



Zelevoluit



Wonen in Zele





VOORWOORD

Beste inwoner van Zele

Onze gemeente biedt heel wat woonmogelijkheden. Wie in Zele komt wonen, heeft keuze uit een divers aanbod met heel wat verschillende woontypes.

Naast het bruisende centrum, biedt onze gemeente groene Schelde- en Durmeboorden waar je volledig tot rust kan komen tijdens een leuke wandeling of fietstocht. Bovendien blijkt uit de vele interviews die we afgenomen hebben dat de ligging van Zele één van de doorslaggevende redenen is om naar Zele te verhuizen.

Het doel van deze brochure is een beeld te schetsen van de diverse woonmogelijkheden in onze gemeente. We hopen dat je er als (toekomstige) Zelenaar leuke en inspirerende ideeën kan uithalen voor als je bijvoorbeeld wil (ver-)bouwen, verhuizen of op zoek bent naar een appartement. We wensen je veel leesplezier en een aangename kennismaking met de verschillende vormen van wonen in Zele.

We willen alle inwoners die meegewerkt hebben nog eens uitdrukkelijk bedanken voor de fijne samenwerking.

Onze Dienst Huisvesting en Dienst Ruimtelijke Ordening beantwoorden graag al jullie vragen in verband met wonen, verhuizen en (ver-)bouwen.

GEERT ROOSENBOOM

schepen Ruimtelijke Ordening

PATRICK POPPE

burgemeester



OVERZICHT

- 03 VOORWOORD
- 05 NIEUWBOUWWONING
- 08 PASSIEFWONING
- 12 SOCIALE KOOPWONING
- 16 SAMENHUIZEN
- 20 SOCIALE HUURWONING
- 23 OPMERKELIJK WONEN
- 26 NIEUWBOUWWONING MET WINKEL
- 29 WONEN IN HET CENTRUM
- 32 MEER (VER)BOUWTIPS

Algemene contactgegevens

Gemeente Zele

Markt 50 - 9240 Zele

052 45 98 10 | www.zele.be



www.facebook.com/gemeentezele

NIEUWBOUWWONING

Valerie en Stijn wonen in hun droomhuis

Sinds december 2014 wonen Valerie en Stijn samen met hun kindjes in hun gloednieuwe woning in Smeiersberg. Ze blikken tevreden terug op de bouwwerken.

Vanwaar kwam het idee om te bouwen?

Valerie: We woonden in een appartement op de Lokerenbaan met onze eerste zoon Ferre. Toen ons tweede kindje, Seppe, op komst was, werd het hoog tijd voor een grotere woning.

Stijn: In eerste instantie waren we op zoek naar een huis dat we zelf konden renoveren. Toen we het kostenplaatje bekeken, was dit toch veel hoger dan verwacht en beslisten we om dat geld in onze droomwoning te investeren.



Waarom hebben jullie voor Zele gekozen?

Valerie: Onze roots liggen hier en het is leuk voor onze sociale contacten. Ik woonde vroeger in Waasmunster, maar speelde volleybal in Zele en heb hier dus mijn vriendenkring opgebouwd. Stijn woont al van kleins af aan in Zele.

Stijn: Ook de ligging van Zele is natuurlijk een groot pluspunt.

Hoe kwam je in deze wijk terecht?

Stijn: Smeiersberg was toen één van de enige verkavelingen in Zele. Bij de openbare verkoop was dit perceel onze favoriet. In de eerste ronde hebben we geen bod gedaan, maar in de tweede ronde wel. We hebben het uiteindelijk kunnen kopen tegen de instelprijs.

Namen jullie de bouw zelf in handen?

Valerie: Ja en neen. We hebben samengewerkt met een aannemer, maar hebben ook veel zelf gedaan. We schetsten onze woning op voorhand en die schets is amper veranderd. Architect Geert Symoens tekende de plannen. We kunnen dus zeggen dat we echt onze droomwoning hebben kunnen bouwen. Enkel de ramen en de trap zijn een beetje aangepast. We hebben de bouwwerken bovendien op de voet gevolgd.

**Bouwen is een heel planningsproces.
Hoe zijn jullie hieraan gestart?**

Stijn: De eerste stap is het aanstellen van een aannemer. Daarna moesten we alle nodige vergunningen aanvragen bij de gemeente. Vervolgens werd de start van de bouwwerken besproken met onze aannemer en hebben we alles zelf heel goed opgevolgd. Het afstemmen van de taken die daaropvolgend uitgevoerd moeten worden, vergt wel wat planning (bv. sanitair, ramen, ...).

Hebben jullie met de bouw geanticipeerd op de toekomst?

Valerie: Er zijn boven vier slaapkamers dus als ons derde kindje komt, is er zeker voldoende plaats.

Stijn: We hebben in onze bouw voldoende wachtbuizen en technische kokers voorzien. Zo kunnen we in de toekomst makkelijk een warmtepomp of zonnepanelen installeren.

Zijn er problemen geweest met de bouwwerken?

Stijn: Neen, we mogen niet klagen. Er is wel wat klein bouw materiaal gestolen, maar dat valt waarschijnlijk overal wel voor. En op onze ramen hebben we veel langer moeten wachten dan verwacht.

Valerie: Maar al bij al zijn dat geen grote problemen en beseffen we dat er mensen zijn die veel grotere tegenslagen kennen met hun bouwproject. We zijn wel heel kritisch geweest tijdens de opvolging. We zijn gestart in november 2013 met de bouwwerken en zijn er kunnen intrekken in december 2014.

Hebben jullie nog bouw tips?

Stijn: Ga op zoek naar een betrouwbare aannemer, niet persé de goedkoopste. Dit geldt trouwens ook voor de materialen die je gebruikt. Doordat wij een betrouwbare aannemer hadden, is onze bouw redelijk vlekkeloos verlopen en dat kan je heel wat miserie besparen.





