



SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJEN

Positieve beeldvorming brengen onder de studenten FPPW

Groep 5: Bo Jong, Febe Coreelman, Gert De Walsche, Nele Michels en Salina Bruneel

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Literatuurstudie	4
A. Geschiedenis	4
B. Kenmerken CIAM.....	10
C. Woonnorm	12
D. Organisatie SHM (Sociale huisvestigingsmaatschappijen)	15
De sociale huisvestigingsmaatschappijen aanwezig in de wijk Watersportbaan	17
De Charles Andrieslaan specifiek als burens van de campus	25
A. Bevindingen survey	25
Analyse	28
Creatief luik.....	34
Bronnenlijst	40

Inleiding

Dit onderzoek gaat dieper in op de sociale hoogbouw in Gent, meer specifiek binnen de Wijk Watersportbaan, en hoe de campus Faculteit Psychologie en Pedagogische Wetenschappen (vanaf nu FPPW) hiermee in relatie staat. Om te weten hoe we in de huidige situatie terecht zijn gekomen, vertrekken we vanuit de geschiedenis van de sociale huisvesting. Meer concreet wordt uitgelegd waar de sociale hoogbouw zijn oorsprong kent, welke bedoeling ze had en vanwaar de nood aan hoogbouw kwam. Hierdoor is het ook belangrijk om de woonnorm, die aanwezig is in onze samenleving, mee te nemen in het verhaal.

De woonnorm die vandaag de dag bestaat schetst historische en maatschappelijke ontwikkelingen waaruit deze ook ontstaan is. *“Enerzijds omvat de woonnorm de minimumvereisten vanuit de wet en anderzijds ook de subjectieve verwachtingen van de bewoners zelf waardoor de woonnorm dus geen statisch gegeven is”* (Vlaamse Overheid, z.j.; de Decker, P., Meeus, B., 2013). Om te kijken hoe de sociale huisvestingsmaatschappijen in de wijk Watersportbaan, waar onze focus op ligt, zich verhouden tot de woonnorm moeten we eerst en vooral een beeld schetsen van de algemene werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Daarna zoomen we specifiek in op de sociale hoogbouwtorens en huisvestingsmaatschappijen die in de wijk Watersportbaan terug te vinden zijn. De definitieve focus ligt bij de Charles Andrieslaan, aangezien deze straat als “buur” van de campus wordt aanzien.

Aangezien de focus van ons onderzoeksspoor ligt op de relatie tussen de campus en de buurt, bevragen we de perceptie van de studenten aan de FPPW aan de hand van een online bevraging. Deze bevraging werd door meer dan 100 studenten ingevuld en kan dus als representatief ($n > 30$) gezien worden. Deze survey gaat dieper in op hoe de studenten naar de wijk kijken, wat hun mening is over (sociale) hoogbouw en hoe zij hun ideale toekomstbeeld op vlak van wonen zien.

In het kader van dit onderzoek werden ook twee interviews afgenomen. Een eerste interview ging door met Kristof Ellertz, flatwachter binnen de wijk Watersportbaan. Kristof is voor de inwoners van de flatgebouwen een belangrijke schakel en laagdrempelig aanspreekingspunt in de wijk. Een tweede interview ging door met Björn Mallants, directeur van de vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen of kortweg de VVH. De VVH is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen actief zijn en heeft als belangrijkste kerntaken het informeren, ondersteunen en verdedigen van de sociale huisvestingsmaatschappijen (VVH, z.d.). Hij is een belangrijke speler op beleidsniveau als het gaat over sociale hoogbouw. Deze interviews gaven ons de kans om een meer diepgaande kijk te verkrijgen binnen de werking en redenering van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze interviews worden samen met de resultaten van de survey verwerkt tot een diepgaande analyse. Om de FPPW meer in contact te brengen met de wijk waarin ze gelegen ligt, sluiten we het onderzoek af met een creatief luik. In ons onderzoek brachten we verschillende soorten perspectieven aan bod, aan de hand van een inspiratiedag proberen we uit te breken door deze perspectieven te delen met een breder publiek. Waarom zo’n inspiratiedag echt nodig en nuttig is, leest u verder doorheen dit verhaal.

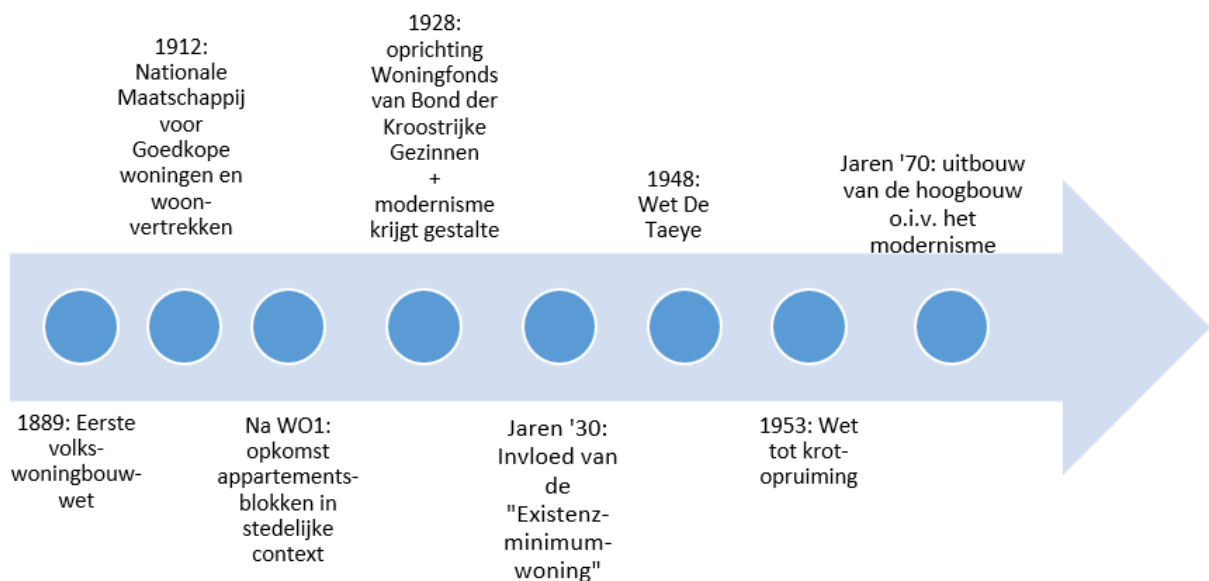
Literatuurstudie

A. Geschiedenis sociale woningen en vooral hoogbouw

Stedenbouw en volkshuisvesting in Vlaanderen hebben al een enorme evolutie afgelegd. Enerzijds hebben stedenbouw en volkshuisvesting steeds tegenover elkaar gestaan. Anderzijds valt de Belgische stedenbouw grotendeels samen met de volkshuisvesting. Ze staan beide steeds in relatie tot elkaar en hebben elkaar nodig om vooruit te gaan (De Decker & Peeters, 1999). Al is er wel steeds een gebrek geweest aan een planologische visie in Belgische stedenbouw, waardoor volkshuisvesting als enige echte gezamenlijke beslissing overblijft (Ryckewaert & Theunis, 2006).

De volkshuisvesting werd in de 19e eeuw in Vlaanderen ingezet voor het disciplineren van de arbeidersklasse, zij worden namelijk gezien als de 'classe dangereuse'. Tijdens de industriële revolutie verschoof de aandacht naar de 'normale' bevolkingscategorieën en werd volkshuisvesting ingezet als een instrument in het beheersen en 'oplossen' van het pauperisme en de latere arbeidskwestie (De Decker & Peeters, 1999).

In de periode na de oorlog kreeg huisvesting een noodzakelijke rol in de ontwikkeling van de welvaartsstaat. Vandaag focust huisvesting zich terug op deze armoedeproblematiek. Een historische terugblik helpt ons de geschiedenis van de sociale woningbouw en sociale hoogbouw beter te begrijpen. Een 'utopie réalisée' verwordt tot een 'utopie réaliste' (De Decker & Peeters, 1999, p10)



Begin 19e eeuw

Tot en met het begin van de 19e eeuw waren steden grotendeels compact en op zichzelf besloten. Steden waren toen redelijk stabiele entiteiten (De Decker & Peeters, 1999).

In het begin van de 19e eeuw ontstond de Industriële revolutie. Hierdoor werden de steden overspoeld met arbeiders. Als gevolg vond er een enorme verstedelijking plaats (De Decker & Peeters, 1999)

De eerste volkswoningbouwwet (1889)

De eerste volkswoningbouwwet had een dubbele doelstelling. Men wou namelijk enerzijds de volkshuisvesting stimuleren en verder uitbouwen. Alsook diende het als een controle en coördinatieorgaan en voor het oprichten van lokale kredietmaatschappijen. Goedkope leningen werden mogelijk door de wet en het stimuleerde individuele eigendomsverwerving. De focus ligt hier op die eigendomsverwerving maar ook de passieve en onrechtstreekse aard van de overheidstussenkost. Door onder andere prijzen voor orde en netheid trachtte de overheid een bepaalde wooncultuur te promoten. Hierbij werd een eengezinswoning (vooral rijhuis) sterk gepromoot. Alsook werd het noodzakelijk beschouwd door de katholieke partijen (De Decker & Peeters, 1999).

Het stimuleren van de eigendomsverwerving wordt ook verwezenlijkt door het Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom. De NMKL realiseerde niet enkel sociale koopwoningen, daarnaast kende ze ook goedkope leningen toe aan particulieren voor het bouwen van hun eigen woning. De NMKL ondersteunt de uitbouw van specifieke woningen in de woningbouwmarkt, namelijk sleutel-op-de-deur woningen (De Decker & Peeters, 1999).

Daarnaast draagt de Wet De Taeye die 59 jaar later zijn oorsprong vindt ook bij aan deze eigendomsverwerving. De Wet De Taeye hield in dat de wetgever premies verleent als instrument om hierdoor zoveel mogelijk gezinnen aan te zetten tot het kopen of bouwen van een eigen woning. Vanaf dat de auto gedemocratiseerd geraakte had de wet pas echt zijn impact (De Decker & Peeters, 1999).

Tweede helft 19^e eeuw

Onder invloed van de Industriële revolutie werd een actieve en succesvolle transportpolitiek gevoerd. Hierdoor werd de verstedelijking getemperd want doorheen crisissen konden arbeiders terugvallen op het leven op het platteland. Heel wat kwetsbare bevolkingsgroepen (seizoenarbeiders, lagere bedienden, etc.) vielen hierbij uit de boot. Dit door de gerichtheid, van de wet van 1889, op de industriearbeiders. Ondanks de succesvolle transportpolitiek waren er heel wat arbeiders die hun verblijfplaats nog steeds in de onmiddellijke omgeving hadden. Een groot deel van de arbeiders bleef dus weggedrukt in de schaduw van de grootsteden (De Decker & Peeters, 1999).

Er werden alternatieven gezocht voor deze bevolkingsgroepen. Hierbij ontstond de ontwikkeling van huurappartementen door socialewoningbouwmaatschappijen. Tegelijk kwamen er degelijke stedelijke arbeiders-huurappartementen met voldoende comfort en ruimte (bijvoorbeeld Familistère). Sociale controle gaat nu samen met de zorg om degelijke en stedelijke arbeidershuisvesting te voorzien. Maar deze (hoofdzakelijk) stedelijke experimenten creëerden weliswaar geen trendbreuk in het algemene huisvestingsbeleid (De Decker & Peeters, 1999).

Nationale Maatschappij voor Goedkope woningen en woonvertrekken (1912)

In 1912 kwam een opdrachtverklaring die twee doelstellingen had. Enerzijds rechtstreekse overheidsfinanciering van de volkswoningbouw en anderzijds het voortdrijven van volkswoning productie. Er was een enorm tekort aan woningen voor mindervermogende arbeidersgezinnen. Hiervoor had de wet van 1889 geen oplossing gebracht (De Decker & Peeters, 1999).

De impact van het huisvestingsbeleid in deze vooroorlogse periode bleef relatief beperkt. Platteland en stad bleven vooral twee losstaande en tegenovergestelde categorieën van elkaar. Hiertussen had je bediendewoningen die ontstonden in de grenszone tussen de stad en het platteland (De Decker & Peeters, 1999).

WOI

Wereldoorlog 1 bracht heel wat verwoestingen met zich mee. Hierdoor werd de woningnood hoog en de wapenstilstand zorgde voor een omkering in het huisvestingsbeleid. Het werd voor het eerst gezien als een maatschappelijk probleem. Stedenbouw profileerde zich op het beleidsterrein. Huisvestingsbeleid was voor een korte periode niet op doelgroepen gericht, maar werd eerder als een strategie gezien om een nieuwe en rechtvaardigere maatschappij te verkrijgen. Het beleid zag hierbij tuinvijken als middel. Dit verwijst naar stadswijken met een typisch dorps karakter (De Decker & Peeters, 1999).

In de jaren twintig kregen stedelijke appartementsgebouwen hun intrede in de sociale woningbouw van Antwerpen en Gent. Om betaalbaar wonen mogelijk te maken op dure stadsgronden richtten huisvestingsmaatschappijen en stadsbesturen appartementsgebouwen op in middelhoogbouw en hoogbouw. Dit werd ook als vernieuwend en vooruitstrevend beschouwd (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016). Men verwerkte hoogbouw in de omgeving van eengezinswoningbouw in de vorm van een tuinvijktextuur. Als gevolg van deze vermenging worden sociaal-culturele problemen met hoogbouw (bv. Stigmatisering) getemperd. Alsook worden er sterke oriëntatiepunten gecreëerd. Hierbij komt het utopische idee steeds meer op de achtergrond. Veelal wordt het enkel louter een verkavelingssysteem. In werkelijkheid schoot de tuinvijken zijn doel voorbij (De Decker & Peeters, 1999). Het tuinvijkmodel bleek door de relatief lage dichtheid (en dus hoge kostprijs van de infrastructuur per woning) financieel niet haalbaar. Daarnaast gingen er stemmen op dat het doelpubliek van sociale woningbouw niet werd bereikt (de minder begoeden van de maatschappij). Vanaf midden jaren 20 viel de realisatie van de tuinvijken dan ook volledig stil. Toch bleef de tuinvijkgedachte bij de sociale woningbouw tot in de jaren 60 gelden als achterliggend model of referentiepunt (Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Midden jaren '20

Midden jaren '20 doet men een stap terug wanneer het gaat om het huisvestingsbeleid. Zo wordt de sociale huisvesting een woonvorm die nu wel gericht is op specifieke doelgroepen. In 1929 publiceerde de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) de eerste typeplannen voor appartementsgebouwen. Als gevolg van de economische crisis van de jaren 1930 werd appartementsbouw steeds vaker toegepast (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016).

In 1928 wordt er een Woningfonds van Bond der Kroostrijke Gezinnen opgericht. Deze voorziet goedkope leningen aan grote gezinnen. Vanaf halfweg de jaren '20 tot de jaren '70 is de tuinvijk hoofdzakelijk een model voor volkswoningbouw en niet langer voor een integraal maatschappelijk ideaal (De Decker & Peeters, 1999).

