Project INSPIRER worden door de strategische cel gedragen.

### **2.1.3. SOK (Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk)**

In het kader van de bouwblokrenovatie kocht het SOK 19 panden in de buurt.

Door de realisatie van enkele projecten met een bepaalde beeldwaarde/voorbeeldfunctie hoopt het een stimulans te zijn voor de opwaardering van de woningkwaliteit en de omgeving.

Betere woningen in de straat dragen bij tot een mooiere woonomgeving en dit zorgt op zijn beurt voor het aantrekken van nieuwe bewoners die de draagkracht van de buurt verhogen.

Daar waar het renovatieteam zich vooral richt op de renovatie en verbetering van de bestaande woningen trekt SOK de kaart van nieuwe woningen.

De toekomstige kopers van hun kavels verbinden er zich toe – samen met door het SOK aangeduide architecten – het plan te bespreken voor de bouw van een hedendaagse, moderne en energiezuinige woning.

Het SOK stelt ook een aantal woningen, die zij in het bezit hebben, vrij als "transitwoningen" voor mensen die een tijdelijke opvang zoeken gedurende de werken en waarbij ze niet in de mogelijkheid zijn in hun eigen woning te blijven.

### **2.1.4. De Poort (Sociaal Verhuurkantoor)**

De Poort zorgt- in een samenwerkingsverband met de stad Kortrijk- voor de renovatiebegeleider binnen het renovatieteam. Zij ondersteunen met hun technische knowhow zijn werkzaamheden.

De Poort zorgt dat eigenaars – die hun woning wensen te verhuren – dit kunnen doen via het Sociaal Verhuurkantoor die op die wijze sociaal kwetsbare huurders aan een woning helpt. De eigenaars zijn daarbij zeker van een correcte betaling van de huurprijs en het in orde houden van de woning. Dit met een contract van 9 jaar.

Indien eigenaars dit wensen kunnen zij – indien nodig – deze woning renoveren samen met De Poort, die ook de premieberekening doet en de werkzaamheden coördineert.

Binnen de Bouwblokrenovatie heeft De Poort ook geopteerd om een woning in het Groeningebeluk volledig te renoveren (de woning was uitgebrand) en te prefinancieren mits een akkoord



### **2.1.5. Het renovatieteam**

Zie puntje 3.1. Renovatiebegeleiding.

## 2.2. Occasionele partners

### 2.2.1. Unie der Zorgelozen

De Unie is een sociaal-artistische werking in Kortrijk die creëert vanuit een sterk maatschappelijk engagement. Er is een grote groep vrijwilligers, medestanders en sympathisanten die van de Unie een levendige gemeenschap maken.

Vanuit de soms spontaan opborrelende initiatieven ontstaat de artistieke creatie, vooral theater.

De Unie heeft zijn stek in de Pluimstraat 5/7, de vroegere Scala en biedt aldus geregeld de logistieke steun voor infomomenten, recepties, bijeenkomsten in de Pluimstraat ter ondersteuning van het Bouwblokproject.

De Unie zal eveneens – op hun eigen specifieke manier en op basis van vele contacten – een lijvig document opmaken over de historiek van de buurt, de belevenissen van buurtbewoners, succes en moeilijkheden van het bouwblokproject.

Vele archiefstukken, persartikels, foto's, plannen, enz. zullen daarin opgenomen worden.

Het is ook de bedoeling dat de Unie een méérwaarde biedt aan de buurt en aldus passen ze binnen het project van bouwblok.

### 2.2.2. Private medewerkers

Met de Confederatie Bouw, de verfconsulenten van BossPaints, de technische ondersteuning van Meuleman Decor, de medewerkers van VDAB zal het renovatieteam een gevelproject aanpakken. In een eerste fase zullen een 10tal gevels aangepakt worden. Per façade wordt een berekening gemaakt van de private kost (schoonmaak, eventueel herstel, verven, hoogwerker, afwerking). Met de eigenaars zal dan overlegd worden wat de verschillende tussenkomsten zijn van de diverse bedrijven.

In een 2de fase zullen andere eigenaars aangesproken worden om hun medewerking te verlenen.