TIP
“Ga op zoek naar een betrouwbare
aannemer en kwaliteitsvolle
materialen.” - STIJN





PASSIEFWONING

Stijn en Etienne bouwden energiezuinig

Stijn Michiels is samen met zijn vader Etienne eigenaar van schrijnwerkerij Michiels in Zele. Samen startten ze hun droomproject in 2013: het bouwen van een passiefhuis in Rinkhout. Omdat ze alles – op het installeren van de elektriciteit na – zelf deden, ronden ze de bouw af in 2015. Het bouwen van hun eerste passiefhuis was een feit. En het smaakt naar meer.

Stijn, wat is een passiefhuis precies?

Een passiefwoning is een zeer energiezuinig gebouw waarbij de warmteverliezen door een doorgedreven isolatie zo beperkt zijn, dat er slechts een zeer kleine hoeveelheid energie nodig is voor verwarming en koeling. Enkel bij heel

koud weer is het af en toe nodig om bij te verwarmen. In de badkamer hebben we daarom een handdoekradiator geplaatst en in de woonkamer een kleine radiator. Maar de elektriciteit die hiervoor nodig is, wordt opgewekt door onze zonnepanelen.

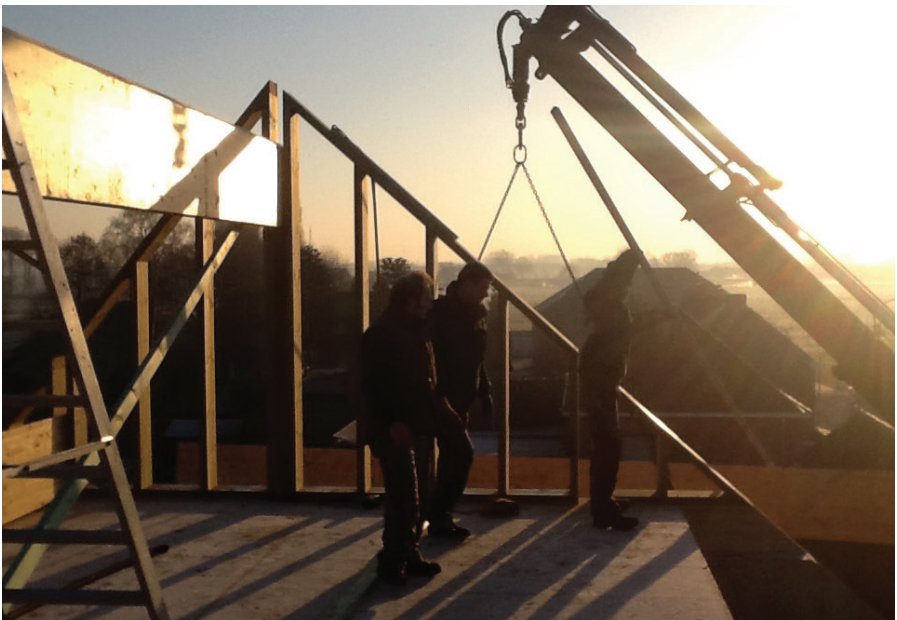


Aan welke normen moest deze woning voldoen om als passiefhuis erkend te worden?

We moesten zorgen voor een zeer laag energiepeil. Dit verkregen we door intens en bedachtte gaan isoleren, koudebruggen te vermijden en luchtdicht te bouwen. We hebben ook een ventilatiesysteem D, zonnepanelen en zonneboilers voorzien. Ons ventilatiesysteem zuigt de vochtige 'vuile' lucht af en heeft een warmtewisselaar die de koude, verse lucht verwarmt. Er is dus weinig warmteverlies. Onze woning bestaat uit een houtskelet. Dit skelet werd uitvoerig geïsoleerd met houtvezels en ecologische isolatieplaten naar buiten toe en OSB-platen aan de binnenkant (onze luchtdichte schil). Door deze schil mag je niet boren om leidingen te leggen. Deze leidingen hebben we dan ingewerkt in isolatieplaten die we op de OSB-platen plaatsten. Omdat ik schrijnwerker ben, koos ik voor een houtskelet. Maar dat is niet verplicht.

Zijn er nog maatregelen die jullie troffen?

Er is zonnewering voorzien waarbij de zogenaamde 'screens' automatisch omhoog gaan in de winter om de warmte binnen te laten en naar beneden gaan in de zomer om de warmte buiten te houden. Het dak werd geïsoleerd met 35 cm isolatie en alle ramen werden door onze firma gemaakt. Dit zijn passieframes gemaakt uit Accoya-vurenhout die van nature heel goed isoleren ($U_f 0,92$). Voor het glas is het zo dat niet alleen de U-waarde (isolatiefactor) maar ook de G-waarde (zonnetoetredingsfactor) belangrijk is. De combinatie van deze twee waarden moet juist zijn. Jammer genoeg wordt er nog te weinig aandacht geschonken aan deze G-waarde. Het vermijden van luchtlekken is heel belangrijk, daarom moeten aan alle constructieovergangen (vloer-muur, muur-ramen en muur-dak) luchtdichte folies geplaatst worden om een optimale luchtdichtheid te bekomen.



Hoe ben je op het idee gekomen om een passieve woning te bouwen?

Zeven jaar geleden zat ik met de idee om als schrijnwerker zelf passieframes te maken. Ik kwam bij het passiefhuis-platform terecht en leerde daar meer over de verschillende normen en voorwaarden. Ik liet de juiste machine bouwen en de Universiteit Gent maakte de berekeningen. Daaruit ontstond dan de gedachte om het niet enkel bij ramen te houden, maar om een volledige woning te bouwen. Tegen 2021 wordt energiezuinig bouwen de norm, dus waarom het nu al niet doen?



Heb je tips voor anderen die zich ook aan dergelijk project willen wagen?