Vanaf midden de jaren twintig werd middelhoogbouw toegepast. Deze zijn meestal niet hoger dan 5 verdiepingen zodat een lift niet nodig is. Er wordt een binnenplein opgericht met een gemeenschappelijke tuin, plonsbaden en speelgelegenheden. De omliggende, als dreven aangelegde straten zijn het enige echte publieke terrein (De Decker & Peeters, 1999). Dit is naar het voorbeeld van de Weense hoven waarbij een binnenplein of een reeks van binnenpleinen als uitbreiding van de leefruimte en ontmoetingsplaats voor de bewoners fungeren (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016).

Hoog of middelhoogbouw wordt systematisch verwerkt temidden eengezinswoningbouw in de typische tuinvijktextuur. Op die manier kunnen ze tegemoetkomen aan de woonbehoeften van een breder spectrum uit de doelgroep (gezinswoning, studio's voor alleenstaande bejaarden, jonge gezinnen, etc.) (De Decker & Peeters, 1999). In vele gebieden kan hoogbouw de beste keuze zijn, maar het is van belang dat dit steeds op naastgelegen kavels wordt afgewisseld met midden-of laagbouw.

Er moet geen omgeving rond de mensen gebouwd worden met enorm hoge muren rondom hen. Men stelt zich vaak vragen bij hoge dichtheden, waardoor deze combinatie tussen hoog- en laagbouw een goede oplossing is. Hoogbouw en laagbouw zijn namelijk ontwerpen als één geheel (AGORA, 2018).

Jaren '30

De appartementsgebouwen uit de jaren 1930 zijn ook beïnvloed door de **'Existenzminimumwoning'** (= "*minimale woningen met aandacht voor comfort en hygiëne, in combinatie met ruime gemeenschapsvoorzieningen*") (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016), die op de CIAM-congressen (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) van 1929 en 1930 (in Frankfurt en Brussel) werd ontwikkeld als een nieuwe rationele benadering van het sociale wonen. Hierbij was de combinatie van wooneenheden met een beperkte oppervlakte met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes essentieel. Het door CIAM bepleitte type van de vrijstaande hoogbouw in het groen met collectieve voorzieningen zou echter pas na de Tweede Wereldoorlog invloed hebben op de sociale woningbouw van Vlaanderen. De appartementsgebouwen die ontstonden tijdens het interbellum sluiten nog volledig aan op het bouwblokkenpatroon van de 19^{de} -eeuwse stad.

Deze complexen vormen homogene autonome gehelen in het stedelijk weefsel, waardoor de sociale woningbouw herkenbaar wordt in het stadsbeeld. De appartementen zelf waren vaak van hoge kwaliteit en modern uitgerust, met een ingerichte keuken, stromend warm en koud water en soms centrale verwarming. Ze hadden gezamenlijke wasgelegenheden, droogzolders en afvalkokers (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016, p1).

Ook in de kleinere provinciesteden bouwden lokale maatschappijen tijdens het interbellum de eerste appartementsgebouwen, maar in een beperkte mate en voornamelijk in de vorm van middelhoogbouw (Van Herck, Vanderweghe & Verhelst, 2016).

Modernisme en hoogbouw

Het modernisme kreeg vanaf 1928 gestalte in de invloedrijke architecten beweging Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM). Hierbij wordt een coherent alternatief ontwikkeld voor de bestaande stad. Vanaf de jaren dertig dringt het modernistisch paradigma voornamelijk door in de realisatie van geconcentreerde hoogbouw, "zoals bv. de Luchtbal in Antwerpen (1954-1960), naar Weens model (architect H. Van Kuyck), de dense appartementencomplexen zoals Scheldeoord te Gent (architect P. Detaeye, 1931), maar ook de stedelijke bouwblokken te Antwerpen (op het Kiel en aan het Stuyvenbergplein)" (De Decker & Peeters, 1999, p37).

Ville Radieuse tot Amelinckx modernistische hoogbouw (1933-1960)

De nieuwe, modernistische visie van stadsbouw (namelijk de functionele visie waarbij elk district zijn eigen functie heeft), staat recht tegenover de historische stadskern. Er wordt dominant ingezet op solitaire hoogbouw met een continu, openbaar en groen maaiveld. Ook wel bekend als Ville Radieuse (De Decker & Peeters, 1999, p39).

Modernistische principes in de sociale woningbouw vonden na WOII hun ingang in Vlaanderen, net zoals elders in Europa. In de jaren '30 stelde men op een congres in Brussel stroken- en hoogbouw in uitgestrekte groenzones voor als alternatief voor de gebruikelijke bebouwing langs straten omdat dit ongezond was (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016). Solitaire hoogbouw werd omwille van de vele voordelen (licht, lucht, groen, zon) als dé oplossing gezien na WOII (De Decker & Peeters, 1999).

De wijken die op deze manier gevormd werden, waren bedoeld om te functioneren als autonome nieuwe stadsdelen. Deze hoogbouw werd gezien als het “afstand nemen” van de kapitalistische stad (De Decker & Peeters, 1999).

Qua structuur werd gehamerd op het functionele: maaiveld werd verweven met verkeer, recreatie en dergelijke. De grond rond de hoogbouw is volledig publiek. Dit in tegenstelling tot de semipublieke manier van bouwen uit het interbellum (De Decker & Peeters, 1999). Zo kwamen er woonblokken en rijen (strokenbouw) en een strikte scheiding van voetpaden en verkeerswegen. Groenaanleg stond voorop, niet het wegennetwerk. Vrijstaande hoogbouw in het groen werd gezien als een manier om licht, lucht en contact met de natuur te verenigen met een hoge dichtheid (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Jaren '50

Pas vanaf midden jaren vijftig werd dit wijkmodel toegepast voor sociale woningbouw. In vergelijking met landen uit Oost-Europa en Frankrijk bleef de bouw van dergelijke hoogbouwwijken in België heel beperkt (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016). Grootschalige projecten zijn in België minder aan de orde geweest: de projecten bleven vaak in een beginfase steken. Veel ervan werden stopgezet in vroege fases. Sociale woningbouw (hoogbouw) sleepte lang aan, zo sleepte Antwerpen Linkeroever al tientallen jaren aan, waardoor het eerder een onbegrijpelijke chaos is geworden. Zelfs als ze gerealiseerd werden, waren ze zeer beperkt in omvang (De Decker & Peeters, 1999).

Opvallend is dat, sinds de realisatie van de wet Brunfaut (1949), de sociale woningbouw betrekkelijk weinig impact heeft gehad op de stedenbouwkundige structurering (De Decker & Peeters, 1999). Voor een uitzonderlijke grote wijk zoals het Europark in Antwerpen (1970-1979) telt slechts 2000 woningen, daar waar de grands ensembles in Frankrijk zo'n 1000 tot 3000 woningen telden, in de buurt van centrumsteden, 4000 tot 5000 rond grootsteden, met soms uitschieters tot 8000 woningen (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016). De geplande projecten worden maar in beperkte mate gerealiseerd waardoor ze niet functioneren zoals gepland (De Decker & Peeters, 1999).

Wijzelf merken hierbij dat dit debat naar voor geschoven kan worden als de eeuwige discussie: Hebben we in Vlaanderen te veel van dit soort modernisme gehad of hebben we niet hard genoeg doorgezet. Wij denken niet dat sociale hoogbouw onmenselijk is en niet werkt, daarnaast denken we ook niet dat we niet hard genoeg geprobeerd hebben. Wat duidelijk is geworden doorheen de lessen omtrent sociale woningbouw maar ook in onze survey met de studenten, is dat Vlamingen een echte baksteen in de maag hebben. Grotendeels van de bevolking wil in een eigen huis wonen. Dit kan zowel via kopen of bouwen. Het huren van woningen heeft een negatieve bijklank gekregen. Wat heel erg opmerkelijk is in vergelijking met andere landen (Luyterman, 2018). Dit kwam heel erg naar voor doorheen de lessen en de survey maar het is ook iets waar wij mee geconfronteerd worden in onze omgeving. Er wordt door ons eigen netwerk veel focus gelegd op het verwerven van een eigen woning. Hieruit besluiten wij dat het ‘relatieve falen’ van het modernisme vooral te wijten is aan de promotie van de woonnorm, het feit dat de Vlaming nog steeds zo een baksteen in de maag heeft.

Eén van de redenen voor het beperkte succes van hoogbouwwijken in België is dat de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (nu Nationale Maatschappij voor Huisvesting) meergezinswoningbouw aangewezen achtte in steden. Voor semilandelijke en landelijke gebieden werden de individuele woningen naar voor geschoven. Na de komst van de Wet Brunfaut in 1949 werden ook in Vlaanderen de modernistische wijken gerealiseerd, die de CIAM-gedachte volgden (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

“Men kan de CIAM-gedachte in sociale woningbouw herkennen in drie types van wijken:

1. De modernistische hoogbouwwijken in de stadsranden. Een voorbeeld hiervan is de Watersportbaan.
2. De stadsaneringsblokken in de binnensteden en 19^{de}-eeuws gordels. Een voorbeeld hiervan is onder andere in de Centrumstraat in Ledeberg en het Rabot.
3. En de meer gematigde idee van de mixed development, die door het NIH (Nationaal Instituut van de Huisvesting) gepromoot werd onder de noemer parkwijken (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016, p1).” Een voorbeeld hiervan is de Groenebriel in Gent.

Wet van krotopruiming 1953

Men vond de grootschalige hoogbouwwijken voornamelijk in de stadsranden. In kader van de Wet op de Krotopruiming (1953) kwamen er ook enkele hoogbouwprojecten in de binnensteden (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016). Het afbreken van de krotten en de bouw van nieuwe hoogbouw was vaak niet bestemd voor de oorspronkelijke bewoners. Vaak werden de mensen die in de krotten woonden, niet geholpen in het vinden van een nieuwe woonst (De Decker & Peeters, 1999).

Steden en gemeenten kochten tal van krotwoningen op waarbij deze verkocht werden of overgedragen aan socialewoningbouwmaatschappijen. Voorbeelden van zo'n grotere wijken zijn Groenebriel in Gent (1955) en Sint-Maartensdal in Leuven (vanaf 1962). De vrijgekomen terreinen waren vaak gering van omvang, waardoor er kleinere woningblokken werden gerealiseerd. Hierdoor was er weinig mogelijkheid tot het aanleggen van groen en voorzien van collectieve voorzieningen (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Voor sommige steden betekende de wet van '53 een enorme modernisering. Hele wijken werden heropgebouwd. De omvang van deze bouwwerken en de daarmee gepaarde “zuiveringsacties” zorgden ervoor dat de woonmarkt voor de lagere lagen van de bevolking (die vaak in deze krotten woonden) doorheen geschud werden. Deze groep was ondertussen ook in grootte toegenomen, waardoor hun stem niet meer te negeren viel. Stadsvernieuwing werd in de eerste plaats als een sociale correctie: dit omdat er veel belang werd gehecht aan omgevingsfactoren in het persoonlijke ontwikkelingsproces (De Decker & Peeters, 1999).

Midden jaren '70

Vanaf midden jaren 70 werd hoogbouw (en middelhoogbouw) meer algemeen toegepast omwille van economische redenen en prestige (enkel bij kleinere huisvestingsmaatschappijen). Hetgeen waarvoor ze oorspronkelijk gingen, de groenaanleg en voorzieningen, bleven in de meeste gevallen achterwege. Behalve wijken als Vinkevelen (1966-1971) en Kleine Heide (1972-1979) in Hoboken (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

B. Kenmerken hoogbouw

De CIAM-wijken worden gekenmerkt door een open karakter. Met hoogbouw wil men voldoende tussenruimte en open zichtassen verwezenlijken. Basisuitgangspunten van het terrein zijn een doorlopend groen maaiveld. Er is dankzij hoogbouw veel ruimte voor groen, recreatie en voorzieningen. Deze architectuur is voor Vlaanderen eerder uitzonderlijke toepassing van hoogbouw. De vrije gevelinvulling is eveneens een kenmerk voor deze architectuur. Het ritme en de vorm van gevelopeningen zijn soms heel typerend: speels en gevarieerd (bv. Charles Andrieslaan te Gent), heel transparant of juist gesloten. Gemeenschappelijke voorzieningen maken deel uit van dit wijkconcept, al is de uitvoering hiervan zeldzaam (Van Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Groenaanleg en niet het weggennetwerk is de basis van een CIAM-wijk. Vrijstaande hoogbouw in het groen werd gezien als een manier om licht, lucht en contact met de natuur te verenigen met een hoge dichtheid. Alsook maakte standaardisatie van woningtypes en bouwelementen van bij aanvang deel uit van het opzet. Volgens de architecten van CIAM was rationeel en economisch bouwen enkel mogelijk door de toepassing van seriebouw en prefabricatie. Daarnaast was ook de toepassing van *pilotis* kenmerkend voor CIAM-wijken, namelijk hoogbouw op poten die een vrije doorgang en zicht op het maaiveld verzekeren (Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Qua architecturale vormgeving en constructie kregen deze gebouwen vaak een strakke modernistische esthetiek, soms met brutalistische kenmerken (ruwe zichtbare beton) of elementen van de expo-stijl (zoals V-vormige pilotis) (Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016). Vroeger werd er ook regelmatig geëxperimenteerd met nieuwe materialen (zoals evoluties in de productie van glas, glasal-panelen, ...) en industriële productietechnieken (betonconstructies, geprefabriceerde elementen, vloerplaten met grotere overspanning,) die plastische vormen toelieten (Herck, Vandeweghe & Verhelst, 2016).

Naast de sociale hoogbouw in de Watersportbaan zijn er ook heel wat studentenkoten. Zoals eerder aangegeven zouden deze de woonbuurt levendig maken voor de bewoners volgens de Stad Gent (Stad Gent, z.d.). Maar wat blijkt uit het onderzoek van groep 2 is dat er een "eiland" gecreëerd wordt. Zo is er het eiland Dunant waarin er heel wat sportvoorzieningen beschikbaar zijn. Maar deze voorzieningen zijn echter sterk gericht op studenten. Studenten kunnen genieten van sterk gereduceerde tarieven voor het gebruik van deze sportfaciliteiten, terwijl buitenstaanders vaak het dubbele van de prijs moeten betalen (persoonlijke communicatie, 14 mei 2020). Zo worden de bewoners van de omstaande hoogbouw geïsoleerd van de faciliteiten en mogelijkheden die door de campus wordt aangeboden. Hierbij kunnen we zowel het open karakter van de CIAM-wijk als de mogelijkheid tot voorzieningen en recreatie in vraag stellen.