Er mag verwacht worden dat dit project zal uitdeinen en méér eigenaars zullen willen deelnemen. Het is uiteindelijk in hun eigen belang een nette en mooiere buurt te scheppen. Niemand kan er omheen dat de waarde van hun woning zal stijgen.

Met de familie Rahman is dan weer een overeenkomst gesloten om aan hun parking in de Pluimstraat, tegen het hekwerk, een bord te plaatsen van 4,5m/ 3m met een prachtig gedicht van Hans Andreus 'je bent zo mooi..'. Dit gedicht werd gekozen in functie van de multiculturele buurt die Bouwblok beslaat.

Het is een oproep aan elkeen mekaar te aanvaarden zoals hij is.

De echtgenote van de overleden dichter verleende haar toestemming en is enthousiast over het initiatief.

Een dergelijk project werd voorheen al uitgetest in de Slachthuisstraat wat uiterst succesvol was.



### 3. Kernpunten van de Bouwblokrenovatie

#### 3.1. Renovatiebegeleiding

Het renovatieteam: Jan Gryspeerdt, Annelore Boutens en Luc Despiegelaere.

Jan Gryspeerdt is de eigenlijke opstarter van het bouwblokproject. Hij is de contactpersoon binnen het team samen met de andere partners. Hij is medeschrijver van het project INSPIRER en initiatiefnemer van de zoektocht naar financiële overbruggingsmiddelen om renovatiewerken te kunnen starten, het zgn. Rollend Fonds.

Als vroegere buurtwerker is Jan goed geplaatst om de omgeving en heel veel mensen te kennen.

Annelore Boutens is verantwoordelijk voor de goede opvolging van de +- 85 dossiers. Zij ondersteunt Jan en Luc met alle administratieve papieren zoals vergunningen, leningaanvragen, opvragen belastingsformulieren, concrete hulp voor de klanten bij de premieaanvragen. Samen met Luc berekent zij – nà het verkrijgen van alle offertes van diverse aannemers- of de klant de renovatiewerken financieel kan dragen. Zij maakt –pér klant- een financiële fiche op zodat risico's worden uitgesloten.

Luc Despiegelaere is de eigenlijke renovatiebegeleider. Hij is de eerste en de laatste bij de klanten. Zijn taak bestaat erin de klant tot renovatie aan te zetten, technisch te ondersteunen maar tevens financieel te begeleiden.

Filip Canfyn (hoofd directie stadsplanning en ontwikkeling Kortrijk) verwoordde de zoektocht naar een renovatiebegeleider als volgt,

“... een vertrouwenspersoon met tijd en ervaring, met empathie, een soort jonge bompa, een levenswijze vakman die ziet hoe de problemen moeten opgelost worden, die het budget in de hand houdt, die motiveert en luistert”

Hoe gaat dit in zijn werk ?

De klanten (zo noemen we de bewoners die wensen te rooveren) komen op zeer diverse wijze in beeld :

- het kan zijn dat een buurtwerker een signaal geeft om ergens langs te gaan waar hij denkt dat het nodig is,
- door infoavonden, opendeurdagen, affichering hebben sommigen weet van de renovatiebegeleiding,
- de desk in het stadshuis waar premies worden geregeld en waar de mensen in kennis worden gesteld van het project,
- klanten die door OCMW worden aangebracht,
- huurders die aan hun huisbaas verbeteringen vragen aan de woning zetten aan tot contactname,
- de renovatiebegeleider volgt de verkoopborden van de immo's en belt hen op om te wijzen op de vele mogelijkheden,
- artikels in de pers maken het project beter bekend,
- klanten die door De Poort worden aangebracht,
- de renovatiebegeleider “prospecteert” zijn product; Hij gaat aanbellen en stelt zich voor,
- de wooninspectiedienst die onregelmatigheden heeft vastgesteld,
- de mond-aan-mondreklame.

De renovatiebegeleider is de eerste die aan huis komt. Dit om te vermijden dat de klanten al afgeschrikt zijn door (goed bedoelende) technici die het probleem enkel technisch bevatten en niet dieper ingaan op de totaalproblematiek van de klant. Ook om te vermijden dat de klant reeds offertes (al of niet correct) gekregen heeft waardoor hij -door de prijs – al zijn plannen om te rooveren opgeborgen heeft.