Informeer je goed alvorens eraan te beginnen. Het passiefhuis-platform (nu Pixii) is daarvoor het ideale kanaal. De luchtdichtheid van je woning is heel belangrijk. Deze moet voldoen aan bepaalde EPB-normen. Wanneer je woning klaar is, wordt er een blowerdoortest gedaan. Bij deze test wordt de woning blootgesteld aan een bepaalde over- en/of onderdruk. Het volume lucht dat hierbij ontsnapt of erin infiltreert, is de maat voor de luchtdichtheid. Je mag dus quasi

geen kieren en/of gaten hebben. Het is belangrijk alle details op voorhand vast te leggen en je uitvoering dan ook volgens je vooropgestelde plan uit te voeren. En een laatste tip: kies de juiste mensen om mee samen te werken. We werkten samen met de Zeelse architect Jan Van Kerckhove. Zowel de architect als de aannemers moeten op de hoogte zijn van dit type van bouwen. Als een installateur een gat boort in je luchtdichte schil en dit niet terug luchtdicht afwerkt, heb je een probleem. Dan zit je namelijk al met een luchtlek. Omdat wij bijna alles zelf hebben gedaan, hadden we dit beter onder controle.

Wat zijn de voordelen van een passiefhuis?

De kosten liggen hoger dan bij een ander type woning omdat je veel moet investeren in isolatie, hernieuwbare energie zoals zonnepanelen en dergelijke, ramen, luchtdichtheid, ... Maar je bespaart op je verwarmingsinstallatie en de maandelijkse energiekosten zijn nihil. En niet onbelangrijk: het is ecologisch verantwoord en heel aangenaam om in te wonen.

Zou je je nogmaals aan zo'n bouwproject wagen?

Ja hoor, we hebben naast de bestaande woning een eigendom gekocht die we momenteel verbouwen tot twee energieneutrale woningen. Mijn vader en ik doen dit, net zoals de vorige keer, opnieuw samen.

> MEER INFO

www.energiesparen.be

www.pixii.be



TIP

“Informeer je goed alvorens eraan te beginnen. Het passiefhuis-platform (nu Pixii) is daarvoor het ideale kanaal.” - STIJN



SOCIALE KOOPWONING

Mieke's droom werd werkelijkheid

Mieke Balthasar droomde van een eigen woning, maar had daar als alleenstaande moeder niet de financiële middelen voor. Om kans te maken op een sociale koopwoning, zette Mieke zich op een wachtlijst. Na vijf jaar ontving ze een brief met de vraag of ze nog steeds geïnteresseerd was. Ze had nooit durven dromen een eigendom te hebben in het centrum van Zele, maar midden 2015 was het toch zo ver. Mieke en haar kinderen Lara, Ruben en Renzo konden hun intrek nemen in hun gloednieuwe woning in de Gustaaf Françoisstraat.



Dag Mieke, hoe is de aankoop van je sociale koopwoning verlopen?

Ik heb me een aantal jaren geleden op een wachtlijst gezet om hiervoor in aanmerking te komen. Ik was alleenstaande mama geworden en wou naar de toekomst toe toch nog kans maken op een eigen woning. Een lening bij een gewone bank zou ik nooit gekregen hebben. Na vijf jaar werd ik gecontacteerd met de vraag of ik nog interesse had. Die interesse was er zeker nog. Ik werd samen met nog een aantal andere geïnteresseerden uitgenodigd voor een infovergadering omtrent een project voor sociale koopwoningen in Zele. Daar werden de plannen bekend gemaakt en ook de kostprijs werd meegedeeld. Omdat ik aan de voorwaarden voldeed, kwam ik in aanmerking. Je moet wel meteen op de kar springen en er voor gaan want anders ben je je kans kwijt. Daarna was het een aaneenschakeling van nog meer vergaderingen, gesprekken met de maatschappij en nadenken over de inrichting van de keuken en de afwerking van het huis.



Je bent voor de aankoop van je woning een sociale lening aangegaan.

Ja, alles verliep via de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij van Dendermonde. De lening wordt besproken en afgerond tijdens één van de vergaderingen. Ik ben ook tevreden over de contacten met de architect. Die verliepen steeds goed en tot op vandaag mag ik hem nog steeds om advies vragen.

In welke staat wordt je woning dan opgeleverd?

Bijna alles is aanwezig wanneer je de sleutels van je huis overhandigd krijgt: ramen, bepleistering, elektriciteit, ... Ik moest wel zelf nog instaan voor een keuken, de vloerbekleding, de betegeling van de badkamer en de schilderwerken. Ook de zolder was afgewerkt, maar omdat ik daar nu een extra kamer wil creëren, moet ik nog ramen laten plaatsen, de vloer leggen en natuurlijk alles schilderen.



Wanneer ben je in je huis ingetrokken?

Op 25 juni 2015 was de aankoop volledig rond en kreeg ik de sleutels. Tijdens de zomer heb ik de vloer laten leggen, de keuken laten plaatsen en de badkamer afgewerkt zodat we er vlak na de zomer, net voor de eerste schooldag, zijn gaan wonen. Ondertussen hadden nog een viertal andere gezinnen in de straat ook hun intrek genomen.

Heb je een goed contact met de burens?

Ja hoor. Er wonen hier voornamelijk jonge gezinnen met kleine kinderen. Omdat ik zelf ook nog kleine kinderen heb die graag buitenspelen, is dit de ideale situatie. Het is een doodlopende straat waar ze kunnen spelen en fietsen. Bij goed weer nemen ze hun step en gaan ze samen met de andere kinderen de straat onveilig maken (lacht). Ook heb ik een goede buurvrouw die een oogje in het zeil houdt wanneer we met vakantie zijn.



Zo zagen de ruimtes eruit bij oplevering, daarna kon Mieke aan de slag voor de afwerking.



Woon je graag in Zele?

Eerlijk gezegd had ik in het begin een beetje schrik om naar Zele te komen. Ik heb 20 jaar in Gent gewoond en daarna in Overmere. Daar woonde ik in een heel rustige omgeving. Ik dacht dat het hier anders zou zijn, maar niets is minder waar. Doordat we in een doodlopende straat wonen en de omliggende straten ook rustig zijn, hebben we quasi geen verkeer. Toch wonen we vlakbij het centrum en zijn we snel bij de apotheek, de winkel of de bakker. Op het braakliggend perceel hier vlakbij worden in de toekomst trouwens nog meer sociale koopwoningen gebouwd.

