



## Inschrijvingsformulier

Digitaal opsturen naar [info@thuisindestad.be](mailto:info@thuisindestad.be)  
U krijgt een ontvangstmelding

### Waarvoor dient dit formulier?

Met dit formulier dingt u mee naar de 'Thuis in de Stad'-prijs 2011, U kunt per stad één, twee of drie projecten indienen. Gebruik voor ieder ingediend stadsproject een nieuw formulier.

### Aan wie bezorgt u dit formulier?

Verstuur dit formulier voor 10 oktober 2011 om 17.00 uur online naar [info@thuisindestad.be](mailto:info@thuisindestad.be)

### Waar vindt u meer informatie?

U vindt meer informatie op onze website [thuisindestad.be](http://thuisindestad.be).

## Gegevens van de stad die het project indient

### 1 Vul hieronder de naam in van de stad die het project indient.

Sint-Niklaas

## Gegevens van de contactpersoon van het project

### 2 Vul hieronder de gegevens in van de contactpersoon van het project.

voornaam en achternaam Christien Geldolf

functie Huisvestingsambtenaar

straat en nummer Grote Markt 1

postnummer en gemeente 9100 Sint-Niklaas

telefoon 03 760 91 90

faxnummer

e-mailadres Christien.geldolf@sint-niklaas.be

## Gegevens van het project

### 3 Vul hieronder de gegevens in van het project.

naam Woonproject Sint-Rochus

startdatum dag   maand  0  9 jaar  2  0  0  6

einddatum dag   maand  0  4 jaar  2  0  1  1

naam van de partners Stad Sint-Niklaas, Interwaas (Intergemeentelijk samenwerkingsverband voor streekontwikkeling in het Waasland) en POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie en Grootstedenbeleid

naam van de coördinator Administratieve coördinatie: Christien Geldolf, huisvestingsambtenaar Sint-Niklaas; technische coördinatie: Bart Casier, directeur Interwaas

budget 6.200.000 euro

#### 4 Geef hieronder een korte beschrijving van het project.

Het project moet al gerealiseerd zijn of moet zo ver gevorderd zijn dat het op zijn waarde en effectiviteit beoordeeld kan worden  
Het mag op 10 oktober 2011 niet meer dan twee jaar geleden gerealiseerd zijn.

---

De Sint-Rochussite was in 2006 nog een verlaten, leegstaande en niet-toegankelijke schoolsite in het stedelijk hart van Sint-Niklaas. Met haar ligging in de binnenstad tussen Mercatorstraat en Klein Hulst, nabij het station en de Grote Markt, op wandelafstand van de handelskern, de stationsomgeving en de openbare eerstelijnsvoorzieningen (bijv. dienstencentrum OCMW) heeft de site een uiterst ideale ligging voor een gemengd kwalitatief woonproject.

---

De Sint-Rochus-site werd vooral gekozen omwille van haar ligging:

- in de binnenstad en in de stationsbuurt, in een zone met grotendeels verouderd en onaangepast patrimonium en met nood aan impulsen onder meer inzake huisvesting.
- in een buurt met een belangrijke vastgoeddruk van projectontwikkelaars die bij voorkeur appartementen voor tweeverdieners aanbieden en de betaalbaarheid van de huisvesting voor een groter wordende groep mensen bedreigen.
- in een kansarme wijk waar relatief meer leegstand en minder woningen met minimaal comfort worden gesignaleerd en ook op wandelafstand van handels-, sociale, culturele en openbaarvervoersvoorzieningen.

De site heeft daarbij de ambitie een sociale functie te spelen voor de buurt (groenvoorziening en een langzame-verkeersdoorsteek...).

Uit de verkoop van de woningen moet een rollend fonds ontstaan die de stad in samenwerking met het intergemeentelijk samenwerkingsverband Interwaas de mogelijkheid biedt om in de toekomst autonoom andere stedelijke huisvestingsprojecten op te starten.

---

Op de site werd het volgende gerealiseerd:

---

- 8 nieuwbouwwoningen:
    - o 5 rijwoningen met 3 slaapkamers
    - o 1 gelijkvloerse woning voor mindervalide bewoner(s)
    - o 2 woningen op verdiep (boven gelijkvloerse woning) met 3 slaapkamers
  - 10 gerenoveerde flats in het oude schoolgebouw:
    - o 4 flats op verdiep met 3 slaapkamers
    - o 6 flats op gelijkvloers en op verdiep met 1 of 2 slaapkamers
  - 12 OCMW seniorenflats – deze flats werden aan het OCMW verkocht die ze rechtstreeks verhuurt
  - 10 carports
  - Kinderdagverblijf: kinderopvang door de stad georganiseerd met voorrang aan gezinnen die in de onmiddellijke buurt van de site wonen;
  - Creatie van kwalitatieve openbare ruimte
- 

#### 5. Beschrijf de rol van de stad in de realisatie van het ingediende project?

---

De stad Sint-Niklaas trad, in nauwe samenwerking met Interwaas, op als regisseur van het totale woonproject. Interwaas stond in voor de pre-financiering, de aanstelling van architecten, de werfopvolging en de uiteindelijke verkoop van de woningen.