De begeleider maakt zich een totaalbeeld van de woning maar vermijdt daarbij al prijzen uit te spreken, de werken te over roepen (zelfs al zijn die groot), maar daarentegen de klant gerust te stellen en mede te delen dat de werken “alles bijeen nogal meevallen”. Hij begint ook over de premies.

In een 2de contact, nog zonder aannemers heeft de begeleider een overzicht gemaakt van de werken met de mogelijke kostprijs maar daaraan gekoppeld de te verkrijgen premies. Hij begint steeds met de beste posten zoals dakisolatie waarbij de premies bijna de gehele kost dekken, tevens over 1 of 2 nieuwe ramen met dito premies waardoor de klanten zin krijgen om te renoveren nu ze het financieel mogelijk zien.

Op dat ogenblik wordt een afspraak gemaakt met een aannemer ( een die zij zelf kennen voor zover geregistreerd, of een die wij sturen).

De begeleider is aanwezig als de aannemer komt om op te meten. Immers, uit ervaring blijkt dat de aannemers soms een ander verhaal vertellen en misschien wel te “enthousiast” zijn in hun offerte.

De aannemers moeten de offerte sturen aan de begeleider, of minstens een kopie, zodat deze er inzage in heeft.

De begeleider gaat met de offerte bij de klant en rekent exact de premies.

Omdat blijkt dat de klanten financieel misschien nog wat meer aankunnen spreekt de begeleider over nieuwe werken.

Enzovoort.

Samen met Annelore Boutens heeft de begeleider het dossier ondertussen voorbereid. Zij bekijkt ook of de klant recht heeft op een FRGE-lening die voor de klant vrij interessant kan zijn.

Indien klanten met extreme wensen komen of financieel totaal onmogelijke eisen stellen blokt de begeleider dat snel af.

De klant moet/mag weten dat we hem willen helpen maar dat we ons niet lenen tot avonturen.

Deze omslachtige wijze van werken is vrij arbeidsintensief maar heeft voordelen :

1. door het veelvuldige huisbezoek kent de begeleider de klant en zijn omgeving, de woning, het gezin, de verstandhouding binnen het gezin, enz.

Hij wordt de vertrouwensman die trouwens altijd telefonisch te bereiken is en met de voornaam wil aangesproken worden.

2. De klanten (vooral de allochtonen) vinden de begeleider een van hen. Vandaar trouwens het grote aantal klanten.

De renovatiebegeleiding is niet alleen een verhaal van succes. Veelvuldig zijn de moeilijkheden.

De klant kan overmoedig worden door het (ruime)aanbod van premies. In dat geval wordt het moeilijk hem in te tomen, immers de premies komen pas achteraf, soms 3 maand, soms 6 soms 1 jaar.

Soms heeft de klant zelf geen goed zicht op zijn eigen financiële situatie. Dan gaat het team op zoek, via via om daar meer zicht op te krijgen.

Meestal zijn de premies onvoldoende om de gehele kost te dekken van de werken en moeten we op zoek naar andere financiële bronnen : dit kan een hypothecaire lening zijn of een heropname ervan, een lening bij FRGE op 5 jaar (renteloos of aan 2% ngl het inkomen), eigen gelden voor zover we daar zicht op hebben.

Een andere grote moeilijkheid is dat de premies normalerwijze op de rekening van de klant worden gestort. Dit kan betekenen dat –op het einde van de werken- nog een of andere aannemer moet betaald worden en er al premies binnenkomen van de eerste werken die we nodig hebben om die laatste aannemers te betalen.

Als de klant die premies aanwendt voor iets anders zitten we met een probleem.

Bepaalde premies (oa van de stad) kunnen evenwel – op voordracht van de renovatie-begeleider- rechtstreeks aan de aannemers betaald worden.