Besluit

Solitaire hoogbouw werd zoals eerder vermeld als dé oplossing gezien na WOII. Zo besloot het stadsbestuur van Gent om de sportinfrastructuur van de Watersportbaan te combineren met een groenzone en urbanisatie om de naoorlogse woningnood op te vangen. Doordat er werd gekozen voor hoogbouw was er veel ruimte voor groen, recreatie en voorzieningen. Maar heel wat van de voorziene sportinfrastructuur bleef om financiële redenen uiteindelijk achterwege. De sociale woningbouw werd wel volledig uitgevoerd. De sociale hoogbouw in de Watersportbaan werd indertijd omschreven als een pittoresk karakter (Bogaert, Lanclus, Vandeweghe & Verbeeck, 2016).

Maar wat is er nu daadwerkelijk van terecht gekomen in de Watersportbaan? Wanneer we vandaag kijken naar de Watersportbaan stellen we ons vraag of de kenmerken licht, lucht en de groene omgeving nog steeds zo prominent aanwezig zijn. Er is vandaag veel open ruimte in de Watersportbaan maar daarnaast is er ook veel lege ruimte die niet ten volle benut wordt. De architecturale waarde (als voorbeeld van het naoorlogse modernisme) is deels verloren gegaan (Bogaert, Lanclus, Vandeweghe & Verbeeck, 2016).

Alsook kunnen we concluderen dat de Watersportbaan geen autonoom functionerend geheel is en volledig afstand neemt van de kapitalistische stad, in tegenstelling. Stad Gent geeft aan dat het een voordeel is dat de Watersportbaan vlak bij het centrum ligt. Maar wat voor mensen die geen auto hebben? Alsook zijn er in deze buurt heel wat studentenkoten, deze zouden de woonbuurt levendig maken voor de bewoners (Stad Gent, z.d). Maar is dit wel zo?

De Watersportbaan bevat zeker mogelijkheden en kwaliteiten. Maar deze worden niet volledig benut. De focus lag in de tijd op ruimte, recreatie en open ruimte en een afscheiding van de kapitalistische stad. Maar misschien moeten we stellen dat het toch niet zo pittoresk is zoals het werd voorgesteld in 1955.

C. Woonnorm

In wat volgt nemen we onder de loep wat onder “woonnorm” verstaan wordt en wat de verschillende deelaspecten zijn. We bekijken hoe het historisch geëvolueerd is en wat de invloed van maatschappelijke ontwikkelingen op deze norm was.

1. Definitie

De woonnorm heeft een dubbele betekenis. Enerzijds is er de objectieve kant van de woonnorm. Deze slaat op de minimumvereisten die door de wet zijn vastgelegd, om de kwaliteit van een woning te kunnen garanderen. Dit gaat over zaken als isolatie, dubbele beglazing, enzovoort (Vlaamse Overheid, z.j.; de Decker, P., Meeus, B., 2013).

Anderzijds kan de woonnorm slaan op het subjectieve: welke verwachtingen worden minimaal gesteld om te kunnen spreken van een leefbare woning? Wanneer zou iemand tevreden zijn om in te trekken in een woning (de Decker, P., Meeus, B., 2013)?

Deze woonnorm is er gekomen door een lange geschiedenis vanaf de periode na de Tweede Wereldoorlog. Na de oorlog werd het woonlandschap grondig door elkaar geschud. In eerste instantie nam de werkzekerheid toe door de uitbouw van de economie. Dit gecombineerd met de loonsverhogingen, gestuurd door de overheid, zorgde voor een groeiend kapitaal bij de bevolking (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

De Vos (2008) onderscheidt in haar studie twee dimensies m.b.t. woonpraktijken en woonvertogen in het naoorlogse Vlaanderen; de verticale dimensie en de horizontale dimensie. De verticale dimensie slaan op de interacties van wederzijdse beïnvloeding tussen burgers enerzijds en de overheid en architecten anderzijds, die mogelijk gemaakt werden door het middenveld. De horizontale dimensie wijst op de interactie tussen familieleden, burens en vrienden. De rol van het middenveld is, ondanks haar steeds krachtiger wordende positie tijdens en na het interbellum, afgenomen naarmate de jaren toenemen. Oorspronkelijk had het middenveld een grote invloed op het “ideale woonbeeld”. Dit bestond volgens het middenveld uit een landelijke vormgeving en een eigen gezinswoning met een tuin. Het appartement werd hier met afkeer bekeken (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

Na de Tweede Wereldoorlog werd de samenleving overstelpt door ideeën. Deze kunnen in twee grote stromingen gesitueerd worden. Enerzijds was er de toestroom aan nieuwe visies m.b.t. het wonen, binnenhuisarchitectuur en dergelijke. Anderzijds betekende deze opkomst van de massaconsumptie en het mogelijk maken van deze consumptie door het commercialiseren van het huishouden, dat de economie (en meer specifiek de woningmarkt) een enorme boost kreeg. Dit uitte zich in het bouwen van woningen op het platteland, deels omdat de bouwgrond daar goedkoper was, deels omdat de stadscentra volgebouwd waren (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

De onderlinge strijd binnen de middenveldorganisaties, die zich vooral toespitste op het levensbeschouwelijke (katholieken vs. socialisten) konden een gemeenschappelijk punt vinden in de afkeer t.a.v. de stad. In hun eigen respectievelijke “ledenbrochures” werd het ideale beeld van hoe een woning er uit moet zien, omschreven. De focus verschoof dus van keuzes op nationaal niveau naar het beïnvloeden van de consumentenmaatschappij. Anders gezegd verschoof de focus van het middenveld meer en meer van de verticale dimensie (veranderingen realiseren op structureel niveau) naar de horizontale dimensie (veranderingen realiseren in de huiskamers van de mensen zelf) (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

De middenveldorganisaties probeerden hun leden voor te houden dat “proper maar bescheiden” de norm was; zonder het willen imponeren van burens/vrienden... door binnenshuis extravagante verbouwingen te beginnen. Na verloop van tijd brokkelde dit beeld af, door het ontstaan van twee ontwikkelingen. Het doorzetten van de globalisering en de ontwikkeling van multinationals zorgde ervoor dat Vlaanderen geen producent meer was van zijn eigen goederen, maar dat het een afzetmarkt werd voor multinationals die hun producten elders goedkoper konden produceren. Dit verdwijnen van productiemogelijkheden zorgde ervoor dat arbeiders geen loonsverhogingen meer konden afdwingen, wat voor een daling in de koopkracht zorgde. De tweede ontwikkeling neemt de vorm aan van groeiende kritiek op het suburbane model: het voorgestelde ideale woonbeeld van de eigen woning op het platteland zorgde ervoor dat de steden veel van hun capaciteiten niet konden benutten. Het inpalmen van het platteland door de meer gegoede burgers, betekende voor veel buitenlandse arbeiders (zoals de Italianen in de Limburgse koolmijnen en de Turkse arbeiders in Gent) dat zij in de arme, oude delen van de stad moesten wonen. In deze wijken hoopten samenlevingsproblemen en maatschappelijke achterstelling zich op (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

Bovengenoemde kritieken op het suburbane woonmodel zorgden er mede voor dat steden als Antwerpen en Brugge een vorm van “stadsvernieuwingsbeleid” op poten zetten en de stad opnieuw als degelijk woonalternatief werd beschouwd. Hoewel dit voor een nieuw geloof zorgde in de woonstad, bleef de situatie in de negentiende-eeuwse wijken praktisch hetzelfde. Verder worden de verkiezingsoverwinningen van het Vlaams Blok in de jaren '90 vertaald naar een “bekrompen” visie van het plattelandsleven en een gebrek aan de stadsmentaliteit. Daarnaast wordt de stad omschreven als ideaal vertrekpunt voor de economische motor (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

Bovenstaande kritieken bleven zelf niet zonder kritiek. Zo werd de opmerking gemaakt dat deze poging tot het veranderen van de mentaliteit ervoor zou zorgen dat het leven in de stad duurder zou worden, wat nefaste gevolgen zou hebben voor de bevolking in de negentiende-eeuwse rand, die het op dat moment al financieel moeilijk hadden (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

Verstedelijking van de suburb en de suburbanisatie van de stad

Door in te zetten op het aantrekkelijk maken van de stad, werd het sociale aspect vaak achterwege gelaten. De focus werd gelegd op jonge, nieuwe gezinnen die goed verdienen. Om het voor deze doelgroep aantrekkelijk te maken om te verhuizen naar de stad, werd het suburbane woonmodel overgenomen; stedelijke villa's, ruime nieuwbouw enzovoort. De stad zelf werd dus meer en meer “verkaveld” (de Decker, P., Meeus, B., 2013).

2. Besluit

Er kan dus besloten worden dat de woonnorm geen statisch gegeven is. Het verandert doorheen de tijd en wordt beïnvloed door maatschappelijke factoren zoals verstedelijking, economische draagkracht van de bevolking enzovoort. Middenveldorganisaties probeerden hun invloed uit te oefenen op deze woonnorm door het uitschrijven van brochures waarin ze het woonideaal volgens hun visie vormgeven. Verder volgen de resultaten van de survey de trend die van de literatuurstudie. De studenten van de FPPW hebben dus geen radicaal andere visie voor ogen, dan die van de gemiddelde Vlaming.

Als volgt willen wij nagaan hoe de sociale huisvestingsmaatschappijen zich organiseren in de wijk Watersportbaan en op die manier onrechtstreeks trachten een invulling te geven aan die woonnorm. Daarnaast onderzoeken we in het deel 'De Charles Andrieslaan als burens van de campus' de perceptie van de studenten omtrent hun woonideaal en hun visie op de sociale hoogbouw om op die manier na te gaan hoe zij de woonnorm zien.

D. Sociale huisvestingsmaatschappijen

Zoals reeds aangegeven bespreken we nu de organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die aanwezig zijn in de wijk Waterportbaan. Na een algemene toelichting worden de sociale huisvestingsmaatschappijen (vanaf nu SHM) met appartementsblokken, ook sociale hoogbouw genoemd, specifiek binnen de wijk Waterportbaan besproken.

1. Enkele feiten op een rijtje...

De huurwoningen zijn eigendom van de maatschappijen zelf en niet van private actoren.

De huurovereenkomst betreft 9 jaar. Na afloop kan het contract telkens met 3 jaar worden verlengd, als de huurders nog aan de voorwaarden voldoen.



De huurprijs wordt jaarlijks geëvalueerd en is afhankelijk van het gezinsinkomen, de gezinsgrootte en de waarde van de woning.

De woningen worden toegewezen op basis van chronologie. Dat wil zeggen dat een woning toegekend wordt wanneer het gezin de volgende op de wachtlijst is.

(Stad Gent, 2018; Pannecoucke & De Decker, 2016).

2. Opdrachten SHM

Volgens de Vlaamse Wooncode horen SHM de volgende opdrachten uit te voeren:

1. Het verbeteren van de woonvoorwaarden van woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden door voldoende aanbod aan sociale huurwoningen of koopwoningen te voorzien, eventueel inclusief gemeenschappelijke voorzieningen en met aandacht voor integratie in de lokale woonstructuur.
2. Ongeschikte woningen of gebouwen te herwaarderen door ze te renoveren, verbeteren en aan te passen of indien nodig te slopen of vervangen.
3. Het verwerven van gronden en panden voor het realiseren van sociale woonprojecten en ter beschikking stellen van sociale kavels

(Pannecoucke & De Decker, 2016).

Bijkomend hoort een deel van de sociale huurwoningen aangepast te zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een beperking (Stad Gent, 2018; Pannecoucke & De Decker, 2016).

Overkoepelend kunnen de operationele doelstellingen van SHM samengevat worden als:

1. Beschikbaarheid van woningen
2. Kwaliteit van woningen en woonomgeving
3. Betaalbaarheid
4. Sociaal beleid
5. Interne werking en financiële leefbaarheid
6. Klantvriendelijkheid

(Stad Gent, 2018; Pannecoucke & De Decker, 2016).

3. Inschrijvingsvoorwaarden SHM:

Mensen die zich wensen in te schrijven bij een SHM dienen te voldoen aan een aantal voorwaarden:

- **Leeftijdsvoorwaarde:** De kandidaat-huurder moet minstens 18 jaar oud zijn. Indien jonger dan 18 kan men zich enkel inschrijven als alleenstaande of als partner. Men kan ook toegelaten worden tot een sociale huurwoning wanneer de jongere ontvoogd werd, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van een erkende dienst.
- **Verblijfsvoorwaarde:** Men komt in aanmerking wanneer men in het bevolkingsregister of vreemdelingenregister staat of indien men beschikt over een referentieadres.
- **Inkomensvoorwaarde:** Er wordt gekeken naar het inkomen van alle meerderjarige kandidaat-huurders samen. Men neemt het inkomen van de afgelopen drie jaar in acht.
- **Eigendomsvoorwaarde:** De kandidaat-huurder mag geen woning of bouwgrond in binnen- of buitenland bezitten.
- **Taalbereidheid:** Er wordt een mondelinge basiskennis Nederlands vereist waarop enkele uitzonderingen gemaakt kunnen worden.
- **Inburgeringsvoorwaarden:** De kandidaat-huurder moet aantonen dat hij/zij bereidt is om het inburgeringstraject te volgen.

(Stad Gent, 2018; Pannecoucke & De Decker, 2016).

De sociale huisvestingsmaatschappijen aanwezig in de wijk Watersportbaan

Op het onderstaande kaartje wordt de sociale hoogbouw in de wijk Watersportbaan weergegeven door de groene kaders. Binnen dit gebied hebben verschillende SHM-kantoren appartementsblokken staan. Deze sociaal woonwijk is een voorbeeld van het C.I.A.M.-principe dat functionaliteit centraal stelt (Agentschap onroerend erfgoed, 2020). Met andere woorden primeert het sociale doel van de gebouwen op het esthetische (Agentschap Onroerend Erfgoed, z.d.).

Er is moderne hoogbouw te zien die varieert van zeven tot twintig bouwlagen en het uiterlijk van de blokken gaat van zakelijk tot een meer speelse stijl. De twee gebouwen aan de Charles Andrieslaan vormen een soort poort of ingang naar de wijk Watersportbaan. In het centrum van de wijk staan de 6 middelste blokken gestructureerd en evenwijdig. De blok aan de westelijke zijde (Residentie Elektra) werd schuin gebouwd, want vroeger was daar een stortplaats aanwezig (Agentschap onroerend erfgoed, 2020). De Y-vormige woonblok (Belvédère) in het meest westelijke deel is het jongste appartementsgebouw (Schreurs, 2011) en heeft door zijn vorm niet echt een oriëntatie (Agentschap onroerend erfgoed, 2020). De drie meest oostelijke blokken staan eerder wat ongestructureerd (Agentschap onroerend erfgoed, 2020).

De wijk bevat een totaal van 1498 appartementen. Deze appartementen kunnen vrij gevarieerd zijn, gaande van éénpersoons studio's tot appartementen voor zeven personen (Agentschap onroerend erfgoed, 2020). De verschillende maatschappijen en hun residenties komen in dit onderdeel uitgebreid aan bod.



