



WIJKVERBETERING IN MECHELEN

MATHIAS VAES

MECHELEN





MECHELEN

- Een 87.000 inwoners
- Pal tussen Brussel & Antwerpen
- Superdivers & jong
- Best wel wat kwetsbaarheden ook
- Zware transitie doorgemaakt de laatste 15 jaar met vaak nogal atypische aanpak, ook qua armoede

LEVEN AAN DE LEUVENSE STEENWEG



Drukke steenweg, weinig
groen, transitiebuurt



Dense bebouwing, povere
woonkwaliteit



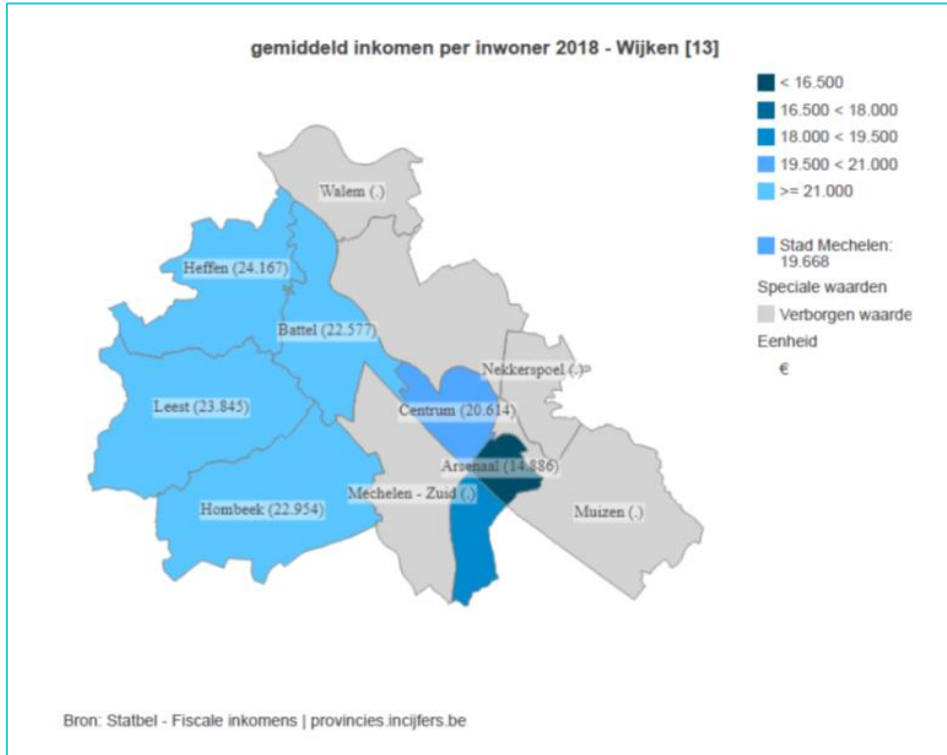
Weinig sociale en
ontspanningsvoorzieningen



Veel hinderlijk gedrag &
drugfeiten



DE WIJK ARSENAAL





WIJKVERBETERINGSCONTRACT

- Oproep vanuit Vlaams overheid
- Focus op 1 wijk met geïntegreerde aanpak gedurende 3 jaar
- Voor ons atypisch:
 - doorgaans ligt de focus op 1 materie
 - doorgaans muur tussen hulpverlening & de andere stedelijke bevoegdheden
 - En meestal maken we een 'alomvattend plan'

**3 CENTRALE
DOELSTELLINGEN**



Woonkwaliteit



**Sociale cohesie
en wijkimago**



**Veiligheid en
leefbaarheid**

WOONKWALITEIT: PUSH & PULL



Ondersteunen eigenaars

- **Renovatiecoach**
- **Energiescans**
- **Noodkoopfonds**

Ondersteunen huurders

- **Rechtenrealisatie**
- **Intensieve
huurbegeleiding**
- **Inschakeling
crisiswoningen**