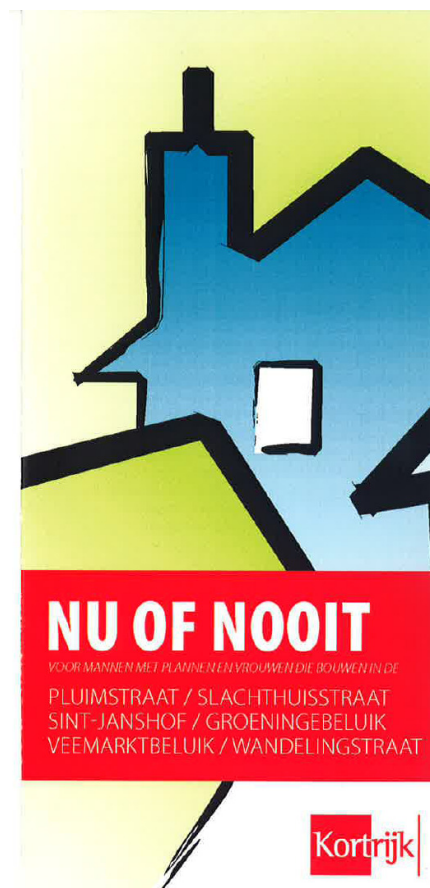
### 3.2. De Nu of Nooit premie

Met deze tijdelijke premie willen we eigenaars/bewoners, eigenaars/verhuurders ondersteunen die werken uitvoeren die de basis veiligheid, gezondheid, comfort en energiezuinigheid verbeteren.

Enkel de facturen van geregistreerde aannemers komen in aanmerking.

Er wordt een renovatiecontract opgemaakt tussen de stad en de verbouwer. Dit is een contract van 9 jaar waarbij de begunstigde er zich toe verbindt een vooraf bepaalde huurprijs aan te houden en de woning niet te verkopen. Zo niet moet de premie (verrekend) terugbetaald worden. Dit is een sociale benadering om te vermijden dat eigenaars met stadsgeld (NON premie) hun woning verbeteren maar ook nog eens aan de huurder een hogere huur zouden rekenen aangezien de woning in betere staat is.

De NON premie kan oplopen tot max. 5000€. Het bedrag wordt bepaald door het totaal van de facturen te delen door 2 en daarvan verkregen premies af te trekken.



### 3.3. Rollend Fonds

Het rollend fonds (RF) moet een aanvulling worden op het reglement van de Nu of Nooit premie die toegepast wordt in het Bouwblokgebied.

Met dit RF wil de stad aan eigenaars uit het projectgebied onder bepaalde voorwaarden de mogelijkheid bieden om een renteloos overbruggingskrediet af te sluiten.

Vooraf eigenaar/bewoners hebben soms onvoldoende middelen om alle noodzakelijke werken uit te voeren. Ze hebben te weinig maandbudget om een (FRGE) lening terug te betalen of moeten meer werken uitvoeren dan enkel energiebesparing die met FRGE gefinancierd kunnen worden.

Indien wij de premies die door de werken worden gegenereerd bij het startkapitaal kunnen brengen worden deze noodzakelijke ingrepen wel haalbaar.

De prefinanciering kan georganiseerd worden in een samenwerkingsovereenkomst met een externe kredietverstrekker in casu Elk zijn Huis.

Binnen deze samenwerking kan Elk zijn huis advies geven over de financiële draagkracht van de kandidaat bouwheer en onder bepaalde voorwaarden de prefinanciering ter beschikking stellen.

De stad betaalt voor deze service een forfaitaire toelage per prefinanciering en stelt zich borg voor het bedrag. De modaliteiten daartoe moeten nog opgemaakt worden.

Op basis van het huidige klantenbestand zou dit Rollend Fonds noodzakelijk zijn om 10 dringende verbeteringswerken haalbaar te maken. Voor deze 10 klanten is het totaal bedrag van de prefinanciering € 65000.

Een derde van de bewoners rond Veemarkt pikt kans tot bouwblokrenovatie mee

# „Begeleiding van a tot z”

**KORTRIJK** – Het project bouwblokrenovatie mag dan wel naast de ‘Thuis in de Stad – prijs 2010’ grijpen, toch kent het initiatief om de buurt rondom de Veemarkt op te waarderen, veel succes. „Bouwblokrenovatie geeft bewoners de kans hun woning op te knappen met behulp van een renovatiebegeleider en interessant premiestelsel”, aldus projectmedewerker Jan Gryspeerd.



