

Renovatie Hoedhaarblokken in de steigers

Oplossing voor Lokerse soc



D

e Hoedhaarwijk heeft zijn naam te danken aan een haarsnijderij, de voormalige nv Hoedhaar, die er actief was van 1900 tot 1960. Daarna was het textielveredelingsbedrijf nv Oost-Vlaanderen er gevestigd, tot het midden jaren 1990 failliet ging. Vandaag staan de bedrijfsgebouwen er te verkommeren.

Problematische overname

In de Hoedhaarfabriek werden konijnenvellen verwerkt tot vilt voor hoeden. Met kwik werd het konijnenhaar van de huid losgemaakt. Andere tijden, andere milieunormen: het afvalwater van de haarsnijderijfabriek werd geloosd in de sloot achter het terrein.

Onvermijdelijk leidde dat tot kwikvervuiling in de bodem en het grondwater.

Begin jaren 1980 realiseerde de cv Oost-Vlaamse Huurderscoöperatie uit Gent een sociaal huisvestingsproject op een terrein naast de voormalige Hoedhaarfabriek. Enige tijd later werd de SHM overgenomen door de cvba De Goede Werkmanswoning, eveneens uit Gent. Die verwierf meteen ook de vier Hoedhaarblokken. Samen omvatten die 181 woongelegenheden – 141 appartementen en 40 studio's – in de Haarsnijderslaan en de Strijkersstraat.

Voor De Goede Werkmanswoning was de uitbreiding van haar patrimonium met de Hoedhaarblokken meteen al erg pro-

blematisch. Ondanks de relatief recente bouwdatum (1984) vertoonden de blokken bouwtechnische gebreken. Slecht geïsoleerde terrassen en gaanderijen zorgden in sommige woningen voor een koude tochtstroom. Een ander probleem was de afstand: De Goede Werkmanswoning opereerde vanuit Gent en de blokken lagen buiten haar werkgebied, zodat de exploitatie moeilijk en zwaar verlieslatend was. Bij eventuele sanerings- en renovatiewerken zou de herhuisvesting van de zittende huurders bovendien allerlei problemen opleveren. Jarenlang heeft De Goede Werkmanswoning daarom geprobeerd om de gebouwen van de hand te doen – tevergeefs.

iale woonblokken

Voor de Hoedhaarblokken in Lokeren gloort licht aan het einde van de tunnel. In februari van dit jaar heeft de VMSW – eigenaar van de woonblokken – besloten om het kleinste van de drie gebouwen compleet te laten renoveren. De renovatie wordt een proefproject voor de twee andere blokken.

Dallas

Intussen leidden de matige woonkwaliteit, het gebrek aan onderhoud en de ligging van de wijk tot snel escalerende leefbaarheidsproblemen, met toenemende gettovorming tot gevolg. In de volksmond werden de sociale woonblokken Dallasblokken genoemd: precies zoals in de Amerikaanse tv-serie was er altijd wel iets aan de hand. Aan het begin van de 21ste eeuw was de situatie onhoudbaar geworden.

Om de impasse te doorbreken werd op 28 november 2006 een protocol ondertekend tussen de Stad Lokeren, De Goede Werkmanswoning, de VMSW en de cvba Tuinwijk uit Lokeren, die de Hoedhaarwijk in haar

werkgebied heeft liggen. In het protocol werd afgesproken dat de sociale woningen in de wijk Hoedhaar vanuit het patrimonium van De Goede Werkmanswoning zouden worden overgedragen naar de VMSW. Het beheer van de woningen werd toevertrouwd aan Tuinwijk. De eigendomsoverdracht aan de VMSW gebeurde officieel op 29 maart 2007. Een maand tevoren had de VMSW al een beheersovereenkomst afgesloten met de cvba Tuinwijk.

Meteen werd begonnen met de ontruiming van Residentie Van De Voorde, een gebouw met 40 studio's. Midden 2007 was de ontruiming afgerond. De huurders werden herhuisvest in leegstaande appartementen in de overige gebouwen. Om de veiligheid en

de leefbaarheid van de buurt te waarborgen en krakers te weren, werd het ontruimde gebouw zo snel mogelijk gesloopt.