Pistes tot innovatie

- **Aanpak
huisjesmelkers
via
burgerrechtelijke
procedures**
- **Bureaucratische
hinderpalen
wegwerken**

Tewerkstellingskansen voor kortgeschoolden 18 – 25 jaar

- **Betaalde stage**
- **Overeenkomst Alternerende opleiding**
- **Extra ploeg ter plaatse: netheid, intimidatie, infrastructuur, ...**

Opleiding, coaching & Buddy werking

- **Opleiding**
- **Individuele coaching**
- **Gemeenschapswachten**
- **Training on the job**

Beeldvorming veiligheidsberoep

- **Wij – zij denken tussen jongeren en veiligheidsactor verbeteren**
- **Beeldvorming en doorstroming naar opleiding of werk**

SOCIALE COHESIE: VERBINDING CREËREN



Sociale cohesiecoach

- Huiskamerbezoeken
- Behoeftedonderzoek + inventariseren sociaal kapitaal
- Transitiehub

Wijkbudget als sociaal kapitaal

- Sociale cohesieprojecten
- Voor bewoners
- Voor middenveldpartners
- Aanblik buurt (tegeltuintjes, groenslingers, spelemten...)

Mensen maken de wijk

- Storytelling: verhalen die de wijk tot leven brengen
- Verbeelding en aanblik (Mechelen Muurt 2.0, DGDD, KOR,...)

Voorbeeld van **woonkwaliteit**:

- Vaak diverse en verspreide bevoegdheden;
- Diensten / organisaties die eerder naast elkaar werken met onderling beperkte afstemming
- Te veel krotten blijven krotten



VERVOLG WOONKWALITEIT

- Kernteam met een jurist, controleur woonkwaliteit, teamleider van team huurbegeleiding van de sociale dienst & renovatiecoach
- Korte lijnen en bij ieder gezin dat op de radar komt **op maat** werken



CASUS 1 – STAP VOOR STAP

Alleenstaande oudere man in armoede in piepkleine 'studio'. Keukenkasten rot, geen afzuiging, oude gaskachel,...

- Toeleiding via opbouwwerker van Samenlevingsopbouw
- Aanspreken verhuurder (voorlopig) te grote stap: angst om 'studio' te verliezen, geen vertrouwen in 'systeem'
- Tussenstap: nazicht gaskachel via energiepunt Mechelen + CO-meter via Samenlevingsopbouw
- Van daaruit vertrouwen opbouwen en verder gaan



CASUS 2 – GEDAAN MET ‘VERDEEL EN HEERS’

Appartementsblok waarin allemaal kwetsbare huurders wonen, vertoont al heel vele jaren grote gebreken (geen verwarming, vocht, water in de kelder, ontransparante kostenafrekeningen,...)

- Afgestemde aanpak:
 - Contacten met verhuurder vanuit sociaal huis gecentraliseerd
 - Alle huurders bij zelfde advocaat → aanspreken eigenaar en opstart procedure onbewoonbaarheid
 - Herhuisvesting gezin met pasgeboren baby uit blok
 - Parallel: aanpak leegstand en check stedenbouwkundige vergunningen op dit adres



CASUS 3 – TIJDELIJKE HERHUISVESTING NA ONBEWOONBAARHEID

Woning wordt onbewoonbaar verklaard naar aanleiding van aanvraag huursubsidie. Eigenaar begint onmiddellijk met zware renovatie. Huurders compleet in het stof en lawaai...