Jan Gryspeerd (links), Annelore Boutens en Luc Despiegelare in de Slachthuisstraat die deel uitmaakt van het project. (Foto HOI)

Bouwblokrenovatie werd geselecteerd voor de ‘Thuis in de Stad – Prijs 2010’, een prijs die door de Vlaamse overheid in het leven is geroepen om innovatieve realisaties van steden te stimuleren en onder de aandacht te brengen. De hoofdprijs werd niet in de wacht gereserveerd, wel veel lof van mensen die de stap hebben gezet en hebben ingeleend voor de bouwblokrenovatie. Het initiatief van de stad, het OCMW, het Stadsontwikkelingsbedrijf en het sociaal verhuurkantoor De Poort ging in mei van 2009 van start en bereikte tot op vandaag al een derde van de bewoners.

„Een dinnin staccat”, vertelt projectmedewerker Jan Gryspeerd. „Hoofdbedoeling is om het gebied rondom het winkelcentrum K in Kortrijk op te waarderen. Zowel de Pluinstraat, Slachthuisstraat, Sint-Janshof, Groeninge- als Veemarktbeloof en een stuk van de Wandelingstraat komt hiervoor in aanmerking. We lieten de studenten van de Hogeschool West-Vlaanderen een onderzoek uitvoeren

en op daartuit bleek dat heel wat bewoners wel zin hadden om hun woning te renoveren, maar niet goed wisten waar juist te beginnen. Bouwblokrenovatie is daarop het perfecte antwoord. We bieden zowel begeleiding als een aantrekkelijk premiestelsel. Zo kunnen de bewoners werken uitvoeren die de basiscomfort en de energiezuinigheid van de woning verbeteren. Wij betalen de helft van de factuur terug, min de premies, met een maximum van 5.000 euro.”

### Hulp van raadsman

Wie inleent voor bouwblokrenovatie, komt in contact met de ervaren renovatiebegeleider Luc Despiegelare. Hij is, samen met Jan Gryspeerd, hét aanspreekpunt voor bouwblokrenovatie. „Het is de bedoeling dat ik de mensen door het volledige verbouwingsproces loodt. Ik geef info over budgettering en premies, over hoe je goede aannemers strikt en der-

gelijke. In feite ben ik hun raadsman, hun rechterhand tijdens het verbouwingsproces. Het premiestelsel is heel interessant, maar toch moeten de klanten eerst het geld op tafel leggen voordat ze kunnen verbouwen. Momenteel zijn we aan ‘t bekijken of we voor bepaalde klanten geen deel van de premie op voorhand kunnen geven.

**„Hoofddoel is om gebied rondom K op te waarderen door renovatie”**

zodat ze dat geld direct kunnen gebruiken om te betalen.” Luc spreekt ook eigenaars aan om zelf verbouwingen uit te voeren. „De eigenaars die een huisje bezitten in deze buurt, zijn geen eigenaars met meer dan tien eigen-

dommen. Vaak hebben ze één extra woning en zijn ze niet op de hoogte van hun rechten en plichten. Als renovatiebegeleider sta ik hen bij en dat zorgt ervoor dat ze sneller de stap zetten om hun woning op te knappen. Samen met de klant ga ik op zoek naar geschikte aannemers.” Volgens Luc is zijn taak als renovatiebegeleider méér dan louter informeren. „Ik moet onze klanten enorm stimuleren. Ook beschermen, want helaas bestaan er vandaag nog aannemers die het niet altijd goed bedoelen. Als ik samen met hen alles regel, voelen de mensen zich meestal meer op hun gemak. Ik ben niet enkel begeleider maar ook een vertrouwenspersoon.” Ghislaine Demuyne uit de Wandelingstraat: „Dankzij bouwblokrenovatie én Luc heb ik mijn woning flink kunnen opknappen. Het plat dak is vernieuwd, er staat een nieuwe verwarmingsketel en de elektriciteit is in orde gebracht. Later volgen nog nieuwe ramen.”