1. WoninGent

WoninGent werd opgericht in 1904. In 2011 fusioneerde deze HSM met Huisvesting Scheldevallei en Goede Werkmanswoning. Deze fusie kwam er onder aandrang van Stad Gent. Het moest *“enerzijds voor schaalvoordelen zorgen op vlak van efficiëntie en anderzijds op een meer doeltreffend woonbeleid, een centralisatie van expertise en een meer kwaliteitsvolle dienstverlening”* (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018, p.7). Door deze fusie werd WoninGent de tweede grootste SHM van Vlaanderen. Hierbij beschikt Stad Gent over 99,86% van de aandelen van WoninGent (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018).

Uit cijfers blijkt het patrimonium van WoninGent uit 9078 sociale woningen te bestaan en deze situeren zich allemaal in Gent. Dit betekent dat deze HSM over 62,96% van de sociale woningen in Gent beschikt. Het grootste deel ervan betreft appartementen (82%), veelal met 1 of 2 slaapkamers. De rest van het patrimonium bestaat uit eengezinswoningen (18%) en deze woningen hebben meestal 3 slaapkamers (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018). De gemiddelde huurprijs voor een appartement is 217 euro en voor een huis bedraagt dat 278 euro. In 2019 behoorden deze huurprijzen tot de laagste van Vlaanderen (Matthyssen, 2020).

WoninGent heeft een heel hoog aandeel alleenstaande huurders en ook een hoog percentage van gezinshoofden die niet beschikken over de Belgische nationaliteit in vergelijking met andere SHM's in Vlaanderen. Wat ook opvalt is dat ongeveer 33% van de gezinshoofden ouder dan 65 jaar is (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018).

In de wijk Watersportbaan bezit WoninGent een groot deel van de sociale hoogbouw. Hieronder is een overzicht terug te vinden van de sociale appartementsblokken die deze HSM heeft in deze wijk:

Residentie Elektra bevindt zich in de Nekkersberglaan en telt 200 wooneenheden: 13 studio's, 115 één slaapkamer appartementen, 48 appartementen met 2 slaapkamers en 24 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.).



In de Neermeerskaai bevinden zich drie sociale hoogbouw blokken van WoninGent. De eerste is Residentie Van Beveren. Dit is het gebouw dat op de voorgrond van de foto te zien is. Het telt 108 wooneenheden, waaronder 11 één slaapkamer appartementen, 85 appartementen met 2 slaapkamers en 12 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.-a).

Het gebouw op de achtergrond is Residentie Anseele en heeft 12 appartementen met 1 slaapkamer, 84 met 2 slaapkamers en 11 met 3 slaapkamers. Deze woonblok telt dus in totaal 107 wooneenheden (WoninGent, z.d.-b).

Het derde sociale hoogbouwblok in de Neermeerskaai is Residentie Nachez. Met een totaal van 84 wooneenheden beschikt het over 40 één slaapkamer appartementen, 32 appartementen met 2 slaapkamers en 12 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.-c).



In de Jubileumlaan staan drie gebouwen die behoren tot het patrimonium van WoninGent. De naam van de residenties zijn niet bekend. Het eerste gebouw telt 96 wooneenheden, waaronder 68 appartementen met 1 slaapkamer, 22 appartementen met 2 slaapkamer en 6 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.-d).



Het tweede gebouw telt 67 appartementen met 1 slaapkamer, 21 met 2 slaapkamers en 6 met 3 slaapkamers. Wat een totaal maakt van 94 wooneenheden (WoninGent, z.d.-e)



Het laatste gebouw heeft een totaal van 96 appartementen: 69 met 1 slaapkamer, 22 met 2 slaapkamers en 6 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.-f).

Er is momenteel een project opgestart om de drie gebouwen die een totaal van 286 wooneenheden heeft te vervangen door nieuwe gebouwen. Men heeft de eerste fase aangevat waarin een stedenbouwkundige studie van de drie gebouwen uitgevoerd wordt en een vervangingsbouw wordt voorzien voor het middelste gebouw. Dit gebouw zal eerst worden gesloopt en een nieuw gebouw wordt opgetrokken die 95 wooneenheden zal tellen en waarvan ca. 5% appartementen voor personen met een handicap zijn (WoninGent, z.d.-g).



In de Charles Andrieslaan bevinden zich 2 sociale woonblokken van deze SHM. Het ene gebouw telt 45 wooneenheden, waaronder 24 appartementen met 2 slaapkamers en 21 met 3 slaapkamers. Het andere telt 86 appartementen: 26 één slaapkamer appartementen, 47 appartementen met 2 slaapkamers en 14 met 3 slaapkamers (WoninGent, z.d.-h). Het linkse gebouw bevindt zich naast de campus Dunant van de UGent.

Uit het visitatierapport van WoninGent blijkt dat deze SHM op de meeste operationele doelstellingen goed scoort. Op het eerste, tweede, en vierde prestatieveld scoort WoninGent op alle aspecten goed. Dit wil dus zeggen dat de beschikbaarheid van woningen, de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving en het sociaal beleid meer dan voldoende worden gerealiseerd.

Binnen het prestatieveld 'betaalbaarheid' scoort deze SHM goed op het aspect 'prijzbewust bouwen', maar het aspect 'verhuurt prijzbewust' is voor verbetering vatbaar. In het rapport staat te lezen dat de huurlasten bij WoninGent hoog blijven, dit vooral door de uitgebreide dienstverlening en hoge kosten voor de nutsvoorzieningen. Naar aanleiding van het vorige rapport zijn de huurlasten al iets verlaagd, maar dit kan nog beter, door bijvoorbeeld bepaalde diensten zelf uit te voeren en eventueel bewoners zelf de mogelijkheid geven om bepaalde taken uit te voeren.

Prestatieveld 5 die betrekking heeft tot de financiële leefbaarheid heeft de minste score gekregen. Op één aspect heeft het een goede beoordeling, op twee een voor verbetering vatbaar en op een ander zelfs onvoldoende. WoninGent scoort op 'is financieel leefbaar' een goed. Op 'voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude' en 'heeft en gebruikt een goed financieel plan' scoort het voor verbetering vatbaar. De HSM kan meer inzetten op opvolging van huurachterstal en om het financieel plan meer te integreren in de werking. Het aspect dat een onvoldoende gekregen heeft is 'De SHM beheert haar kosten goed', hier wordt dus een inspanning gevraagd om betere interne controle om ongeoorloofde uitgaven te voorkomen en frictieleegstand tegen te gaan.

Klantgerichtheid is het laatste prestatie gebied en daar scoort WoninGent over de hele lijn goed. Zelfs een zeer goed voor het aspect 'de SHM informeert burgers snel en duidelijk' (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018).

Wat we wel opmerken, is dat de berichtgeving door journalisten tegenstrijdig is met het visitatierapport van WoninGent. Het visitatierapport dateert uit 2018 en in datzelfde jaar zijn er nieuwsberichten terug te vinden die aantonen dat sommige woningen in een zeer slechte staat zijn. Er zijn bewoners die last hebben van schimmel en vochtproblemen, in die mate dat het hun gezondheid ernstig kan aantasten. Ook wonen mensen in huizen van WoninGent die eigenlijk onbewoonbaar verklaard werden. Er werd door de bewoners meermaals klacht ingediend, maar zij verklaarden dat ze geen gehoor kregen (Santens, 2018). Dit is tegenstrijdig met het visitatierapport waar de SHM 'goed' scoorde op de prestatievelden kwaliteit van de woningen en klantgerichtheid (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2018). WoninGent werd voor deze feiten aangeklaagd en veroordeeld tot een boete (Belga, 2020). In een artikel van Matthysen (2020) geeft WoninGent een uitleg hoe het zo ver is kunnen komen. De SHM schuift twee redenen naar voor. Een eerste reden is dat de fusie in 2011 ervoor gezorgd heeft dat er een vertragend effect optrad bij het opknappen en vernieuwen van oude gebouwen. Elk van de 3 SHM in de fusie hadden oude woningen in zijn patrimonium en doordat de fusie zorgde voor een nieuwe schaalgrootte moesten er prioriteiten gesteld worden in functie van de middelen waar ze over beschikten. Een tweede reden is dat de gemiddelde huurprijs van een appartement of huis van WoninGent behoort tot de laagste van Vlaanderen, waardoor dit een invloed heeft op de inkomsten. Deze twee redenen hadden als gevolg dat de SHM-voorzichter was in zijn uitgaven en dat renovaties niet tijdig gebeurd zijn of niet gebeurd zijn zoals het moest (Matthysen, 2020). Karin Wouters, directeur WoninGent, geeft aan *"We beseffen dat er grote gaten zaten in onze aanpak en intussen hebben we de manier waarop we ongeschikte woningen aanpakken, drastisch gewijzigd"* (Matthysen, 2020). De nieuwe aanpak focust zich onder andere op de veiligheid en hoogbouw. Nieuwe bewoonde onbewoonbare woningen zijn sinds deze nieuwe aanpak niet meer opgedoken. WoninGent is klaar voor een nieuw hoofdstuk met een uitgebreide gereedschapskist om hun nieuwe aanpak te doen werken (Matthysen, 2020). Naar onze mening blijven vooral de negatieve berichten en klachten hangen doordat deze meer in het nieuws belicht worden. De nieuwe aanpak, die wij best positief vinden, krijgt weinig gehoor en de negativiteit blijft overheersen. Dit toont volgens ons aan hoe moeilijk het is om die beeldvorming te veranderen in een meer positieve richting.

2. De Gentse Haard

De Gentse Haard werd op 5 april 1921 vanuit de liberale beweging opgericht onder de naam "Le Foyer Gantois". Deze SHM kwam er op initiatief van de Gentse textielindustrie die in huisvesting wou voorzien voor zijn arbeiders. In 1941 fuseerde ze met de "De Gezonde Werkmanswoning" tot "De Gentse Haard" (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2020; Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 2015).

In Gent zijn 10,78% van alle sociale woningen eigendom van deze SHM. Cijfers uit 2013 tonen aan dat De Gentse Haard voornamelijk appartementen bezit, namelijk 1276 van de 1566 woningen op dat moment. In vergelijking met andere SHM's heeft De Gentse Haard weinig ouderen en alleenstaanden onder hun huurders. De gemiddelde huurprijs van hun appartementen is lager dan de Vlaamse norm, namelijk 177 euro in plaats van 200 euro (Visitatieraad Sociale Huisvestingsmaatschappijen, 2015).

In de wijk Watersportbaan bezitten ze een gebouw op de Nekkersberglaan, namelijk Residentie Neermeersen, met 67 twee-slaapkamerappartementen en 65 drie-slaapkamerappartementen (De Gentse Haard, z.d.).



Het laatste visitatierapport dat online terug te vinden is, dateert van 2015. Daarin werden de operationele doelstellingen geëvalueerd. Enkel de vierde doelstelling, namelijk sociaal beleid, scoort “goed”. Er wordt namelijk een intense samenwerking vastgesteld tussen alle belanghebbenden (dus zowel de huurders, de medewerkers als andere diensten zoals het OCMW). De andere vijf doelstellingen (beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, Interne werking en klantvriendelijkheid) worden “voor verbetering vatbaar” geacht door de visitatiecommissie. De Gentse Haard werft voldoende nieuwe panden en gronden aan om nieuwe sociale huurwoningen te realiseren maar het aanbod moet beter afgestemd worden op de noden van de huurders. De SHM voorziet geen uitgewerkte visie over de renovatie en het onderhoud van zijn gebouwen, de milieuvriendelijkheid en de toegankelijkheid voor personen met een beperking. De visitatiecommissie stelt dat De Gentse Haard meer inspanningen zou kunnen doen om de huurlasten, betreffende de structurele renovaties en de dagelijkse herstellingen, te drukken. De interne werking en financiële leefbaarheid heeft ook enkele verbeterpunten. Zo dienen de werkings- en onderhoudskosten strikt onder controle gehouden te worden en moet er ingegrepen worden bij de hoge huurachterstallen. Ook een zorgvuldige communicatie blijft een aandachtspunt (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2015).

3. ABC

De sociale huisvestingsmaatschappij ABC is voornamelijk actief in Antwerpen maar bezit ook zo'n 200 woningen in Gent. 93% van het totaal aantal woningen die ABC bezit, zijn appartementen. De huurderspopulatie bij ABC zijn voornamelijk jonge mensen en niet-Belgische personen. De overgrote meerderheid van hun huurders zijn maatschappelijk kwetsbaar aangezien het gaat over personen met een laag inkomen, een hoge werkloosheid en veel leefloners (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2019).

Residentie Belvédère, een Y-vormige hoogbouw van twintig bouwlagen, is eigendom van ABC en staat in de wijk Watersportbaan. Het gebouw omvat in totaal 153 appartementen waarvan 36 appartementen met één slaapkamer, 78 appartementen met twee slaapkamers en 39 appartementen met drie slaapkamers (Agentschap onroerend erfgoed, 2020; ABC, z.d.).



Uit een analyse van het visitatierapport van 2019 blijkt ABC over het algemeen vrij goed te scoren. De eerste doelstellingen, namelijk de beschikbaarheid en de kwaliteit van de woningen, scoren globaal gezien goed maar de afstemming van het aanbod op de noden van verschillende groepen bewoners is voor verbetering vatbaar. De betaalbaarheid scoort onvoldoende omdat de huurlasten, in vergelijking met andere SHM's te hoog liggen. De huurprijs van een appartement bij ABC bedraagt ongeveer 235 euro per maand. Het sociaal beleid scoort goed maar bewoners moeten volgens de visitatiecommissie nog meer betrokken worden bij het wijkbeheer. De interne werking en financiële leefbaarheid is voor verbetering vatbaar al blijkt het financieel plan van ABC goed uitgewerkt te zijn. De laatste doelstelling, klantvriendelijkheid, krijgt verschillende scores. Burgers worden namelijk te weinig geïnformeerd, wat dus een werkpunt is, terwijl er reeds een goede communicatie is met beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2019).

4. De Volkshaard

De Volkshaard werd gesticht in 1928 en is actief in het arrondissement Gent-Eeklo. In totaal bezit deze SHM 5600 woningen en appartementen. Iets minder dan de helft van de huurders zijn 65+'ers waardoor De Volkshaard de HSM is met de meeste ouderen onder zijn bewoners. De gemiddelde huurprijs van een appartement bedraagt 217 euro wat iets meer is dan de Vlaamse norm. Dit is te verklaren doordat het equivalent netto belastbaar inkomen van de huurders hoger ligt dan bij de andere SHM-huurders (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2014).



In de Europalaan, wat centraal gelegen is in de wijk Watersportbaan, bevinden zich de residenties Dennenhof en Rozenhof met 264 appartementen. Er zijn 88 appartementen met 1 slaapkamer, 132 appartementen met 2 slaapkamers en 44 appartementen met 3 slaapkamers (Volkshaard, z.d.).

Uit het visitatierapport van 2014 blijkt De Volkshaard over het algemeen goed tot uitstekend te scoren. Enkel binnen de luiken sociaal beleid en klantgerichtheid zijn er nog enkele zaken voor verbetering vatbaar zoals onder andere het meer betrekken van bewonersgroepen bij het wijkbeheer en het invoeren van tevredenheidsmetingen (Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen, 2014).