---

Het project werd begeleid door een stuurgroep met politieke en administratief verantwoordelijken van de stad, het federale grootstedenbeleid en Interwaas. De vergaderingen van de stuurgroep werden door de stad georganiseerd en opgevolgd.

---

---

#### 6 Kruis hieronder de twee hoofdaspecten aan waarop het project betrekking heeft.

- de huisvesting in de stad
- de stedelijke ruimte
- de mobiliteit in de stad
- het leefmilieu in de stad
- de plaatselijke economie
- de sociale cohesie in de stad
- de cultuurbeleving in de stad
- het democratisch besturen van de stad
- andere, namelijk:

**7 Geef kort de karakteristieken weer, indien het project zich uitdrukkelijk richt tot een bepaalde buurt of doelgroep.**

Het woonproject 'Sint-Rochus' kan best worden omschreven als een gemengd woonproject met buurtondersteunende functies (nl. kinderopvang en openbare ruimte). Door zijn specifieke ligging in een veilig en rustig bouwblok wordt een kindvriendelijk en multigenerationeel project gerealiseerd, kortom een reëel samenlevingsproject dat toegankelijk is voor verschillende leeftijdscategorieën en o.m. mensen met een beperkte mobiliteit.

Bijkomend kadert het inbreidingsproject binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en blaast het een verborgen, onderbenut binnengebied terug nieuw leven in. Het mag beschouwd worden als een inclusief project dat ernaar streeft doelgroependiversiteit, kleinschaligheid en wijkgebondenheid in deze buurt te integreren. Tenslotte betreft het tevens een kwaliteitsvol reconversieproject: een voormalige school- en kloostersite wordt omgevormd tot een opmerkelijk en kwaliteitsvol woonproject dat renovatie combineert met hedendaagse architectuur. Deze reconversie zorgde eveneens voor een impuls voor de buurt en de stad door het als voorbeeld te gebruiken.

**8 Wat zijn de beoogde effecten van het project?**

Verbetering van de leef- en woonkwaliteit binnen de stadskern, bevorderen van de sociale samenhang en stimuleren van jonge gezinnen om zich te vestigen in de stadskern.

Betaalbaar en kwalitatief wonen in de binnenstad promoten voor gezinnen, senioren en jongeren met een laag tot middelgroot inkomen.

Bijdragen tot de duurzame ontwikkeling van de stad en de buurt: creëren van een verkeersvrij binnenterrein met speelmogelijkheden voor de buurt, aandacht voor energiezuinige technieken, realiseren van een doorsteek voor fietsers en voetgangers dat deel uitmaakt van het fijnmazig netwerk doorheen de stad voor de zachte weggebruiker.

**9 In welke mate zijn de beoogde effecten van het project gerealiseerd?**

De voormalige speelplaats is omgevormd naar een publiek toegankelijk verkeersluw binnenplein dat de buurt meer 'zuurstof' geeft. Een verwaarloosd binnenterrein is opgenomen in het stadsweefsel en toegankelijk gemaakt voor de ganse buurt.

De toewijzingscriteria voor de 8 koopwoningen en de 10 appartementen werden zodanig opgesteld dat gezinnen van wie het inkomen net te hoog is om beroep te kunnen doen op de sociale huisvesting, voorrang krijgen bij de verkoop van de woningen en de grotere flats. Voor de kleinere flats wordt er voorrang gegeven aan alleenstaanden, koppels of éénoudergezinnen die voldoen aan de criteria van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De 12 bejaardenflats worden door het OCMW van Sint-Niklaas verhuurd aan minder begoede senioren. De huurprijzen voor deze flats volgen de huurprijsberekening van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Daarbij werd door verschillende woningtypes te voorzien (mix koop- en huurwoningen) in combinatie met een kinderdagverblijf een mix van bewonersgroepen van bij de aanvang gegarandeerd en werden hert aantal betaalbare, kwaliteitsvolle woningen in de stad verhoogd.

---

**10 Op welke manier werden diverse beleidsdomeinen in het project geïntegreerd?**

In dit project werden de beleidsdomeinen ruimtelijke ordening, huisvesting, mobiliteit, kinderopvang en welzijn geïntegreerd.

Met de realisatie van dit project werd in de stad een dynamiek van samenwerking tussen de stadsdiensten, de intercommunale Interwaas, het OCMW en het grootstedenbeleid geïntroduceerd die bijdroeg tot een nieuwe projectcultuur.