### „Imagoprobleem”

Emanuel Degruyter (27) is afkomstig van Oostende en woont sinds de zomer van 2010 in de Slachthuisstraat. „Drie jaar geleden kocht ik deze rijwoning. Het enige wat is blijven staan, zijn de buitenmuren. De keuken werd iets uitgebreid, ten koste van de tuinovervlakte. Na twee jaar intensief verbouwen, kon ik vorige zomer mijn intrek nemen. Er is nog werk aan. In het voorjaar zal ik de badkamer verder afwerken en de muren voorzien van een kleurtje.” Volgens Emanuel heeft deze buurt te kampen met een imagoprobleem. „Ik kenude de buurt niet en had dus ook geen vooroordelen. Ik zag af en toe iemand schrikken toen ik vertelde dat ik in deze buurt een huis had gekocht. Blerlijk gezegd heb ik zelf nog geen negatieve ervaringen meegemaakt. Integendeel. Hier heerst nog de mentaliteit van op straat leven. Iedereen heeft belang aan sociaal contact. Ik denk niet dat je dat nog elders in het drukke stadscentrum vindt. We zijn buren en keunen elkaar. We leven naast elkaar maar ook met elkaar.”

Volgens Jan Gryspeerd moet de vicieuze cirkel worden doorbroken. „Dit is een buurt met enorm veel potentieel. Vooral met de inspanningen die de stad nog zal leveren om de straten verkeersvrijer en de omgeving groener te maken, kunnen wij een heel goed rapport afleveren. Een rustige woonbuurt, betaalbaar en in het hart van de stad. Het negatieve imago waar we vandaag soms nog mee kampen, maakt plaats voor een positieve dynamiek.”

### Nieuwe huizen

Het Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk (SOK) zal in de buurt een aantal nieuwe rijwoningen optrekken. Het SOK kocht in de buurt een 15-tal verouderde woningen om te slopen. Deze panden zullen tegen aantrekkelijke voorwaarden als bouwkegel opnieuw op de markt gebracht worden. Jonge gezinnen die een dergelijke kavel kopen, engageren zich op die plaats om een betaalbare nieuwe rijwoning in een mooie architectuur te realiseren en daar bovendien ook zelf te gaan wonen. Het SOK volgt daarmee de ambitie van de stad om meer jonge gezinnen de mogelijkheid te bieden om in het stadscentrum te wonen.

# „Dit is het beste bewijs”

**KORTRIJK** – Regine Optommer woont in ‘t Sint-Janshof. We komen binnen in een gezellige eetplaats met aansprekend en volledig uitgeruste keuken en badkamer. Op de eerste verdieping is een gezellige woonkamer opgetrokken en daarboven een slaapkamer. „Deze woning is het beste voorbeeld dat er zeker en vast iets mee te doen is”, vertelt Luc. „We zouden van dit huis een fotobandje moeten maken en die meenemen als we huis-aan-huis gaan. Hoe schaars in opgevlakte een woning is, wie leuke ideeën in gedachten heeft, kan er altijd iets gezelligs van maken. De woning van Regine is daarvan het beste bewijs.” (Foto HOI)



## 4. Cijfergegevens 2011

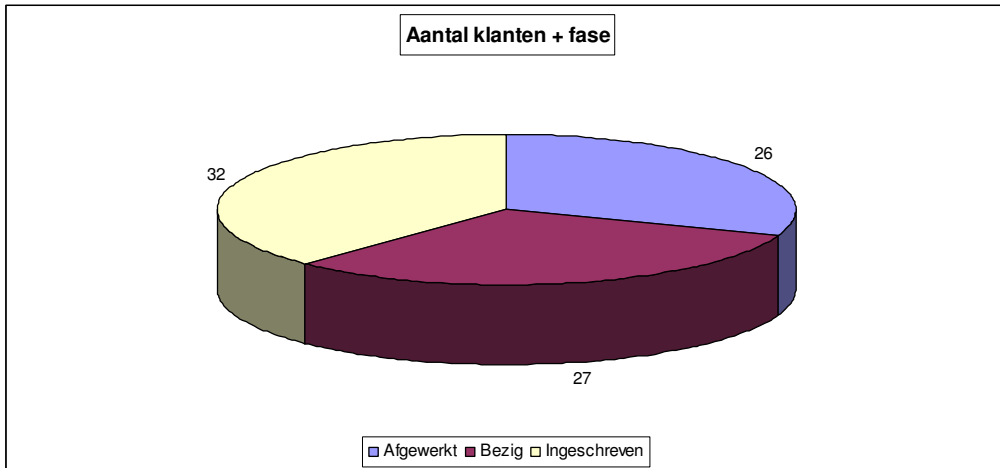
### 4.1. Overzicht aantal klanten + fase van de verbouwing