5. Besluit

De verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen in de wijk Watersportbaan werden in dit onderdeel in kaart gebracht aan de hand van een korte toelichting over de aanwezige sociale hoogbouwtorens per maatschappij in de wijk. Wat opvalt is dat WoninGent daar over het grootste deel van de sociale hoogbouwwoningen beschikt. Naast WoninGent zijn er nog drie andere maatschappijen aanwezig. Echter zijn de verschillen op vlak van organisatie en werking eerder klein. Volgens ons voldoen de sociale hoogbouwblokken immers niet volledig meer aan de huidige woonnorm die daarnet reeds besproken werd.

De Charles Andrieslaan specifiek als burens van de campus

Zoals reeds vermeld in het onderdeel over de woonnorm wordt hieronder ingezoomd op de perceptie en visie van de studenten omtrent hun woonideaal en kennis over sociale hoogbouw. Onze campus van de FPPW is een buur van de sociale hoogbouw woningen die zich bevinden in de Charles Andrieslaan. We hebben bewust voor deze straat gekozen omdat wij er zelf zo dicht tegenover staan. Hoe ziet hun ideale woonsituatie eruit? Hoe ervaren wij als studenten deze buurt? Kennen we de omgeving? Voelen wij ons verbonden met de buurt? Zijn de studenten zich bewust van het feit dat er net naast hun campus sociale hoogbouw aanwezig is? Deze vragen stonden in onze survey centraal en de bevindingen worden verder besproken.

1. Bevindingen uit de bevraging

Algemeen

Om na te gaan hoe de studenten van de FPPW kijken naar de sociale hoogbouw in en rond de wijk Watersportbaan, stelden we een online bevraging op. Deze bevraging werd door 119 studenten (tussen 18 en 32 jaar) ingevuld. Uit deze bevraging konden we dus, zoals gezegd, de perceptie van de studenten over de hoogbouw bekomen. Daarnaast stelden we vragen die peilen naar de achtergrond van de studenten: in welke omgeving ben je opgegroeid? In welk soort bebouwing ben je opgegroeid? Wat is uw ideaal toekomstbeeld op vlak van wonen? De resultaten op deze vragen worden hieronder besproken.

Twee op de drie studenten die de bevraging invulden, groeiden op in een landelijke omgeving. Van alle studenten woonde/woont net niet de helft (47%) in een alleenstaande woning. De spreekwoordelijke baksteen in de maag valt hier duidelijk in te herkennen. Nog eens 29% woonde/woont in een halfopen bebouwing. Met 18% sluit de gesloten bebouwing de drie meest bewoonde bouwvormen af.

Opmerkelijk is dat slechts 10% van de bevroagden in een huurwoning woonden/wonen; de overige 90% woonde/woont dus in een koopwoning. Op de vraag hoe graag zij in deze woning wonen, op een schaal van 1 tot 10, geeft 79% zichzelf een score van 8/10 of hoger. Ten slotte werd aan de studenten gevraagd of ze ooit in een ander type bebouwing gewoond hebben. 42 procent van de bevroagden is nooit verhuisd. Van de overige studenten die dus wel een verhuizing achter de rug hebben, komen de meeste uit een appartement of een gesloten bebouwing.

Sociale huurwoning?

De vraag “heeft u ooit in een sociale huurwoning gewoond?” werd niet door alle respondenten ingevuld; van de 119 respondenten kregen we 100 antwoorden. Van deze 100 antwoorden gaven 7 studenten aan ooit in een sociale huurwoning gewoond te hebben. Hier is het belangrijk om de 19 blanco antwoorden niet te vergeten.

Vragen m.b.t. de campus en Wijk Watersportbaan

De studenten van de FPPW komen op verschillende manieren naar de campus. De meest voorname manieren zijn de fiets (68%), het openbaar vervoer (32%) of door te voet te gaan (14%).

We stelden de studenten de vraag wat ze onderweg naar de campus zien. De meest voorkomende antwoorden beschrijven het stadsleven en het openbaar vervoer. Opmerkelijk zijn de tiental antwoorden die het groene omschrijven. Natuurlijk is dit afhankelijk van de route waarlangs de studenten de campus bereiken, maar het blijft toch opmerkelijk dat dit zo benoemd wordt.

De mening over de buurt rond de campus verschilt. Ongeveer één op drie studenten geeft aan de buurt niet zo aangenaam te vinden. De meest voorname redenen waarom de buurt zo wordt ervaren is de kille, minder uitnodigende buurt. Vooral het ontbreken van (studenten)cafés wordt aangehaald. Daarnaast geven een aantal studenten aan dat de campus naar hun mening vrij ver buiten het centrum van Gent ligt. Het spreekt voor zich dat we dit moeten nuanceren aangezien het Gentse stadscentrum nog steeds op wandelafstand van de campus ligt. De overige studenten (ongeveer twee derde dus) geven aan dat ze de buurt wel aangenaam vinden. Hier worden vooral de rust en de praktische zaken aangehaald: de Watersportbaan is dichtbij (sport), supermarkten, copycenters en andere praktische voorzieningen zijn aanwezig en de campus is vlot bereikbaar via het openbaar vervoer. Één uniforme opmerking is dat de campus vrij afgelegen ligt en het dus niet altijd vanzelfsprekend is om de andere campussen te bereiken.

Daarna stelden we de vraag hoe goed de studenten bekend zijn met de wijk Watersportbaan, op een schaal van 1 tot 10. Hierbij gaf 59% zichzelf een score van 5 of lager.

Wanneer we de vraag stelden of de studenten al contact hebben/hadden met de buurt, was het antwoord overweldigend “neen”. Op enkele uitzonderingen na (via de facebookgroep van Ekkergerm, via lidmaatschap van een sportvereniging aan de Watersportbaan, via het bijles geven, in kader van eerdere opleidingsonderdelen of om gebruik te maken van de supermarkten) heeft niemand effectief contact met de buurt.

Studenten van de FPPW maken in wijk Watersportbaan vooral gebruik van supermarkten (37%), sportvoorzieningen (23%) en openbare ruimtes (21%).

Ideale toekomstbeeld

Op vlak van het ideale toekomstbeeld, geeft ongeveer de helft van de studenten aan dat zij een alleenstaande woning (46%) het meest zien zitten. De alleenstaande woning heeft een grote voorsprong op de halfopen bebouwing (26%) en de gesloten bebouwing (15%). Opmerkelijk is dat slechts 1% (wat aankomt op 2 respondenten) van de studenten aangeeft dat zij hoogbouw als de ideale toekomstige woning zien. Qua omgeving geeft net iets meer dan de helft van de studenten (59%) aan dat zij in een landelijke omgeving willen wonen.

De Vlaamse baksteen in de maag is bij de studenten duidelijk aanwezig. Zo geeft 91% aan dat hij/zij later een woning wil kopen. Net geen kwart van de bevroagden (24%) geeft aan voor de 25^{ste} verjaardag in deze woning te willen intrekken. Wanneer de grens 5 jaar later ligt, op de 30^{ste} verjaardag, blijkt dat (cumulatief) exact 90% van de bevroagden tegen deze datum in hun woning is ingetrokken.

Vragen m.b.t. sociale hoogbouw

We stelden de studenten de vraag of de sociale hoogbouw rond de campus hen al was opgevallen. Hier was het antwoord grotendeels “ja”, hoewel enkelen aangaven dat zij de blokken nog niet hadden opgemerkt. De visie van de studenten op de sociale hoogbouw is verdeeld.

Enerzijds wordt er dikwijls aangegeven dat dit een goed initiatief is om mensen met een laag inkomen een onderdak te geven, terwijl anderzijds in één adem ook het stigmatiserende wordt aangehaald. Qua uiterlijk geven de studenten aan dat de blokken in de buurt van de campus er niet mooi, slecht onderhouden en afgetakeld uit zien. Hierbij veronderstellen wij dat de studenten het voornamelijk hebben over de Charles Andrieslaan, de Jubileumlaan en de kop van de Watersportbaan aangezien dit de directe “buren” zijn van de campus.

Gebouwen zoals Borluut of Electra, die veel afgelegener liggen en er heel wat slechter aan toe zijn, worden hier hoogstwaarschijnlijk niet eens mee in rekening gebracht. Ook wordt de vraag gesteld of de appartementen wel geschikt zijn voor de doelgroep: de voornamelijk grote gezinnen met kinderen wonen in kleine appartementen. Cijfers spreken deze stelling tegen: uit de cijfers van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal wonen blijkt dat het overgrote merendeel aan sociale woningen verhuurd wordt aan alleenstaanden of koppels. Dit wil niet zeggen dat gezinnen met kinderen weinig voorkomen; het gaat nog steeds om honderden gezinnen. Het is pas in vergelijking met alleenstaanden en koppels dat deze cijfers overschaduwd worden (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, 2019).

Daarna vroegen we de studenten of zij zelf personen kennen/kenden die in de sociale hoogbouw wonen of gewoond hebben. Het antwoord op deze vraag was praktisch unaniem “nee”. Van alle antwoorden, gaven slechts 7 studenten aan iemand te kennen die gebruik maakt van de sociale hoogbouw.

Nadien stelden we de vraag of het voor de studenten een meerwaarde zou zijn moest er meer contact zijn tussen de campus en de buurt. Hoewel ongeveer een kwart van de respondenten aangeeft dat hier niet direct nood aan is, zegt het merendeel toch wel dat dit een meerwaarde zou zijn. Om dit te realiseren, zou er wel inbreng moeten komen van beide kanten (de universiteit enerzijds en de wijk anderzijds). De link tussen de pedagogische opleidingen en de opleidingen in het sociaal werk met de wijk rond de campus wordt vaak aangehaald. Één student stelt dat dit alleen nodig is als deze vraag vanuit de buurt zelf komt.

Ten slotte kregen de studenten de vraag voorgeschiedeld op welke manier de buurt meer aantrekkelijk gemaakt kan worden. De meest voorkomende antwoorden waren het aanbrengen van meer groen en meer openbare (ontmoetings)ruimtes of om de wijk meer toegankelijk te maken voor de zwakke weggebruikers.

2. Besluit

We kunnen hieruit besluiten dat de studenten de hoogbouw al opgemerkt hebben, maar er niet verder bij stil hebben gestaan. Dit komt ook duidelijk naar voor wanneer er gevraagd wordt wat ze opmerken als ze naar school komen. Geen enkele student geeft als antwoord op deze vraag “sociale hoogbouw”. Men ervaart de buurt ook eerder kil dan uitnodigend. Wel geeft het merendeel aan dat het een meerwaarde kan zijn om verbinding te creëren met de buurt. Laat dit nu net hetgeen zijn waar wij eveneens op willen inzetten door te werken aan positieve beeldvorming in de omgeving. Op die manier creëren we enige bewustwording en kan dit de volgende stap naar verbinding zijn.

Verder moeten we hierbij de evoluerende woonnorm in acht nemen. De sociale hoogbouw in en rond de wijk Watersportbaan staat er inmiddels enkele tientallen jaren. De stijl waarin deze gebouwen opgetrokken werden geeft dus weer hoe een “minimaal menswaardig appartement” er toen uit zag. Vandaag de dag kan deze woonnorm een heel stuk veranderd zijn. Hierdoor wonen de huidige bewoners mogelijk in een appartement dat niet meer aan hun eigen woonnorm voldoet. Anders gezegd kan de vraag gesteld worden of de inrichting van de gebouwen niet gedateerd is, ten opzichte van de huidige woonnorm.

Analyse

Om na te gaan hoe het is gesteld met de beeldvorming omtrent sociale hoogbouw in het algemeen en specifiek in de wijk Watersportbaan, werd een interview afgenomen met flatwachter Kristof Ellertz en met Björn Mallants, directeur van de vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen. Kristof, die flatwachter is in de wijk Watersportbaan is het laagdrempelig aanspreekpunt voor de huurders en zodus de persoon waarbij huurders met allerlei vragen/problemen terecht. Hij gaat *“ganse dagen op weg”* waardoor de mensen hem zelf aanspreken. Er werd bewust gekozen om zijn telefoonnummer niet mee te geven met de huurders omdat *“ze mij om 4u 's nachts opbellen voor een bananenschil die in het portaal ligt”*.

Björn Mallants is directeur van de koepelorganisatie en vertegenwoordigt ongeveer tien huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Het samenbrengen van verschillende actoren binnen het proces, het verdedigen van de belangen van sociale huurders en het lobbyen met de politiek behoren onder andere tot zijn takenpakket. In deze analyse worden de meningen en ervaringen van de flatwachter, de directeur van de VVH en de studenten samengebracht.

Positieve elementen en werkpunten (over de beeldvorming) van sociale hoogbouw

Zowel de directeur van VVH als de flatwachter Kristof erkennen dat in de sociale hoogbouw veel huurders in kwetsbare of preciaire situaties leven. Huurders die sociaal wonen hebben vaker dan ergens anders te kampen met financiële problemen, met een psychische kwetsbaarheid, met verslavingsproblematieken... Een knelpunt van het sociaal wonen in hoogbouw is dat mensen dicht op elkaar leven maar toch zitten vele huurders ook in een isolement. Echter geven beide partijen aan dat het wonen in sociale hoogbouw zeker niet volledig negatief is. Er zijn namelijk ook positieve verhalen van mensen die blij zijn dat ze terecht konden in een sociale huurwoning, omdat dit kansen gecreëerd heeft voor hen. De directeur van de VVH duidt ook op het feit dat geen enkele Vlaamse partij tegen sociale woningen is. De nood om sociale woningen te hebben, te bouwen en te renoveren wordt erkend want alle Vlaamse partijen suggereren in hun officiële visie *“een ambitieuzere groei van het aandeel sociale woningen”* (Vlaams Huurdersplatform, 2019). Ook uit onze survey van de studenten komt dit naar voren. Studenten geven aan dat sociaal wonen een goed initiatief is om mensen met een laag inkomen een onderdak te geven. Dus we zien dat zowel de studenten als de officiële standpunten van de politieke partijen het belang van sociale woningen in de maatschappij vooropstellen. Echter blijkt uit berichtgeving in de pers dat dit in de realiteit toch niet zo eenduidig is, want *“de Vlaamse overheid voert extra drempels in om de toegang tot sociale huurwoningen te beperken”* (Spanjer, 2020). Ook in een artikel uit De Standaard van 17 april 2019 blijkt N-VA, als gevolg van een energiecorrectie, de huurprijs voor sociale woningen te verhogen vanaf 1 januari 2020. Dit wordt door SP.A. *“de Homans-heffing”* genoemd. Joris Vandenbroucke van SP.A. stelt: *“Nadat Homans huurders op de privémarkt al een extra maand waarborg liet betalen, neemt ze nu de sociale huurders in het vizier. Hoe cynisch is het dat net de minister van Wonen én Armoede met één beslissing 50.000 financieel kwetsbare gezinnen treft?”*

Anderzijds halen de studenten aan dat ze de blokken er *“niet mooi”*, *“slecht onderhouden”* en *“afgetakeld”* uit zien. Dit is een perceptie van de studenten zelf. Toen Björn Mallants een foto voor zich kreeg van de Charles-Andrieslaan, gaf hij aan dat dit een *‘typische brutalistische architectuur van in de jaren ‘50’* voorstelde, typisch voor sociale hoogbouw. Hij nuanceert dit verder echter door te vermelden dat je bij hoogbouw vaak niet kan zien dat het om sociale hoogbouw gaat. De beeldvorming omtrent sociale hoogbouw is volgens de directeur van VVH deels gevormd door het negatieve dat in de media wordt gezegd.