Vervolgens werd begonnen met de ontruiming van de Residentie Moors, het kleinste van de drie resterende gebouwen. Dat verloopt heel wat moeizamer, omdat er in de andere blokken te weinig geschikte appartementen zijn om de huurders te herhuisvesten. Daarom worden leegstaande appartementen in de Residenties C. Bracke en P. Van Cothem verfraaid. In die twee residenties worden ook zes eenkamerappartementen omgebouwd tot drie driekamerappartementen, om zo een deel van de overbevolkingsproblematiek op te vangen. →

- Zodra die aanpassingswerken achter de rug zijn, kunnen ook de laatste bewoners uit de Residentie Moors verhuizen. Volgens de planning moet dat eind dit jaar zijn gebeurd.

Onveiligheidsgevoel

Sinds de overname van de Hoedhaarwijk heeft de VMSW, in samenwerking met de cvba Tuinwijk en de Stad Lokeren, grote inspanningen geleverd om de leefbaarheid te bevorderen. De partners bundelden hun krachten in een werkgroep, Leefbaar Hoedhaar, die via de stedelijke preventiedienst en de wijkagenten voeling houdt met de bewoners. De VMSW trekt geld uit om het sluikestorten te ontmoedigen en zwerfvuil op te ruimen. In samenwerking met de lokale scholengemeenschap is een stockeerplaats gebouwd om het plaatselijke huishoudafval te verzamelen en te sorteren. Leerlingen van het technisch onderwijs nemen de gemeenschappelijke delen onder handen en schilderen onder meer de appartementshallen en de lift- en de traphallen.

De structuur van de gebouwen, de onoverzichtelijke gemeenschappelijke ruimten en de kelders die van buitenaf toegankelijk zijn, werken een gevoel van onveiligheid in de hand. Nog altijd heeft de wijk af te rekenen met jeugdcriminaliteit. Sinds het voorjaar van 2008 is het aantal politiepatrouilles drastisch opgevoerd en werd het toezicht verscherpt.

De situatie is nog niet optimaal, maar die ingrepen en initiatieven werpen toch hun vruchten af. De leefbaarheid van de wijk is er fors op vooruitgegaan. Van gettovorming is geen sprake meer, dankzij de niet-aflatende inspanningen van de werkgroep Leefbaar Hoedhaar. Om de inspanningen van de werkgroep kracht bij te zetten, heeft de VMSW de negatieve bijnaam Dallasblokken uit alle officiële documenten geweerd.

Streefdoel: integrale renovatie

Op 17 september 2009 bracht de raad van bestuur van de VMSW een bezoek aan de Hoedhaarwijk. Hij stelde vast dat de bouwtechnische en andere problemen zeker niet onoverkomelijk zijn. Daarom werd op 9 februari 2010 beslist om te beginnen met de sanering en de complete renovatie van het kleinste blok, de Residentie Moors. Afhankelijk van de resultaten van die renovatie zullen

de andere blokken volgen. De renovatie van de drie woonblokken blijft het streefdoel.

Momenteel is men bezig met de opmaak van het renovatiedossier en het indienen van de bouwaanvraag. Verwacht wordt dat er rond oktober 2010 kan worden aanbesteed, zodat de renovatiewerken in het voorjaar van 2011 van start kunnen gaan. Als alles volgens plan verloopt, zou de Residentie Moors tegen de zomer van 2012 gerenoveerd moeten zijn.

De renovatie moet bouwtechnische problemen zoals koudebruggen en waterinfiltratie aanpakken. Er wordt gedacht aan een nieuwe gevelbekleding en nieuw buitenschrijnwerk met isolerende beglazing. Thermische on-

derbrekingen moeten een antwoord bieden op het probleem van de koudebruggen op de terrassen en de gaanderijen. Een studie moet uitwijzen hoe het energiebeheer in de gebouwen maximaal gerationaliseerd kan worden. Daarnaast staat ook de vervanging van de liften op het programma.

Natuurlijk worden ook de appartementen onder handen genomen. Er komen nieuwe keukens en badkamers, de muurbetegeling en de vloeren worden vervangen en de dakdichting krijgt de nodige aandacht.

Aan de hele operatie hangt ook een prijskaartje: ongeveer 2,3 miljoen euro voor de renovatie van de Residentie Moors, en ruim 9 miljoen euro voor de drie gebouwen samen.

Dankzij gezamenlijke inspanningen
is de leefbaarheid er fors op vooruitgegaan.