Totaal aantal actieve klanten: 85

Afgewerkte verbouwingen: 26

Verbouwingen bezig: 27

Ingeschreven (nog offertes te ontvangen, werken moeten nog beginnen): 32



### 4.2. Aantal eigenaar-verhuurders en eigenaar-bewoners

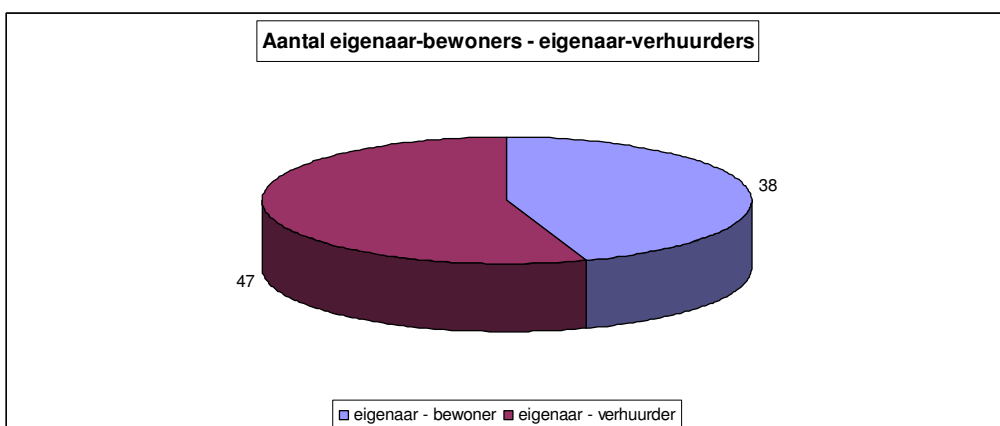
Van de 85 bouwblokkanten zijn er :

47 bouwheren eigenaar-verhuurder

38 bouwheren eigenaar-bewoner

Dit is interessant om weten omdat we op die manier zien welke doelgroep we het meest bereiken. In dit geval kunnen we eruit afleiden dat het vooral eigenaar-verhuurders zijn die met ons meestappen, al is er geen groot verschil.

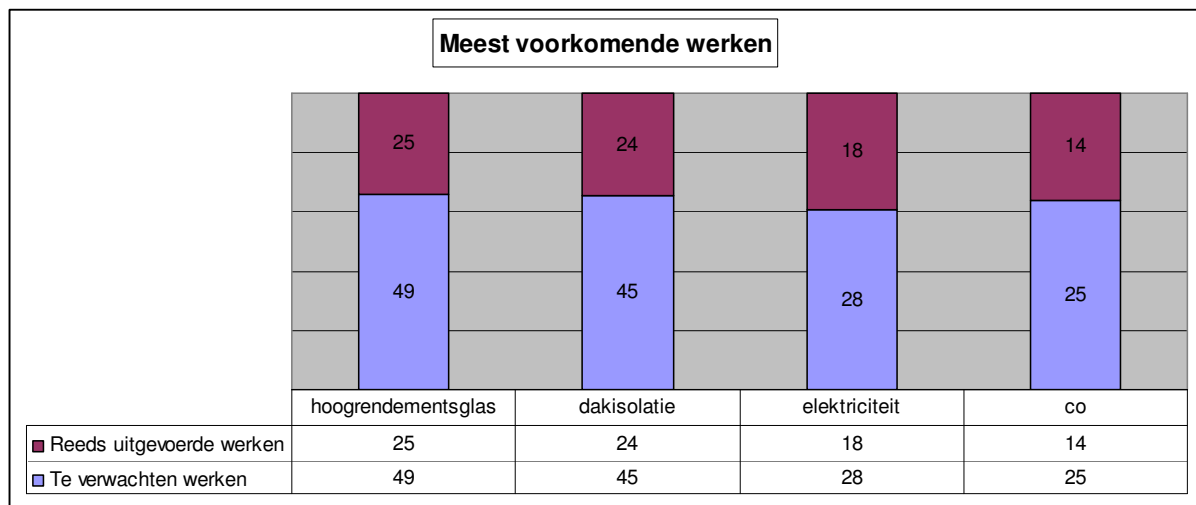
We maakten ook de vergelijking met het aantal eigenaars die een premie aangevraagd hebben bij de dienst Wonen. Daar zijn het vooral eigenaar-bewoners die werken uitvoeren. Met werken bedoelen we het steken van dubbel glas en dakisolatie, het vernieuwen van de elektriciteit, het treffen van veiligheidsmaatregelen omtrent CO-gevaar.