De publieke opinie blijft dit ook het langst onthouden. De “schimmelwoningen in Gent” en “al die buitenlanders met eigendommen in het buitenland waar detectives op afgestuurd worden” worden nog altijd (vaak ten onrechte) geassocieerd met sociaal wonen. Deze negatieve beeldvorming, gevormd door de pers, blijft hangen. “Van die schimmelwoningen, dat is weer een jaar positieve beeldvormingen verloren” zegt de directeur van de VHH. Ook hebben de meeste mensen een beperkte kijk en kennis over sociaal wonen, wat verder aan bod komt, waardoor ze het negatieve beeld niet kunnen nuanceren.

Björn Mallants tracht ook om een zaadje te planten, vooral in de media, om zo te proberen om een positieve beeldvorming op gang te brengen. Zoals uit deze quote blijkt:

... Uiteindelijk heel vaak plant je ergens een zaadje dat dan vele jaren later door iedereen wordt herhaald als precies dat het voor iedereen evident is. En dan denk ik dat je goed bezig bent omdat je dan mee uw frame bouwt, maar dat vergt wel geduld. Op korte termijn, return on investment heb je daar niet van. Maar als je nu merkt dat heel veel van de zaken die gezegd worden rond sociaal wonen, zaken zijn die wij zelf ooit gelanceerd hebben, dan denk ik dat dat toch wat resultaat heeft. En daar moeten we op blijven inzetten. . .

Hij poogt desgelijks om zaadjes te planten door aanwezig te zijn op twitter. In zijn tweets corrigeert en nuanceert Björn Mallants de pers. Hij probeert ook door feiten, cijfers, grafieken en zijn mening de beeldvorming van de publieke opinie positief te beïnvloeden. Tevens zet hij een medewerker in op sociale media. Ook tracht hij in het tijdschrift Fundamenten de “menselijke reflex” aan te tonen. Een ander voorbeeld hierbij is ook het boek “Trots op mijn Roots” waarmee ze willen aantonen dat een stigma overbodig is en ze een beeld over de afgeleide effecten van sociaal wonen naar voren willen brengen.

Het slechte onderhoud, die de studenten opmerkten, ligt volgens Björn niet enkel aan de werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit kan ook een gevolg zijn van de nalatigheid en inbreng van de huurder. Zowel de flatwachter als de directeur van de VHH wijzen op het feit dat de huurders zelf ook een bepaalde verantwoordelijkheid dragen. De flatwachter haalde een voorbeeld aan tijdens het interview dat hierbij aansluit: “Ge hebt bepaalde blokken waar ge 5 keer per week een nieuwe voordeur moet steken. Steekt ge dat dan op het niet onderhouden, is dat nalatigheid, is dat dan overlast, is dat dan...”. Hij stelt daarnaast ook dat huurders heel vaak met hun problemen, hoe banaal ook, naar hem toe stappen. Hij geeft op verschillende manier, zoals de verschillende applicaties die men ontwikkeld heeft, aan dat ze via andere wegen deze problemen kunnen behandelen. Dat niet al die zaken in zijn takenpakket zit. Hij is hier vaak mee bezig om dit hen duidelijk te maken. Naast de individuele verantwoordelijkheid van de huurders, die momenteel vaak nog te kort schiet, geeft Björn Mallants ook aan dat de huurders soms zelf bijdragen aan de negatieve beeldvorming door over medebewoners te praten in de vorm van karikaturen.

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf is het belangrijk, volgens Björn Mallants, dat ze niet enkel naar buiten komen met positieve verhalen, maar ook blijven investeren in de kwaliteit van de woningen zelf. Hier moet actief ingezet worden op het aanpakken van eventuele probleemwijken. Volgens de flatwachter en de directeur van de VHH is dit wel iets waar de huisvestingsmaatschappijen momenteel voldoende aandacht aan besteden om het aanbod zo kwalitatief mogelijk te houden.

Ook op vlak van het beleid ziet Björn Mallants nog werkpunten in verband met de beeldvorming. Uit het interview met hem blijkt dat sommige beleidsmakers nog altijd een gerichte visie hebben over wie de sociale huurders moeten zijn. Vlaams Belang vindt bijvoorbeeld dat er voorrang moet gegeven worden aan “het eigen volk” (Vlaams Belang, 2016). Hiermee stellen ze dus dat personen die niet over de Belgische nationaliteit beschikken, niet in aanmerking zouden mogen komen voor een sociale woning (Vlaams Belang, 2016). De vorige minister van Wonen Liesbeth Homans van N-VA legt sterk de nadruk op het feit dat sociale woningen voor mensen zijn die het écht nodig hebben. Ze duidt op het feit dat mensen die “te veel” verdienen geen recht hebben op een sociale woning (Rauch, 2015). Björn Mallants haalt tijdens het interview een voorbeeld aan over de huursubsidies die, volgens ons, het standpunt van N-VA kadert. Deze subsidies zorgen er namelijk voor dat de sterkere “sociale huurders” op de privémarkt terecht komen en dat de zwakkere profielen bij de sociale huisvestingsmaatschappijen blijven. Volgens hem dragen zo’n mechanismen in de samenleving ook bij aan de beeldvorming.

Naast een visie over wie die sociale huurders al dan niet mogen zijn, hebben ze vaak ook een stereotiep beeld over de sociale huurders an sich. De directeur van de VHH (2020) haalt een voorbeeld aan uit een gesprek over de huurprijsberekening in het kader van tijdelijke werkloosheid, waarbij het stereotype beeld sterk benadrukt wordt. Iemand van het kabinet zei *“Ja dat gaat toch geen effect hebben, want die werken toch allemaal niet”*. Dit gaat uit van de veronderstelling dat geen enkele sociale huurder werkt. Wat natuurlijk niet waar is.

De woonnorm

De directeur van de VVH geeft aan dat *“het woonverhaal in Vlaanderen geënt is op een eigen huis hebben”*. Dit sluit aan bij de woonnorm die de dag van vandaag geldt namelijk een landelijke vormgeving en een eigen gezinswoning met een tuin (de Decker, P., Meeus, B., 2013). Zo’n 70% van de gezinnen in Vlaanderen hebben een eigen huis en nog eens 25% wil een eigen huis volgens de directeur. Dan schiet er slechts 5% meer over maar die 5% omvat geen mensen uit sociale woningen want die wensen ook een eigen huis. Ook de resultaten uit de survey kunnen hiermee verbonden worden. Twee op de drie studenten die de bevraging hebben ingevuld, groeiden namelijk op in een landelijke omgeving. Van alle studenten woonde/woont net niet de helft (47%) in een alleenstaande woning. De spreekwoordelijke baksteen in de maag valt hier duidelijk in te herkennen. Opmerkelijk is dat slechts 10% van de bevraagden in een huurwoning woonden/wonen, de overige 90% woonde/woont dus in een koopwoning.

Deze woonnorm creëert een soort van stigma voor huurders in de sociale woningen. Zij ervaren hierdoor namelijk een gevoel van schaamte en proberen hun woonsituatie te verbergen naar de buitenwereld toe. De flatwachter verduidelijkt dit door te stellen dat mensen uit de sociale hoogbouw vaak een dure smartphone aankopen om zo een statement te maken van *“ik ben wel geen sociaal geval he”*. Ook de directeur van de VVH gaf mee te ervaren dat mensen dit gaan verzwijgen: *“Mensen die in een sociale woning wonen gaan, bijvoorbeeld als ze naar ‘t schoolfeest gaan, dat niet zomaar spontaan vertellen”*.

Andere misvattingen en stigma's omtrent de doelgroep

Zowel uit de survey van de studenten als in het interview met de directeur van VVH komt aan bod dat er veel misvattingen bestaan rond de doelgroep waar sociaal wonen zich op richt. De studenten zien voornamelijk de grote gezinnen met kinderen als gebruiker van het sociaal wonen en hierdoor ontstaat de bezorgdheid of die dan ook niet in te kleine appartementen wonen. In het beleid wordt soms door de minister van Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed naar voor geschoven dat 'sociaal wonen voor iedereen is, maar vooral voor de mensen die het nodig hebben'. Volgens de directeur van VVH is de doelgroep die gebruik kan maken van sociaal wonen enkel voor diegene die het nodig hebben. Dit wil dus zeggen dat het niet enkel grote gezinnen met kinderen zijn en dat het niet voor 'iedereen' is. Door de doelgroep te beperken of te groot te maken zorgt dit voor onduidelijkheid. Dit kan gezien worden als één van de vele Catch 22 situaties: ofwel zijn sociale woningen alleen toegankelijk voor de mensen die echt kwetsbaar zijn, en wordt zo de kans op een stigma groter, ofwel zijn sociale woningen toegankelijk voor meerdere doelgroepen, maar bestaat het risico dat er niet genoeg aandacht/plaats en middelen zijn voor de mensen die het meest kwetsbaar zijn.

Naast de stigma's die er door de meeste mensen, die niet in het sociaal huursysteem zitten worden, opgemaakt hebben de sociale huurders zelf ook een bepaald idee van hun buur of andere sociaal huurder die in dezelfde situatie zit. Zo geeft Björn Mallants aan dat: *“Ze maken dan een karikatuur van hun buurman, want zij zeggen van: ik heb pech gehad en dit en dat. Ma ze zeggen dan over hun buurman van: ma den diene is te lui om te werken. Ja *lacht* die ligt tot in de middag in bed, ons eigen mensen doen dat ook he.”* Zo zie je maar dat het beeld dat men heeft over hen dat ze dit zelf bevestigen, wat best frappant is. Wel probeert hij ervoor te zorgen dat ze het cliché niet meemaken, de leden van de vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen.

De flatwachter ervaart de sociale hoogbouw als *“een wijkske op zich”*, een soort van niemandsland, een apart eilandje met een grote kloof naar de “normale wereld”. Volgens hem is dit eigen aan sociale hoogbouw en is dit dus niet enkel het geval in de wijk Watersportbaan. Dit was in der tijd ook het doel van de CIAM-wijken. Namelijk solitaire hoogbouw met veel licht, lucht, groen en zon werd gezien als dé oplossing na WOII. Zoals eerder vermeld waren deze wijken bedoeld om te functioneren als autonome stadsdelen. Zodat deze stadsdelen afstand zouden nemen van de kapitalistische stad. Alsook waren de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes essentieel voor de CIAM-wijken. Hierdoor werden de CIAM-wijken als het ware aparte eilanden en ontstond er een kloof naar de “normale wereld”. Als gevolg voelen de CIAM-wijken veelal aan als *“een wijkske op zich”*.

De directeur van de VVH sluit hierbij aan door aan te geven dat dit *“gigantisch cliché”* begint bij de eerder negatieve perceptie omtrent de terminologie die gebruikt wordt, namelijk “sociaal wonen”, hierdoor wordt het, zoals hij zelf verwoord: *“een afgescheiden stukje van de wereld met liefst een zo groot mogelijk hek rond”*.

Dit stigmatiserend beeld wordt, volgens de directeur van de VVH, mee gecreëerd doordat er in Vlaanderen weinig kennis is over sociaal wonen en sociale hoogbouw. Mensen beseffen volgens hem niet dat er zoveel fragiele personen zijn, *“ze hebben het niet door”*. De resultaten uit de survey duiden dit want slechts 5% van de studenten geven aan iemand te kennen die in de sociale hoogbouw woont. Daarnaast is het ook belangrijk om het aantal studenten die zelf in een sociale huurwoning hebben gewoond mee in rekening te nemen. Deze vraag werd echter niet door alle respondenten ingevuld, van de 119 respondenten kregen we 100 antwoorden. Van deze 100 antwoorden gaven 7 studenten aan ooit in een sociale huurwoning gewoond te hebben. Hier willen we meegeven dat er 19 blanco antwoorden zijn, maar desondanks denken we dat dit toch een representatief beeld weergeeft van de werkelijkheid.

Niettemin staande de meerderheid van de studenten aangeeft de sociale hoogbouw reeds te hebben opgemerkt in de omgeving van de campus, zijn er heel weinig die hier reeds mee in contact zijn gekomen. Er komt duidelijk uit de survey naar voor dat ze enkel in contact komen met de buurt in functie van hun opleiding. Ze passeren er om naar school te gaan of dergelijke. Er is maar één iemand die er ook binnen gaat omwille van het geven van bijles aan iemand uit het gebouw. Daarom is het volgens de flatwachter goed dat er nagedacht wordt over projecten die de campus en de sociale hoogbouw met elkaar kunnen verbinden omdat er op die manier “*ogen kunnen opengaan*” en beide, zowel de studenten als de huurders, veel kunnen bijleren.

We hebben die vraag ook gesteld naar de studenten toe of ze het een meerwaarde zouden vinden moest er meer contact zijn tussen de campus en de buurt. Waarbij ongeveer een kwart aangeeft hier niet direct nood aan te hebben, zegt het merendeel toch wel dat dit een meerwaarde zou zijn. Het contact met de buurt kan voor de studenten leerrijk zijn aangezien de studenten aan een opleiding bezig zijn die hen in staat stelt mensen in minder gunstige situaties te ondersteunen. Ook het uitwisselen van levenservaringen e.d. wordt verschillende keren aangehaald. Als mogelijke oplossing hiervoor wordt door een aantal respondenten een ontmoetingsruimte voorgesteld, waar studenten en bewoners met elkaar in contact kunnen komen. Ook het gebruik maken van de Resto door de bewoners van de sociale huisvestingsmaatschappijen (aan een verminderd tarief) wordt een aantal keer aangehaald. Het is dus wel duidelijk dat er een wil is om die verbinding te verwezenlijken. Echter stelt één student dat het enkel nodig is als de vraag vanuit de buurt komt.

Verbinding campus en sociale hoogbouw

Over deze eventuele verbinding tussen de sociale hoogbouw en de campus werd door de flatwachter wel een belangrijk punt van aandacht aangehaald. Hij stelt namelijk het belang van duurzaamheid bij zo’n projecten centraal. Uit gesprekken tussen de flatwachter en de bewoners blijkt dit namelijk als een valkuil te worden ervaren, omdat wanneer het project stopt er zo een nog grotere put gecreëerd wordt. Het moet iets zijn dat “*wanneer iets opgestart wordt, het iets is dat kan blijven lopen, ook al zijt gij hier bijvoorbeeld niet meer, dat iemand anders dat oppakt. Iets dat duurzaam is, voor een lange tijd*”. De huurders mogen ook niet het gevoel hebben dat ze een “*projectje*” zijn, “*het is geen dierentuin*”.