“Alles is nieuw en qua energiebesparende maatregelen voldoet de woning aan de EPB-voorwaarden. Ik heb dus een laag energieverbruik.”

- MIEKE

Wat zijn de nadelen aan deze nieuwbouw?

Je hebt geen zeggenschap over de indeling. Je beslist niet zelf wat waar gaat komen, maar in dit geval vond ik de indeling uiteindelijk heel goed. De keuken, eetplaats en living zijn één grote open leefruimte en dat is wat ik zelf ook wou. Boven zijn er drie slaapkamers, een badkamer en een zolder die je kan omtoveren tot wat je zelf wil. Er is ook parkeerruimte bij het huis en een kleine tuin. We hebben alles wat we nodig hebben. Bovendien zie je op voorhand de plannen en weet je hoe de woning ingedeeld zal zijn.

En wat zijn dan de voordelen?

Alles is nieuw en qua energiebesparende maatregelen voldoet de woning aan de EPB-voorwaarden. Ik heb dus een laag energieverbruik en dat is zeker mooi meegenomen. Het is fijn om in een nieuw huis te wonen met de ruimte en alle comfort die we nodig hebben. Het is een droom die realiteit is geworden.



Projecten Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde cvba

De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde plant in 2017 de bouw van 13 sociale ééngezinskooptwoningen in de Gustaaf Françoisstraat en 9 sociale ééngezinskooptwoningen in de Scoutsstraat. Meer informatie vind je via www.sbk-dendermonde.be.

SAMENHUIZEN

Tim en Caroline delen hun woning met (groot)moeder Hedwig

Na enkele bochten, iets dieper in Rinkhout, botsen we op een prachtig staaltje architectuur. Daar vinden we Hedwig Thienpondt, 68 jaar en bewoonster van een moderne woning. Hedwig woont sinds 2014 heel wat dichtter bij haar zoon Tim D'hauwer, schoondochter Caroline De Mey en haar twee kleinzonen Seppe en Kobe.

Hoe zijn jullie op het idee gekomen om zo dicht bij elkaar te wonen?

Hedwig: Het idee kwam van mijn dochter Trui. Toen mijn man stierf, wou ik niet langer alleen in de woning in de Honoré Staesstraat blijven wonen. Ik wou een appartement huren, tot mijn dochter met een alternatief op de proppen kwam: inwonen bij één van de kinderen. Dat was echter niet mogelijk bij haar thuis en ik heb toen al grappend tegen mijn zoon Tim gezegd dat het bij hem daarvoor de ideale locatie was.

Tim: We hebben daar toen een tweetal maanden serieus over nagedacht en alles goed afgewogen. Uiteindelijk was de keuze toch duidelijk: we zouden er volledig voor gaan. We kozen voor een uitbreiding van onze woning, zodat mijn moeder er kon intrekken.

Hedwig: Ik was natuurlijk heel blij, want het is hier een klein 'hemeltje' om te wonen. Ik heb een mooi terras, een klein tuintje en ik woon dicht bij mijn familie. Wat kan ik meer wensen? En ook de andere zonen Tom en Jan waren enthousiast.





Het is een trend die steeds meer opduikt in onze maatschappij.

Hedwig: Ik had er al van gehoord, maar het is nooit bij mij opgekomen om op deze manier dichterbij mijn kinderen te wonen. Toen de optie er kwam, heb ik aan Caroline en Tim gevraagd om daar vooraf zeer goed over na te denken. Ik stond er ook op dat Caroline de situatie vooraf met haar ouders besprak. Uiteindelijk is het een “ja” geworden en was ik heel blij natuurlijk.

Caroline: Voor we ons definitief akkoord gaven, wilden we natuurlijk ook zeker zijn of het technisch mogelijk was en zijn we begonnen praten met architect Steven Van Hecke. Dit resulteerde in een mooie aanbouw.

Goede afspraken maken is een must waarschijnlijk?

Tim: Inderdaad, het is heel belangrijk om van bij de start goede afspraken te maken. Bij ons heeft ieder zijn privacy. Mijn moeder heeft haar eigen tuin, eigen parking, ... Als wij bezoek hebben, heeft ze daar geen last van en omgekeerd ook niet.

Hedwig: Ik kan wel eens luidruchtig bezoek hebben (lacht), maar als mijn zoon dan boort, hoor ik het ook, dus dat is dan in evenwicht.

Caroline: Er zijn ook duidelijke afspraken gemaakt over de privacy als de andere kleinkinderen op bezoek komen bij oma. Als ze bij oma op bezoek zijn, weten ze dat ze daar op bezoek zijn en niet bij ons. Uiteraard mogen ze altijd langskomen als het past.

Hedwig: Ja, maar als ze niet thuis zijn is de regel duidelijk: dan moeten ze hier bij mij blijven.

Hebben jullie bewust gekozen voor het contrast tussen de nieuwe aanbouw en de bestaande woning?

Tim: Ja, dat was de architect zijn voorstel. We hadden zelf iets uitgetekend op papier en zijn ontwerp was meteen naar onze zin. Een deel van de woning zit in onze dubbele garage, maar de poort is gebleven voor het uitzicht. We hebben enkel gevraagd om de woning iets breder uit te tekenen met het oog op de toekomst. Moest mijn moeder niet goed meer te been zijn en in een rolstoel terecht komen, dan kunnen we makkelijker passeren in huis.

Hedwig: Mijn kleinkinderen kijken daar trouwens al naar uit: “Oma, als je niet meer kan stappen, koop dan maar een rolstoel met een motortje, dan kunnen we er zelf ook mee rijden” (lacht).

Wanneer hebben jullie de woning gebouwd?

Tim: We zijn begonnen met de bouwwerken in juni 2013. Mijn moeder is hier dan ingetrokken in februari 2014.

Hedwig: Ik ben met pensioen sinds 2013 en heb mijn huis verkocht. Tijdens de bouwwerken ben ik 10 maanden bij mijn dochter ingetrokken. Alles is toen ook heel vlot verlopen.