---

**11 In welke mate is het project innovierend en draagt het bij tot stedelijkheid?**

De ontwikkeling van deze site is een gerichte actie op vernieuwing van stadsweefsel, creatie van groenvoorziening in combinatie met een publieke functie (kinderdagverblijf) die impuls geeft aan vernieuwing en opleving. De maatregelen zijn van in de planningsfase gericht op de noden van verschillende bewonersgroepen. De voormalige speelplaats werd omgevormd tot een groen binnenplein en fungeert als ontmoetingsplaats voor de gehele buurt. Mede hierdoor ook fungeert de vernieuwde site als hefboom voor de opleving van de hele wijk. Alle woningen werden voorzien van energiezuinige technieken.

---

**12 Beschrijf waarom en op welke wijze dit project inspirerend kan zijn voor andere projecten?**

De intrinsieke kenmerken van het project kunnen op de ontwikkeling van vele andere stedelijke binnengebieden worden toegepast. Het combineert verschillende principes: ontpitten van bebouwd onderbenut binnengebied, reconversie van oude gebouwen, creatie van een groen binnenplein dat fungeert als ontmoetingsplein, creatie van een rustpunt in de drukte van de stad waardoor een netwerk van groene stapstenen wordt ontwikkeld, creatie langzame verkeersdoorsteken. Dit alles gekoppeld aan een kinderdagverblijf (publieke functie) en bewoning door verschillende generaties maken het geheel compleet.

---

**13 Op welke wijze werd de bevolking betrokken bij de voorbereiding en de realisatie van het project?**

Wijkbewoners werden betrokken via informatievergaderingen, uitnodiging eerste steenlegging en de feestelijke opening van de site.

In juni 2010 was de site kandidaat voor de Radio 2- wedstrijd 'Een Thuis voor een beeld'. Voor deze wedstrijd werden spots op de radio uitgezonden om Sint-Niklaas op te roepen op de site te verzamelen en de kandidatuur te verdedigen.

Er gaat ook aandacht naar het schoolverleden van de site. De Erfgoedcel Waasland (onderdeel van Interwaas) bundelt oude schoolfoto's en stelt ze beschikbaar.

Recentelijk werd de site opgenomen in de literaire stadswandeling 'Sprakeloos in de buurt' naar het werk van Sint-Niklazenaar Tom Lanoye. Deze wandeling eindigt op de site.

---

**14 Wie waren de betrokken partners en wat was hun rol en aandeel in het project?**

Geef aan of het om een horizontaal (publiek – publiek; publiek – privé) of verticaal (federale, regionale, lokale overheden) partnerschap gaat.

---

Het Sint-Rochus project is een verticaal partnerschap met hierin 4 partners betrokken: de stad Sint-Niklaas, Interwaas (Intergemeentelijk samenwerkingsverband voor streekontwikkeling in het Waasland), POD Maatschappelijke Integratie, Armoedebestrijding, Sociale Economie en Grootstedenbeleid en het OCMW Sint-Niklaas.

---

De stad Sint-Niklaas treedt, in nauwe samenwerking met Interwaas, op als regisseur in het woonproject. Interwaas stond in voor de pre-financiering, de aanstelling van architecten, de werfopvolging en de uiteindelijke verkoop.

---

Het project werd begeleid door een stuurgroep met politieke en administratief verantwoordelijken van de stad, het grootstedenbeleid en Interwaas. De vergaderingen van de stuurgroep werden door de stad georganiseerd en opgevolgd.

---

**15 Hoe werd het project bekendgemaakt?**

---

Het project werd bekendgemaakt via de stadskroniek, de stedelijke website, informatievergadering voor de buurt, uitnodiging buurt bij eerste steenlegging + opening van de site.

**16 Omschrijf hieronder waarvoor u de geldprijs eventueel zult gebruiken.**

---

Het Sint-Rochusproject bracht in Sint-Niklaas een dynamiek op gang met betrekking tot het aanpakken van stadsinbreidingsprojecten en meerbepaald het “omturnen” van sites (die initieel niet voor bewoning bestemd waren waaronder schoolsites en verlaten werden) naar kwalitatieve, duurzame en betaalbare woningen in de binnenstad.

In deze context zette de stad recent een nieuwe samenwerking met de partners van het Sint-Rochusproject (en de lokale huisvestingsmaatschappijen) op, kocht een verlaten schoolsite in het centrum van de stad en maakte hiervoor een masterplan op met betrekking tot de omvorming naar een woonproject. Omdat dit project zeer complex beloofd te worden, met 5 partners (stad Sint-Niklaas, Interwaas, 2 sociale huisvestingsmaatschappijen en een private partner) zal er een bijkomende (financiële) studie worden opgemaakt.

---

---