Om af te sluiten: enkele belangrijke evoluties

Doorheen de interviews valt op dat sociaal wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen niet stil gestaan hebben. Er zijn enkele, vooral positieve, evoluties gebeurd. Een eerste, aangehaald door allebei de partijen, is dat de sociale huisvestingsmaatschappijen nu grosso modo dezelfde regels volgen. Vroeger was dit vaak meer versplinterd, met name dat de huisvestingsmaatschappijen meer gezien werden als verschillende eilandjes met individuele directeurs. Ook haalt Björn Mallants aan dat je 20, 30 of 40 jaar geleden echt nog slechtere en betere sociale woonwijken had en dat dit zelfs afhankelijk kon zijn van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Nu is sociaal wonen toch iets meer uniform. Toch merken we op dat, zoals neergeschreven in het stuk over de SHM-kantoren, er toch nog wel wat verschillen zijn tussen de verschillende huisvestingsmaatschappijen en dat deze uniformiteit toch deels kan tegengesproken worden. Een andere opvallende evolutie is, volgens Björn Mallants, dat de media nu wel naar het VVH belt om hun standpunt te vragen. Vroeger was dit vaak niet het geval. Dit is een positieve evolutie, omdat het VVH zo dikwijls het beeld of het verhaal van de media kan nuanceren. Een laatste evolutie, die wederom door Björn Mallants werd aangehaald, is een overkoepelende evolutie die de visie van de huisvestingsmaatschappijen voor een groot stuk heeft omgeslagen. Vroeger was er sprake van bouwmaatschappijen en stond het bouwen en de stenen centraal.

Dan is dit geëvolueerd naar huisvestingsmaatschappijen wat nog altijd een eerdere passieve invulling had. De idee dat momenteel bestaat is dat van een woonmaatschappij waarin het wonen van de mensen centraal staat en waar mensen van een huis een thuis kunnen maken. Hieruit interpreteren wij dat de huisvestingsmaatschappijen sterk aan het nadenken zijn over de identiteit waarin ze zich willen profileren en wat hun taak en missie precies inhoudt.

Besluit

Uit het verhaal van de directeur van de VVH, de flatwachter en de mening van de studenten kan geconcludeerd worden dat de beeldvorming over sociale hoogbouw zich situeert op drie niveaus. Allereerst is er het micro-niveau waar de sociale huurders zelf centraal staan. Zoals reeds aangegeven in de analyse moeten ook zij zelf actie ondernemen. Daarnaast kan de perceptie en “kennis” van de studenten over sociale hoogbouw hier ook onder geplaatst worden. Om een positieve beeldvorming van studenten te bevorderen lijkt een verbindend project tussen de campus en de sociale hoogbouwblokken een goed idee volgens de flatwachter. Op meso-niveau, zijn het de organisatie en werking van de sociale huisvestingsmaatschappijen zelf die bijdragen aan de beeldvorming. Dit door een positieve en genuanceerde communicatie te onderhouden met de media, door te zorgen dat het bestaand aanbod aan woningen kwalitatief blijft en helderheid te creëren over hun taak en missie, in samenwerking met overheid. Als laatste speelt ook het beleid en de overheid op macro-niveau een belangrijke rol. In onze analyse werd onder andere verwezen naar de negatieve terminologie en stereotiepe vooronderstellingen van beleidsmakers. Ook mechanismen die beleidsmakers ontwikkeld hebben kunnen de beeldvorming beïnvloeden.

Deze drie niveaus samen dragen bij aan het totaalplaatje over de beeldvorming van sociale hoogbouw.

Creatieve luik

In functie van onze opdracht ligt de focus op het micro-niveau, met name de beeldvorming van de studenten positief trachten te beïnvloeden. Net zoals Björn Mallants probeert om zaadjes te planten bij de media, kunnen wij als studenten pogen om zaadjes planten bij onze medestudenten door hen te informeren over de sociale hoogbouw als burens van onze campus. Want, zoals uit de survey reeds bleek, heeft de meerderheid van de studenten de sociale hoogblokken rondom de campus wel al opgemerkt maar zijn er heel weinig die hier reeds mee in contact zijn gekomen en/of hier een duidelijk zicht op hebben.

1. Belang van een creatief luik

Het creatieve luik is niet enkel 'een leuk projectje', maar is noodzakelijk als men iets in beweging wil zetten of veranderen. Het creëert 'vaardigheden' en/of kennis die niet louter praktisch of theoretisch aan te leren zijn.

Scott (1999) toont aan dat naast algemeen geldende kennis en kennis over technische vaardigheden er nog een derde vorm van kennis is: de metis. De eerste twee vormen van kennis gaan vooral over de leesbaarheid terwijl de laatste vorm zich meer focust op de leefbaarheid. Een creatief luik tracht de theoretische en praktische kennis te laten samenvallen, dus met andere woorden in te zetten op de metis. Enkel door een creatief project uit te voeren komen de informele processen, die centraal staan in de metis tot uiting (Scott, 1999).

Het is van belang dat theorie en praktijk met elkaar verbonden worden omwille van het feit dat theorie een goede fundering vormt voor de praktijk (Priede, 2014). Het is nodig om uw praktijk, theoretisch te onderbouwen. Zoals eerder aangegeven kan je niet zomaar een 'leuk projectje' ontwikkelen zonder stil te staan bij een onderbouwing van theoretische elementen. De praktijk is iets dat niet op zichzelf kan staan zonder dat het theoretische aspect het onderzoek stuurt. Zonder theorie kan er wel informatie verzameld worden, maar dit zonder enige zekerheid dat alle zaken besproken worden. De relatie theorie-praktijk is symbiotisch: vooruitgang in het ene vereist automatisch aanpassingen van het ander. Wanneer er dus vooruitgang is in de theorie, zal er vooruitgang zijn in de praktijk (Priede, 2014).

De functie van theorie is om een uitkomst te voorspellen (Priede, 2014), maar de praktijk mag niet vergeten worden. Soms komt een voorspelling op basis van theorie toch niet tot uiting. Dit komt meestal doordat de theorie te weinig verbinding heeft met de praktijk. De theorie heeft de praktijk nodig, maar de praktijk heeft ook de theorie nodig. Daarom zijn projecten die doelen om deze theorie en praktijk te verbinden zo belangrijk. In ons project is de theorie die we verzameld hebben van pas gekomen in het opstellen van gerichte vragen in onze survey, om op die manier een kader/ uitwerking van het creatieve luik te bieden voor de praktijk. Theorie kan niet alles verklaren en daar doet de praktijk zijn intrede.

2. Storybox

Om de beeldvorming van de studenten van de FPPW positief te beïnvloeden en meer kennis te genereren over sociale hoogbouw dachten wij aan het plaatsen van 'storyboxen' in de campus waar een box met televisiescherm geplaatst wordt. Hiervoor baseerden we ons op het idee van Man Bijt Hond, genaamd de Babbelbox.



Bij het voorbijlopen van de box of wanneer men zich voor de box opstelt begint er iemand op het televisiescherm te spreken. We willen deelnemers van 'Trots op mijn roots' hun persoonlijke ervaringen laten delen door hen bijvoorbeeld te vragen om te vertellen over hoe zij het hebben ervaren om op te groeien in een sociale woning en welke invloed dit had op hun leven. Aan de hand van getuigenissen door mensen zoals Koen Crucke, Lynn Wesenbeek, Axl Peleman en Gène Bervoets trachten we in te zetten om de beeldvorming omtrent sociale woningen positief te beïnvloeden en de kennis hierover te verbreden.

Doordat we werken met getuigenissen van bekende mensen, wordt er een gezicht geplaatst op de bewoners van sociale woningen. Hierdoor komt het dichterbij de leefwereld van de kijker te staan.

Daarnaast worden de getuigenissen gekoppeld aan de resultaten uit onze survey. Slechts 7 studenten gaven aan ooit in een sociale huurwoning gewoond te hebben, 19 deelnemers hebben hierbij blanco geantwoord. Deze cijfergegevens kunnen we verwerken in de getuigenissen om zo de link met de studenten te benadrukken.

Praktisch: budget, materiaal, etc.

Er zou budget vrijgemaakt moeten worden voor het maken van deze storyboxen. We overwegen twee boxen, één voor in de inkomhal en één voor in de resto. We denken dat daar het meeste passage is. We zouden willen werken met duurzaam materiaal bijvoorbeeld hout. Mocht het mogelijk zijn zouden we de studenten van houttechnologie (HoGent) vragen of zij dit kunnen maken. We hopen hierdoor de kosten te drukken.

Om ervoor te zorgen dat het verhaal van de BV in werking treedt hebben we ook sensoren nodig. Hiervoor gaan we bij een aantal bedrijven offertes moeten aanvragen om op basis daarvan tot een duurzame en goedkope oplossing te komen. Verder hebben we ook nog een scherm nodig om het filmpje op af te spelen.

Ten slotte willen we via Björn proberen om contacten te leggen met een aantal BV's uit het boek "Trots op mijn Roots". Dit om ons voorstel te kaderen en de vraag te stellen of ze hieraan willen deelnemen.

Het lijkt ons dus het beste om deze storyboxen aan te maken voor de inspiratiedag, die hieronder uitgebreid uit de doeken wordt gedaan. Dit kan namelijk dienen als toeleiding naar deze dag. Er wordt hiermee een bepaalde spanning opgebouwd en nieuwsgierigheid gecreëerd onder de kijkers.

3. Inspiratiedag

Het lijkt ons zeer interessant om een inspiratiedag uit te werken waarbij we volgende mensen uitnodigen als sprekers: Björn Mallants voor de inleiding van de dag, flatwachter Kristof Ellertz, Evelyne Deceur, Wannes Degelin en een aantal bewoners voor het voeren van een panelgesprek. Het theaterstuk "Rabot 4_358" van Simon Allemeersch krijgt ook een plaats tijdens deze inspiratiedag. Als afsluiting nodigen we één van de mensen uit het boek *Trots op mijn Roots* uit, zoals: Koen Crucke, Axl Peleman, etc.



→ Björn Mallants
Directeur VVH



Kristof Ellertz ←
Flatwachter Wijk
Watersportbaan



↓ Simon Allemeersch
Theatermaker 'Rabot
4_358'



Christina Vandekerckhove ←
Filmregisseur documentaire
'Rabot'



↓ Evelyne Deceur
Wijkregisseur
Watersportbaan -
Ekkergem



→ Wannes Degelin
Samenlevingsopbouw

INSPIRATIEDAG SHM

Programma

8u30 – 9u	Verwelkoming Met koffiekoeken
9u – 10u	Inleiding Björn Mallants
10u – 11u45	Panelgesprek o.l.v. Simon Allemeersch Te gast: Kristof Ellertz, Evelyne Deceur, Wannes Degelin, Christina Vandekerckhove en 1 à 2 bewoners
11u45 – 13u15	Lunch
13u15 – 15u	Theaterstuk Rabot 4_358
15u – ...	Afronding door Koen Crucke Met aansluitende receptie



Verantwoording sprekers:

We hebben voor de inleiding van de inspiratiedag gekozen voor Björn Mallants aangezien hij directeur is van de Vereniging van Vlaams huisvestigingsmaatschappijen. Hij zet zich al tien jaar in om een positieve beeldvorming te creëren rond sociale huisvesting. Björn erkent dat er hier nog steeds moet op ingezet worden, ondanks alles wat hij al verwezenlijkt heeft, zoals het boek *"Trots op mijn Roots"*. Hij gaat ook weinig zaken verbloemen en weet dat het wonen in een sociale woning niet altijd even evident is.

Voor het panelgesprek willen we ten eerste beroep doen op Kristof de flatwachter. Kristof is nauw verbonden met de bewoners, daar hij een laagdrempelig aanspreekpunt is voor hen. Alle bezorgdheden die de bewoners hebben komen bij hem terecht. Het lijkt ons interessant om zijn kant van het verhaal te horen. Hoe beleeft hij sociale hoogbouw en hoe beleven de bewoners dit, volgens hem. Kristof richt zich meer tot het microniveau terwijl Björn zich meer tot meso en macroniveau richt.

Daarnaast kijken we naar Evelyne Deceur, zij is wijkregisseur van de Watersportbaan - Ekkerghem. Zij kan gezien worden als tussenfiguur, namelijk tussen de buurtbewoners en de partners van stad Gent. Zij verdedigt belangen van de buurtbewoners en kan dit aankaarten bij deze partners. Ook gaat op zoek naar kansen en mogelijkheden om het leven in de wijk te verbeteren (Leiden, z.d.).

Als vierde kijken we naar Wannes Degelin die tewerkgesteld is bij samenlevingsopbouw. Hij streeft ernaar om volgende mensenrechten te verwezenlijken: recht op wonen, recht op arbeid en recht op maatschappelijke dienstverlening (Samenlevingsopbouw, z.d.). Net zoals de flatwachter staat hij ook dicht bij de bewoners. Daar waar de flatwachter hun problemen omtrent de woningen probeert op te lossen, gaat Wannes samen met hen kijken wat er kan gedaan kan worden om aan en tot hun recht te komen. Ook zijn inspraak kan dus van belang zijn.

Christina Vandekerckhove is een vijfde spreker die we willen toevoegen aan ons panel. Zij heeft een film/documentaire gemaakt over de sociale woontorens in het Rabot. Op de website van Docville (z.d.) wordt haar film zo omschreven: "de film is een krachtig en waardig portret van (kans)armoede, vertelt met veel mededogen, maar zonder te verbloemen; in prachtige kaders, maar zonder franjes."

Als laatste willen we er graag een aantal bewoners bij betrekken. Hun mening en visie is zeer belangrijk om mee te nemen in het gesprek rond sociale woningen. Zij zijn namelijk degene die het wonen in deze omstandigheden meemaken en beleven. Het zou vreemd zijn om hen hier niet bij te betrekken.

Theaterstuk RABOT 4 358

In de namiddag willen we overgaan tot het theaterstuk van Simon Allemeersch, RABOT 4 358. Dit stuk gaat namelijk over zijn tweejarig verblijf in de sociale woonblokken van de Gentse Rabotwijk. We denken dat dit toch een aantal pistes kan openen als het gaat over beeldvorming van de sociale hoogbouw, en laat het nu juist dat zijn waarop wij ons met ons werkspoor op focussen (Bellon, 2014). Een beeld of een voorstelling laat een bepaalde indruk na. We willen hiermee trachten een zaadje te planten. Dit kan ervoor zorgen dat dit onderwerp meer ter sprake komt en er verder stappen kunnen genomen worden. Bijvoorbeeld verdere beeldvorming, eventueel onderzoek, meer bewustwording dus minder taboe. Dit idee is ontstaan door het interview dat we afgenomen hebben met de directeur van VVH, Björn Mallants. Hij gaf ons aan dat Simon al een aantal keer zijn theaterstuk heeft opgevoerd voor de leden van het VVH. Aangezien Björn sterk inzet op positieve beeldvorming leek het ons boeiend om hier verder op te gaan.