- Drie partijen – overeenkomst
 - ✓ Verhuurder: renovatie (met conformiteitsattest), huurders keren terug tegen zelfde voorwaarden, geen huurgeld tijdens herhuisvesting
 - ✓ Huurder: naleven ter beschikkingstelling (o.a. betalen verblijfsvergoeding) + zelf verhuis regelen
 - ✓ OCMW/stad: tijdelijke herhuisvesting voor 3 maanden + info over premies en leningen + renovatiebegeleiding (in functie van terugkeer) + 'nazorg' wooncontroleur
- Voordeel: woonzekerheid kwetsbare huurders + kwalitatief pand erbij op private markt



ACHTERLIGGENDE BEDOELING

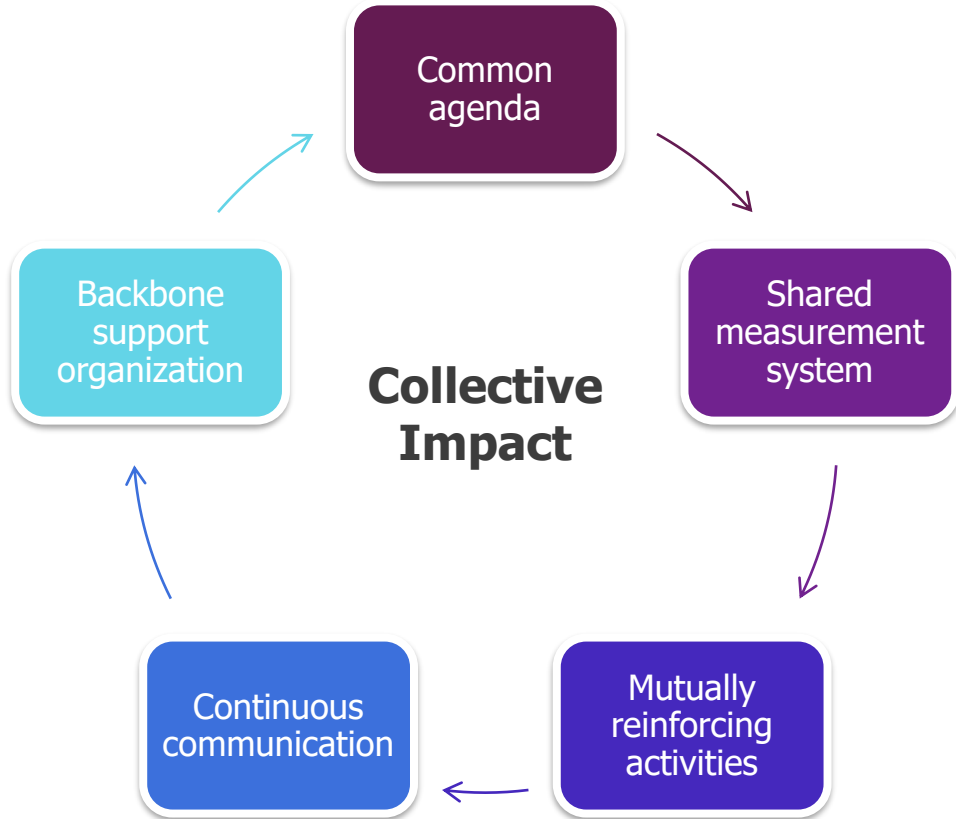
- Vanuit een kleinere setting experimenteren, uitzoeken wat werkt en dat dan opschalen naar de andere steenwegen
- Diensten uit hun silo's halen en meer dwarsverbanden creëren



NOODZAKELIJKE VOORWAARDEN

- Die 'extra' functies moeten mandaat krijgen om aan de slag te gaan en hulp van andere diensten in te roepen.
- Aan de strategie houden we vast, maar in de operationalisering geven we ruimte.
- Het moet écht zijn, anders lukt het niet.
- Oftewel: collective impact model

COLLECTIVE IMPACT MODEL



- 1. Common agenda:** gemeenschappelijke gedragen doelstellingen
- 2. Shared measurement system:** gemeenschappelijke manier om vooruitgang te meten
- 3. Mutually reinforcing activities:** alle partners voeren activiteiten uit die binnen de doelstellingen passen en elkaar versterken
- 4. Continuous communication:** de partners staan in constant overleg met elkaar
- 5. Backbone support organization:** er is een trekkende organisatie met beschikbaar personeel



Vragen, bedenkingen?

mathias.vaes@mechelen.be

Linkedin!