Woon je hier graag, Hedwig?

Hedwig: Zeker. Het is hier overdag heel rustig, enkel in de spits hebben we af en toe wat last van het verkeer. Maar het is hier toffer dan mijn vorig huis.

Wat zijn voor jullie de grootste voordelen van samenhuizen?

Hedwig: Een groot voordeel voor mij is dat alles beneden is en ik geen trappen meer moet doen. Daarnaast is het feit dat ik naast Tim en Caroline woon een geruststelling. Als er iets is, kan ik altijd snel bij hen terecht. Maar omgekeerd ook hoor: als ze eens hun sleutel vergeten zijn, komen ze hier om de reservesleutel (lacht). Als ze eten te veel hebben, komt één van mijn kleinzonen vragen of ik mee wil komen eten. Dat sla ik zelden af. Zij komen één keer in de week bij mij eten, dat is altijd gezellig. Anders zou dat ook gebeuren, maar het is nu makkelijker omdat het zo dichtbij is. Voor de kleinkinderen is dat heel plezant en de zes andere kleinkinderen komen vaak op bezoek.

Tim: Twee grote voordelen voor ons zijn een dichte babysit en dat we nu een stuk minder gras moeten afrijden (lacht).

Caroline: Het is wel een drukbezette oma, hoor. We moeten ze op tijd reserveren, want ze is niet veel thuis (lacht).

Hedwig: Dat klopt, ik ben een bezige bij!

Caroline: Ons grootste voordeel is vooral dat de kinderen er altijd terecht kunnen en het niet ver is om eens op bezoek te gaan. Ook als onze oudste zoon Seppe al eens alleen wil thuis blijven, is het voor ons een geruststelling dat de oma dichtbij is.

Hedwig: Af en toe als Tim van zijn werk komt, springt hij eens binnen voor een koffietje. Maar het is niet zo dat we elkaar constant zien hoor, we behouden onze eigen privacy.

Tim: Als onze kinderen oud genoeg zijn, kunnen wij dan doorschuiven naar de aanbouw natuurlijk.

Hedwig: Als ik 100 jaar word, kunnen we hier nog samen vertoeven. Stel je voor!

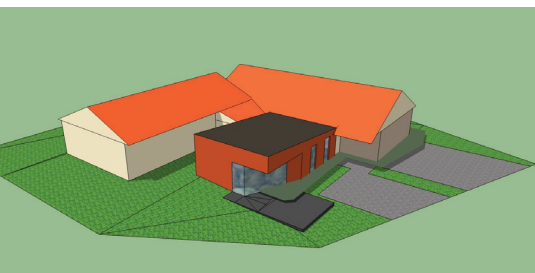
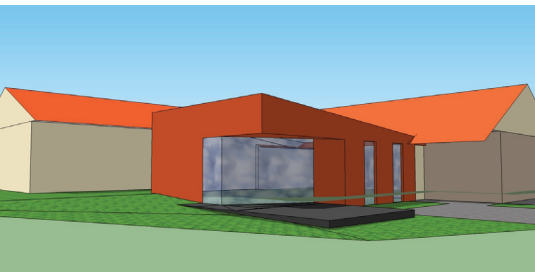
Hebben jullie tips voor anderen die hetzelfde overwegen?

Tim: De grootste tip die we kunnen geven is om van bij de start goede en voldoende afspraken te maken. Vooral op het vlak van privacy. Anders kan het wel eens voorvallen dat je snel op elkaars zenuwen begint te werken.

Hedwig: Ik sluit me daar bij aan. Duidelijke afspraken zijn noodzakelijk en je moet natuurlijk goed overeen komen met je schoondochter hé (lacht).

Hebben jullie ook afspraken gemaakt op langere termijn? Bijvoorbeeld als Hedwig hulpbehoevend zou worden.

Caroline: Hedwig is daar van bij de start duidelijk in geweest. Als ze hulpbehoevend zou worden, dan staat ze er op dat we extra hulp inschakelen.





Hedwig: Dat klopt. Het is niet omdat ik bij Tim en Caroline woon dat zij ook voor mij moeten zorgen op mijn oudere dag. Er zijn voldoende mogelijkheden om thuishulp te krijgen en met die gedachte ben ik ook verhuisd. Maar tot nu toe kan ik nog goed mijn plan trekken hoor. Laten we hopen dat dat nog lang zo zal blijven.

TIP

“De grootste tip die we kunnen geven is om van bij de start goede en voldoende afspraken te maken.” - TIM



SOCIALE HUURWONING

Patrick en Chantal kiezen voor een huurhuis

Patrick Van de Velde woont samen met zijn vrouw Chantal en hun drie kinderen Glenn (21), Dylan (17) en Laura (16) in de Burgemeester Van Ackerwijk. Hun twee oudste kinderen, Stefanie (26) en Kimberley (25), zijn reeds het huis uit. Hun woning in de H-sstraat wacht momenteel op een renovatie, waardoor het gezin ondertussen een reeds gerenoveerde woning in de I-sstraat huurt.

Dag Patrick, hoe lang wonen jullie in de Burgemeester Van Ackerwijk?

We wonen hier ondertussen dertien jaar. Eerst huurden we een duplex in Berkenhof te Zele, maar daar hadden we geen tuin en geen garage. Daarom kozen we er voor om naar een woning op zoek te gaan waar dit wel voorzien was. We stonden reeds zes jaar op een wachtlijst bij de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw toen onze woning in de H-sstraat vrijkwam.

Woon je graag in deze wijk?

Ja, we zitten vlakbij het centrum en toch is het hier heel rustig. Bovendien hebben we een heel goed contact met de burens, zowel in deze straat als in de H-sstraat.

Jullie woning in de H-sstraat wordt gerenoveerd?

Inderdaad, onze woning werd vijftien jaar geleden onder handen genomen, maar niet volledig. De elektriciteit, de ramen op de eerste verdieping en de verwarming werden bijvoorbeeld niet vervangen.