Afsluiting inspiratiedag

Voor de afsluiting van de inspiratie dag doen we graag beroep op één van de mensen uit het boek *Trots op mijn Roots*, zoals: Koen Crucke, Axl Peleman, Lynn Wesenbeek, etc. Ons oorspronkelijk idee was om dit te vragen aan een bewoner maar enerzijds kan het voor inwoners moeilijk zijn om hun persoonlijk verhaal te doen. Dit kan voor BV's vlotter verlopen aangezien zij hun verhaal al eerder gedaan hebben. Anderzijds zal de boodschap ook beter overkomen door een bekende spreker.

Tot wie richten we ons?

We nodigen hierbij de studenten van de FPPW uit, sociaal werkers, bewoners en dergelijke meer. Bij het panelgesprek kunnen de aanwezigen mee in dialoog gaan over de sociale hoogbouw en de stellingen die men hierrond aanreikt in het gesprek.

We hopen dat alle mensen die deelnemen aan deze inspiratiedag zich meer bewust worden van de sociale woningbouw en inzien dat het niet zo negatief is zoals dit vaak wordt voorgesteld.

4. Link met opleidingen

Deze inspiratiedag kan geïmplementeerd worden in verschillende vakken die tot het curriculum behoren van studenten van de FPPW. Hieronder geven we twee voorbeelden van vakken waarin deze inspiratiedag ingevoegd kan worden:

In het vak Cultural studies is het de bedoeling dat studenten (master verpleegkunde, sociaal werk, sociologie en studenten van het uitwisselingsprogramma pedagogische wetenschappen) zich verdiepen in de rol van cultuur in de samenleving. Doorheen de lessen krijgt men te maken met een aantal actuele vraagstukken. Het is de bedoeling dat ze inzicht verwerven in retoriek en het narratief analyseren van de manier waarop identiteit en cultuur aan bod komt in het maatschappelijke debat (bv. diversiteit, hoofddoekendebat, transgenders, etc.) en hierover reflecteren. In dit opleidingsonderdeel beoogt men verder te kijken dan hetgeen men op de oppervlakte ziet (Universiteit Gent, 2018).

De studenten kunnen na het bijwonen van de inspiratiedag tijdens een les van prof. Kris Rutten in dialoog gaan, kritisch nadenken, ervaringen uitwisselen, etc. Aangezien er binnen Cultural Studies, naast de masterstudenten, ook Erasmusstudenten aanwezig zijn, kan dit de discussie op gang brengen doordat zij andere perspectieven kunnen aanbrengen. Doorheen deze gesprekken kan dit onderwerp verbreed worden en kan de sociale hoogbouw misschien anders gezien worden dan alleen maar de gebouwen, die zich naast onze campus bevinden.

Voor de Erasmusstudenten moeten we rekening houden met de taalbarrière en moet er nagedacht worden om de inspiratiedag eventueel in het Engels te laten doorgaan. We moeten bekijken in welke mate hier rekening mee gehouden kan worden, zoals de infolder in het Engels, PowerPoints in het Engels beschikbaar stellen... Wat betreft het panelgesprek kunnen we, mocht het mogelijk zijn en er budget vrij gemaakt kunnen worden kunnen we eventueel beroep doen op een tolk. Eens we overgaan tot het nemen van deze stappen is het handig om te weten hoeveel erasmusstudenten er zouden aansluiten.

Naast Cultural studies kunnen we ook het vak Sociaal Werk en Sociaal Beleid hierbij betrekken. In dit vak is het de bedoeling dat de student zich kan positioneren ten aanzien van actuele dilemma's en toekomstige uitdagingen voor het sociaal beleid (Universiteit Gent, 2018). In één van deze lessen moesten de studenten een interne aanzet nota schrijven om aan te duiden wat er kon gedaan worden om een Koninklijk Besluit nietig te laten verklaren. Daarbij moest men nadenken over tegenargumenten en voorstellen hoe het dan wel moet. Als toekomstig sociaal werker kom je oog in oog te staan met beleid. Zo is er ook omtrent sociaal wonen een beleidsnota opgesteld. Het kan een idee zijn om dit samen met de studenten uit te pluizen of hierrond een opdracht te geven. Zo zijn ze zich niet alleen bewust van de sociale woningen, maar krijgt men ook zicht in hoe het beleid werkt.

Praktisch

Om de kosten te drukken denken we eraan om deze dag door te laten gaan op de campus zelf. Hierbij is het interessant om weten hoeveel mensen er in het grootste auditorium kunnen, op basis daarvan kunnen we een stop zetten op het aantal inschrijvingen. Mocht het mogelijk zijn, zouden we voor het maken van reclame beroep doen op de online kanalen van de UGent zoals de website, hun facebookpagina en dergelijke. We hebben hiervoor ook een flyer opgesteld, waaronder meer de sprekers en planning op staan zodat de bezoekers een duidelijk overzicht hebben van wat er op het programma staat die dag. Mocht er een samenwerking zijn met een copycenter in het Gentse bv. Topcopy is dit wel handig om te weten.

Op die manier kunnen we via de school eventueel een korting verkrijgen. Deze flyer kan verdeeld worden door verschillende contactpersonen zoals Samenlevingsopbouw, Stad Gent, de flatwachter, het Wijkgezondheidscentrum, studenten...

We vragen aan iedere bezoeker een bijdrage van 5 euro. Hiermee willen we vooral de maaltijden bekostigen. Dit gaat om koffiekoeken en koffie 's ochtends, broodjes in de middag (vegetarisch en niet-vegetarisch), fruitsap, cava en borrelhapjes voor bij de receptie.

5. Besluit

We proberen aan de hand van dit creatieve luik, meer specifiek de inspiratiedag en de storyboxen, de gestigmatiseerde visie op sociale hoogbouw in vraag te stellen en om te buigen naar een positieve beeldvorming. Hier zit het belang van de metis, namelijk het verbinden van theoretische en praktische kennis. Dit kan enkel bewerkstelligd worden door de uitwerking van dit creatieve luik.

Bronnenlijst

ABC. (z.d.). Onze woningen. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van <https://www.abc-shm.be/Onze-woningen>

Agentschap Onroerend Erfgoed. (2020). Sociale woonwijk Nationale Watersportbaan Georges Nachez. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/127178>

Agentschap Onroerend Erfgoed. (z.d.). Sociale huisvesting: CIAM-modernisme (1950-1975). Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://inventaris.onroenderfgoed.be/themas/129>

AGORA. (2018). Hoogbouw. AGORA jaargang 34, 2 – 47.

Bellon. M., (2014, 4 maart). *Simon Allemeersch: ritueel theater met een knipoog*. Geraadpleegd op 27 april 2020, van <https://www.bruzz.be/culture/podium/simon-allemeersch-ritueel-theater-met-een-knipoog-2014-03-04>

Bellon. M., (2014, 4 maart). *Simon Allemeersch: ritueel theater met een knipoog*. Geraadpleegd op 27 april 2020, van <https://www.bruzz.be/culture/podium/simon-allemeersch-ritueel-theater-met-een-knipoog-2014-03-04>

Bogaert, C., Lanclus, K., Vandeweghe, E., & Verbeeck, M. (2016). *Sociale woonwijk Nationale Waters portbaan Georges Nachez*. Geraadpleegd op 24 april 2020, van <https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/127178>

De Gentse Haard. (z.d.) Onze woningen. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van <https://www.degentsahaard.be/Onze-woningen>

De Standaard. (2019, 17 april). Tot een maand extra huur voor sociale woning. Geraadpleegd op 24 april 2020 via https://www.standaard.be/cnt/dmf20190417_04335497

Docville. (z.d.). Rabot. Geraadpleegd op 11 mei 2020 via <https://www.docville.be/nl/film/rabot>

Groep 2 (2020). *Demografische evolutie als potentiële bron van verandering: een socio-spatiaal onderzoek in de buurten Malem en Neermeersen* (groepswork). Burgerschap, vermaatschappelijking en onzichtbare zorg, Universiteit Gent, Gent.

Leiden (z.d.). *Wijkregisseurs*. Geraadpleegd op 11 mei 2020, van <https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/wijken-in-leiden/wijkregisseurs/>

Luysterman, P. (2018). Baksteen zit steeds steviger in maag van Belg. Geraadpleegd op 24 april 2020, van <https://www.tijd.be/netto/vastgoed/baksteen-zit-steeds-steviger-in-maag-van-belg/9990198.html>

Matthysen, E. (2020). Dossier: Sociaal woningbeheer, hoe pak je dat aan?. Fundamenten. 32(2). 12-17. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://www.vvh.be/nl/fundamenten/archief/detail/fundamenten-2020-2>

Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2016). *Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen*. Geraadpleegd op 2020, 19 maart van https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Werkpakketten/WP8_Vergelijking_doelgroep_svk_en_shm-eind.pdf

Peeters, L., & De Decker, P. (1999). *Huiszoeking: een kijkboek sociale woningbouw*. Brussel: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

Priede, D.L., P. D., & MIS, M. B. I. (2017). The Relationship between Theory and Practice /Application by David Priede, Ph.D., MIS, MBI. *Business Information Systems*, 5(6).

Rauch, I. (2015). Sociale woning voor wie er echt een nodig heeft. *Woonwoord*, 32, 6-9. Geraadpleegd op 24 april 2020 via https://www.woonwoord.be/Portals/43/Objects/Zoeken/ww32/Sociale_woning_voor_wie_er_echt_een_nodig_heeft_lente2015.pdf

Samenlevingsopbouw Gent (z.d.). *Wat doen we?* Geraadpleegd op 11 mei 2020, van <https://samenlevingsopbouwgent.be/wie-zijn-wij/opdracht/>

Schreurs, E. (2011). *Residentie Belvédère in Gent is beeldiger dan ooit*. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://www.architectura.be/nl/dossiers/renovatie/1734/residentie-belvedere-in-gent-is-beeldiger-dan-ooit>

Scott, J. C. (1999). *Seeing like a state: How certain schemes to improve the human condition have failed*. New Haven: Yale University Press.

Spanjer, H. (2020, 3 februari). *De Woonzaak: "De volgende 5 jaar betekenen geen goed nieuws voor kwetsbare mensen op de woningmarkt"*. Geraadpleegd op 24 april 2020 via <https://www.dewereldmorgen.be/artikel/2020/02/03/de-woonzaak-de-volgende-5-jaar-betekenen-geen-goed-nieuws-voor-kwetsbare-mensen-op-de-woningmarkt/>

Stad Gent. (2018). Sociaal huren in Gent. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van http://www.socialekaartvangent.be/sites/default/files/2018-08/20180119_PU_00014_Brochure%20sociaal%20huren_LR.pdf

Stad Gent. (z.d.). *Sociale regie Watersportbaan - Ekkerghem*. Geraadpleegd op 24 april 2020, van <https://ookmijn.stad.gent/sr-watersportbaan-ekkerghem>

Universiteit Gent. (2018). *Studiefiche Cultuurstudies (H001271)*. Geraadpleegd op 27 april 2020 via <https://studiegids.ugent.be/2018/NL/studiefiches/H001271.pdf>

Universiteit Gent. (2018). *Studiefiche Cultuurstudies (H001271)*. Geraadpleegd op 27 april 2020 via <https://studiegids.ugent.be/2018/NL/studiefiches/H001271.pdf>

Universiteit Gent. (2018). *Studiefiche Sociaal Werk en sociaal beleid (H002069)*. Geraadpleegd op 11 mei 2020, van <https://studiegids.ugent.be/2018/NL/studiefiches/H002069.pdf>

Van Herck, K., Vanderweghe, E., Verhelst, J. (2016). *Goed wonen voor iedereen: een rijke geschiedenis. Onderzoek naar de erfgoedwaarden van het sociale woningbouwpatrimonium in Vlaanderen*, Onderzoeksrapport Onroerend Erfgoed 52, Brussel.

Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen (2014). *Visitatierapport Volkshaard cvba-so* Gent. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/visitation-reports/publicatiebestand_visitatie_volkshaard.pdf

Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen. (2015). Visitatierapport De Gentse Haard Gent. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/visitation-reports/publicatiebestand_gentse_haard.pdf

Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen. (2018). Visitatierapport WoninGent uit Gent (4150). Geraadpleegd op 2020, 1 april van https://woningent.be/sites/default/files/Definitief%20visitatierapport%20WoninGent%202017_0.pdf

Visitatieraad sociale huisvestingsmaatschappijen. (2019). Visitatierapport ABC (1065) Antwerpen. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/visitation-reports/26072019_-_publicatiebestand_abc_1065_antwerpen_-_2de_visitatie.pdf

Vlaams Belang. (2016, 8 december). 1 op 4 sociale woningen in Vlaanderen in 2015 toegewezen aan vreemdelingen. Geraadpleegd op 24 april 2020 via <https://www.vlaamsbelang.org/1-op-4-sociale-woningen-in-vlaanderen-in-2015-toegewezen-aan-vreemdelingen/>

Vlaams Huurdersplatform. (2019, 14 april). Wil uw partij een ambitieuzere groei van het aandeel sociale woningen?. Geraadpleegd op 24 april 2020 via <https://huurdersplatform.be/uncategorised/wil-uw-partij-een-ambitieuze-groei-van-het-aandeel-sociale-woningen/>

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (2019). *Over sociale huisvesting - Huurders*. Geraadpleegd op 24 april 2020 via <https://www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Huurders>

Volkshaard. (z.d.). Onze woningen. Geraadpleegd op 2020, 31 maart van <https://www.volkshaard.be/woningen>

VVH. (z.d.) In een notendop. Geraadpleegd op 14 mei 2020, via <https://www.vvh.be/nl/over-vvh/in-een-notendop>

WoninGent. (z.d.). Nekkersberglaan 284-704 (Residentie Elektra). Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/nekkersberglaan-284-704-residentie-elektra#main-content>

WoninGent. (z.d.-a). Neermeerskaai 201-308 (Residentie Van Beveren). Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/neermeerskaai-201-308-residentie-van-beveren#main-content>

WoninGent. (z.d.-b). Neermeerskaai 93-200 (Residentie Anseele). Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/neermeerskaai-93-200-residentie-anseele#main-content>

WoninGent. (z.d.-c). Neermeerskaai 2-86 (Residentie Nacheze). Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/neermeerskaai-2-86-residentie-nacheze#main-content>

WoninGent. (z.d.-d). Jubileumlaan 382-572. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/jubileumlaan-382-572#main-content>

WoninGent. (z.d.-e). Jubileumlaan 194-380. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/jubileumlaan-194-380#main-content>

WoninGent. (z.d.-f). Jubileumlaan 2-192. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/jubileumlaan-2-192#main-content>

WoninGent. (z.d.-g). Project Jubileumlaan 194-380. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/project-jubileumlaan-194-380#main-content>

WoninGent. (z.d.-h). Charles Andrieslaan 1-185. Geraadpleegd op 2020, 1 april van <https://woningent.be/onze-gebouwen/charles-andrieslaan-1-185#main-content>