### 4.3. Werken die meest worden uitgevoerd

Er worden vooral werken uitgevoerd waarvoor men premie kan krijgen, zoals voor steken van dubbel glas, plaatsen van dakisolatie, installeren van nieuwe – veilige elektriciteit en treffen van CO-maatregelen.



### 4.4. Investeringskosten

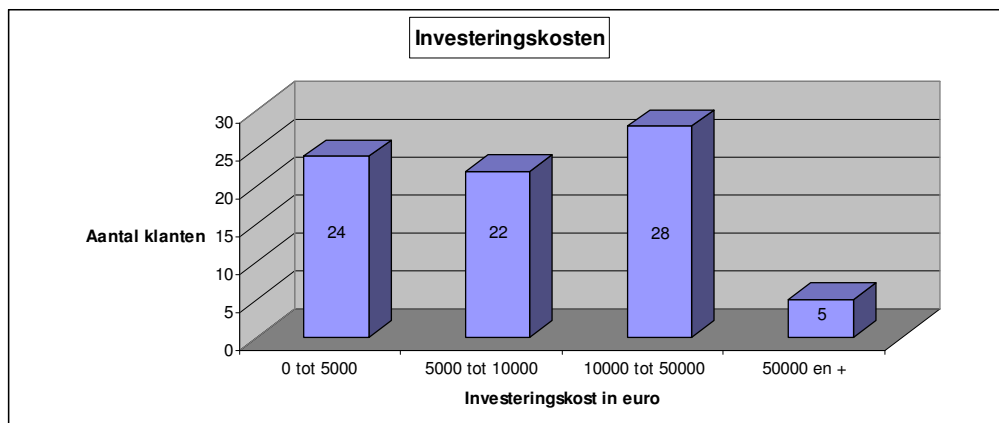
€ 0 tot € 5000 = 24

€ 5000 tot € 10.000= 22

€ 10.000 tot € 50.000= 28

€ 50.000 en meer = 5

Totaal investering: € 1.374,68



## 5. INSPIRER

INSPIRER staat voor = Improving Neighbourhood Sustainability with Participatory and Innovative Responses to Environmental Regeneration.

Het project INSPIRER is een Interreg IVa 2 Zeeën project en verenigt acht partners uit drie verschillende landen ( Frankrijk, België en het Verenigd Koninkrijk). Het ultieme doel van het project is om bestaande achtergestelde buurten om te vormen tot duurzame buurten.

De buurten waarvoor dit project zal werken zijn Blum in Saint Martin, Strood, Luton en Chatham Central in Medway en Pluimstraat en Overleie in Kortrijk.

Voor Kortrijk zijn zowel de stad als het ocmw partner

Inspirer heeft 3 grensoverschrijdende hoofdactiviteiten namelijk:

- 1) De woonkwaliteit in achtergestelde gebieden verbeteren door het introduceren van nieuwe groene ruimtes, speelgebieden en veiligheidsmaatregelen.
- 2) zich focussen op communiceren, opvoeden en het vinden van nieuwe verbeterende manieren om recyclagesystemen aan te bieden (het gebruik van compost, voedselresten,...)
- 3) het uitvoeren van verbeteringswerken rond energie / water efficiëntie door middel van verschillende methodieken binnen de beoogde buurten.