Ook de muren en het dak werden niet geïsoleerd. Dit zal men deze keer wel doen. Ons huis heeft vijf slaapkamers, waarvan één als bureel gebruikt wordt. Er zal één slaapkamer plaats maken voor een tweede badkamer en er komt op elke verdieping een toilet. De watertoevoer hiervoor zal van een nieuwe regenwaterput komen. Een extra badkamer en twee extra toiletten zijn handig als je drie kinderen in huis hebt.

“We hebben een heel goed contact met de burens, zowel in deze straat als in de H-straat.”
- PATRICK

Jullie energieverbruik zal dan waarschijnlijk een pak lager liggen?

In dit huis, dat reeds gerenoveerd is, betalen we ongeveer 150 euro minder per maand aan elektriciteit en aardgas. Ook onze water-factuur ligt lager. Dit voordeel zullen we na de renovatie ook in de H-straat hebben. De huurprijs zal een beetje stijgen, maar we zullen veel minder betalen voor energie.

Waarom kiezen jullie ervoor om te huren?

We hadden de optie om ons huis te kopen na een aantal jaren huren. Dat leek ons een goed plan, want de prijs was gunstig. Maar door een renovatieproject van de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw is dit niet doorgegaan. De woningen waarop de koopoptie van kracht was, werden vrijgehouden om mensen in onder te brengen van wie de woning werd gerenoveerd. Daarna stegen de prijzen

en besloten we om er niet meer op in te gaan. We hebben overwogen om het ouderlijk huis van mijn vrouw in Beveren te kopen. Dit betekende dat we het sociaal leven dat we in Zele hadden opgebouwd, moesten opgeven. En dat wilden we niet. We besloten in Zele te blijven en daar hebben we tot nu toe geen spijt van.

Jullie zijn niet afkomstig van Zele?

Nee, ik ben van Overmere en mijn vrouw van Beveren. Voor mijn werk besloten we in Zele te komen wonen. We hebben nog steeds veel contact met mensen in Overmere door onze muzikale interesses. We bespelen allemaal een instrument en zijn lid van de Fanfare van de Verenigde Vrienden in Overmere en van de Blaaskapel Den Bookhamer in Zele.

Hoe verloopt het contact met de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw?

Dat verloopt redelijk goed. Soms gaan de dingen al eens te traag naar sommige huurders hun zin, maar we begrijpen ook dat het niet evident is om bijvoorbeeld alle herstellingen snel uit te voeren.



Is het een komen en gaan van huurders in de buurt?

Neen, in de H-straat bijvoorbeeld huren sinds jaren dezelfde mensen een woning. Na de verbouwingen zullen echter niet alle burens terugkeren naar hun huis, vooral de ouderen dan. Alleenstanders die een woning huren met bijvoorbeeld drie slaapkamers, krijgen de optie om naar een kleiner huis te gaan omdat ze vaak maar één verdieping meer gebruiken. Die huizen wil de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw vrijmaken voor grotere gezinnen. De huurder krijgt wel de optie om in de woning te blijven, mits meerprijs per kamer. De Maatschappij is verplicht om een huurder die toch verhuist in een betere woning en binnen een bepaalde straat te herhuisvesten.

Jullie kiezen er voor om wel terug te gaan. Waar kijk je het meest naar uit?

Ik kijk uit naar terug thuis komen, mijn grote garage en mijn tuin. Ook de bewoners van de H-straat mis ik. We slaan vaak een praatje, zitten gezellig samen buiten of houden al eens een barbecue. De werken zouden eind 2017 afgerond zijn. We gaan zeker graag terug.

Projecten Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele in 2017

Appartementen te:

- Plezantstraat
- Kouterstraat
- Kouterstraat - Van Hesedreef

Meer informatie via www.gmwvzele.be.





OPMERKELIJK WONEN

Jean-Pierre verbouwde ijskelder

In de Kapellestraat vond men lang geleden de weg naar de ijskelder. Achter de gevel van het ietwat industrieel gebouw is van die ijskelder nog nauwelijks iets te merken, op het bordje 'voor ijs hier bellen', de hijsbalk en de zware geïsoleerde deur na. Ere-notaris Jean-Pierre Cool vond in 2012 dat het tijd was om het gebouw om te toveren tot twee woonsten.



Je hebt de voormalige ijskelder laten verbouwen. Wat moeten we ons bij zo'n ijskelder voorstellen?

Mijn grootvader, Gerard Van Damme, baatte in het begin van de twintigste eeuw een ijsfabriek uit. In die tijd bestonden er nog geen koelkasten en diepvriezers en kwamen de Zelenaars hun ijs bij hem kopen, vaak met de hondenkar. De blokken ijs waren namelijk behoorlijk groot en kon je niet zo dragen. De bergruimte voor de ijsblokken bestond uit een dubbele bakstenen muur en had een behoorlijke diepte. Naast de ijskelder was hij ook eigenaar van de bieruizetterij die er aan verbonden was. Hij leverde het ijs dus ook aan cafés om hun dranken te koelen. In de jaren zeventig is mijn grootvader gestorven en is de uizetterij gesloten. Mijn moeder heeft het pand dan nog een tijd lang verhuurd als opslagruimte aan onder andere schrijnwerkers, maar een echte functie heeft het gebouw niet meer gehad.

Tot je besliste er een woonfunctie aan te geven?

Inderdaad. Mijn ouders hadden plannen om er appartementen te voorzien, maar het is er nooit van gekomen.

Toen ik het gebouw erfde, heb ik de plannen van mijn ouders uitgevoerd. In 2013 waren de werken voltooid en werd de ijskelder, die uit twee opslagruimtes bestond, omgebouwd tot twee appartementen.

Waren er structureel grote wijzigingen nodig om tot twee appartementen te komen?

Nee. De stapelruimte op dat verdiep was ingedeeld door middel van houten wanden. De ruimte was dus eigenlijk één groot geheel. De verdieping werd gerenoveerd naar twee volwaardige appartementen waarbij een aantal muren opgetrokken werden om deze ruimte in te delen in kleinere compartimenten. De binnenmuren, buiten-

muren en het dak zijn geïsoleerd en verder werden er nieuwe nutsvoorzieningen zoals waterleiding, elektriciteit, internetverbindingen en wanden en vloeren voorzien. Aan de buitenkant is niets structureel gewijzigd. De gevels zijn wel opgekuist en er zijn nieuwe ramen geplaatst. Oorspronkelijk waren er drie appartementen voorzien, de twee die er nu zijn en één onder een hellend dak, maar die plannen werden afgekeurd door de gemeente omdat de industriële look van het gebouw behouden moest blijven. We hebben onze plannen aangepast en onze aanvraag voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning opnieuw ingediend. In 2012 zijn de werken begonnen.



Heb je samengewerkt met een architect en een aannemer?

Ja, ik heb samengewerkt met Steven Van Hecke, een Zeelse architect. Hij had eerder mijn bureel aan mijn woning aangepakt en ik was daar zeer tevreden over. Er hebben zich tijdens de werken geen problemen voorgedaan en na een jaar was de verbouwing rond. De appartementen zijn elk ongeveer 130 m² groot en bevinden zich op de eerste verdieping. Elk appartement heeft drie slaapkamers. Op het gelijkvloers is er parkeerruimte, een berging en een inkomhal voorzien.



TIP

“Plan alles goed op voorhand en stel een realistisch budget op.”

JEAN-PIERRE

Volgde je de werken van dichtbij op?

Ja, maar steeds in overleg met de architect. Er waren werfbezoeken voorzien waarbij we alles overliepen. Bovendien staat het gebouw praktisch in mijn achtertuin en kon ik heel regelmatig een kijkje gaan nemen.

Heb je nog tips voor mensen die zich ook aan dergelijk project willen wagen?

Plan alles goed op voorhand en stel een realistisch budget op. Werk bovendien met betrouwbare vakmannen en doe beroep op een bekwame architect. Bespaar niet op toezicht. Als de architect regelmatig met jou de werken opvolgt op de werf, kan hij beter zijn verantwoordelijkheid voor een exacte uitvoering opnemen.

NIEUWBOUWWONING MET WINKEL

Tekin en Altinay wonen boven hun zaak



In 1999 namen Tekin en Altinay de zaak van Tekin's ouders in de Roskotstraat over. In 2002 kochten ze het pand, waarin zowel een woning als een winkel met voedingswaren was gehuisvest. Het gebouw was echter verouderd. In 2008 beslisten ze het pand af te breken en er een volledige nieuwbouw, met ruimte voor een nieuwe winkel, te zetten.



Dag Tekin, waarom heb je besloten het oude pand af te breken?

Tijdens de eerste jaren dat we Durmaz openhielden, voerden we hier en daar een aantal herstellings- en verbeteringswerken uit aan het pand. Maar het gebouw bleef oud en niet zo functioneel. We gingen op zoek naar een huis om te kopen, maar dat bleek vrij duur te zijn. We beslisten dan om toch in de Roskotstraat te blijven en het pand volledig te vernieuwen.

Hoe ben je tewerk gegaan?

We kozen voor architect Geert Symoens uit Zele en bekeken samen met hem wat kon en niet kon en bespraken wat voor ons gezin belangrijk was bij het tekenen van de plannen. De indeling van onze huidige woning is namelijk helemaal anders dan de indeling van het oude huis.

Verliepen de bouwwerken vlot?

Ja, alles verliep heel vlot. Tijdens de werken hielden we op een andere locatie de winkel open en woonden we tijdelijk bij mijn ouders. Na 6 maanden konden we onze nieuwe winkel al openen en na 10 maanden verhuisden we naar onze woning.

Zijn er dingen die je anders zou hebben gedaan?

Nee. We zijn heel tevreden over de mensen waar we mee samengewerkt hebben en ook van de indeling hebben we geen spijt. Enkel de inkomhal in ons huis zou misschien een beetje ruimer mogen zijn. Tijdens de werken merkte ik ook op dat de traphal heel hoog was. We hebben de douche, die eerst tussen de logeerkamer en de berging zat, verhuisd naar de traphal. Op die manier hoorde die nog steeds bij de logeerkamer en werd de berggruimte groter. Een win-win situatie dus. De afwerking van zowel de winkel als het huis hebben we ook uitbesteed. De samenwerking met hen was ongelooflijk. Die mensen werkten tot 's avonds laat zodat de deadline voor de opening van de winkel gehaald werd.

Heb je zelf iets gedaan in de woning?

Ja, ik heb de elektriciteit aangelegd. Ik heb een diploma grauaat elektromechanica en met een beetje advies van vrienden was het dus geen probleem om dit zelf te doen. We hebben een domotica-systeem waardoor bijvoorbeeld de verlichting en de rolluiken geautomatiseerd zijn.



Hebben jullie energiebesparend gebouwd?

Ja, we hebben voldoende muur- en dakisolatie voorzien, alsook hoogrendementsglas en zonnepanelen. Ook het domotica-systeem zorgt ervoor dat er enkel energie verbruikt wordt wanneer nodig.

Hebben jullie een tuin?

Nee, achter de winkel is er nog een koel- en opslagruimte. Er was dus geen ruimte meer voor een tuin. We hebben wel een terras waar we jammer genoeg te weinig gebruik van maken omdat we altijd aan het werk zijn in de winkel.

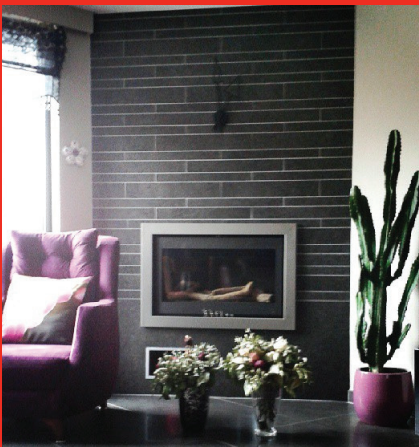
Heb je nog tips voor anderen die willen bouwen?

Jazeker. Werk met de juiste mensen en als je kan, met mensen uit je eigen gemeente. Deze zijn makkelijk bereikbaar als je vragen hebt.



TIP

“Werk met de juiste mensen en als je kan, met mensen uit je eigen gemeente. Deze zijn makkelijk bereikbaar als je vragen hebt.” - TEKIN





WONEN IN HET CENTRUM

Wim & Tina gaan te voet naar hun werk

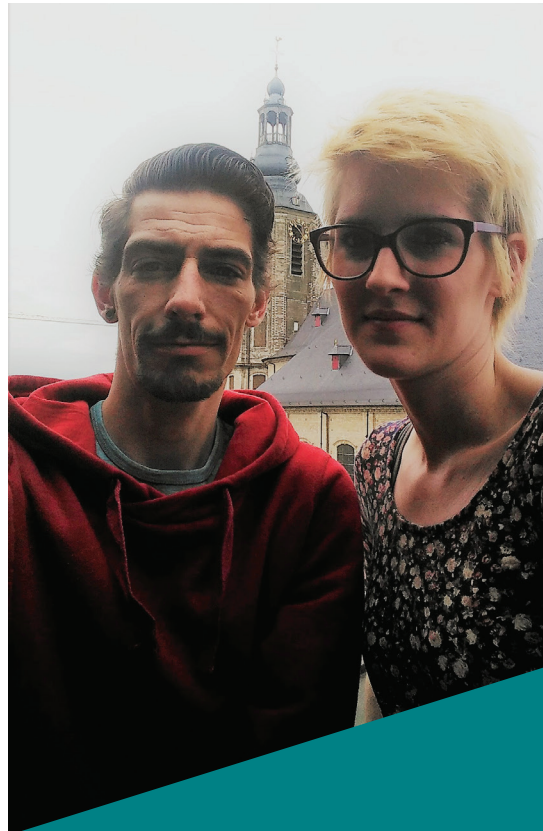
Wim Van Driessche en Tina Tempels huren een appartement in de nieuwbouw 'Onder den Toren' aan de Sint-Ludgeruskerk in het centrum van Zele. Iedereen kent het voormalige pand, waar eerst een bakkerij met 'verteerruimte' huisde en later een bakkerij en een charcuteriezaak. Wim was kind aan huis in de bakkerij. Hier komen wonen was dus een 'no-brainer'.

Dag Wim, waarom hebben jullie in dit pand een appartement gehuurd?

In 2016 liepen mijn vriendin en ik voorbij de bouw – de afwerking binnenin was nog volop aan de gang – en zagen een briefje hangen dat er nog één appartement vrij was. Diezelfde dag hebben we naar de eigenaars gebeld en even later konden we de woning bezichtigen. Het voelde meteen goed aan en in gedachten gaven we onze meubeltjes al een plaats. Twee weken later kregen we te horen dat we de duplex konden huren. Iets later zijn we er introkken.

Kende je het gebouw al van vroeger?

Ja, in het voormalige pand was er een bakkerij. Ik kwam er vaak over de vloer omdat ik bevriend was met de dochter van bakker Marcel De Koning. We zaten dan samen met vrienden in de woonkamer, hielpen al eens in de bakkerij of maakten muziek achteraan in de garage. Ons eerste bandje 'Ossekar' is daar ontstaan. Later werd dat 'CanIRepeed'. De garage die ik nu huur, is dezelfde als toen. Dat doet me toch iets.



Werken jullie in Zele?

Ja, ik ben leraar automechanica in het OLVI-Pius X en Tina werkt in de supermarkt vlakbij. Nadat ik afstudeerde aan de middelbare school volgde ik een 'D-cursus'. Tijdens die studies mocht ik, omdat het een praktijkgericht vak is en ik al voldoende ervaring had, meteen les geven. Ik stond toen in scholen in Sint-Niklaas, Lokeren en Zelzate. Dat ik nu te voet naar het werk kan, is een ongelooflijke luxe.

“Vroeger dacht ik dat het mij niet uitmaakte waar ik woonde. Maar met ouder te worden, merk ik toch dat ik graag in Zele ben.”
- WIM

WIM EN TINA WONEN OP DE BOVENSTE VERDIEPING EN HEBBEN EEN PRACHTIG ZICHT OP HET MARKTPLEIN EN DE SINT-LUDGERUSKERK.





Is wonen in het centrum betaalbaar?

Het is niet goedkoop, maar we wonen dan ook in een duplex. We hebben veel ruimte met een terras aan de voorkant en wonen in een nieuwbouw in het centrum. Ik dacht dat het heel duur zou zijn, maar dat viel uiteindelijk goed mee.

Het valt op hoe stil het hier is.

De woning is heel goed geïsoleerd. Er moet natuurlijk ook aan heel wat normen worden voldaan bij een nieuwbouw. We zijn verhuisd tijdens de eerste week van oktoberkermis en hebben geen geluidsoverlast gehad.

Zijn er nog energiebesparende voordelen aan dit appartement?

Door de goede isolatie moeten we onze verwarming niet zo vaak opzetten. Er is een ventilatiesysteem D voorzien in het gebouw dat ervoor zorgt dat de 'vuile' lucht

afgezogen wordt en een warmtewisselaar de koude, verse lucht verwarmt. Onlangs is men de blowerdoortest komen doen om te checken of er geen luchtlekken zijn.

Wil je een appartement blijven huren of iets kopen?

Momenteel is huren nog oké, maar later willen we iets kopen. Een tuin is onmisbaar als je kindjes hebt, vind ik. Er zijn wel wat mogelijkheden hier in de buurt zoals het park of het sportplein, maar het is makkelijker als je kinderen gewoon de deur kunnen opendoen en de tuin in kunnen rennen.

Woon je graag in Zele?

Vroeger dacht ik dat het mij niet uitmaakte waar ik woonde. Maar met ouder te worden, merk ik toch dat ik graag in Zele ben en hier waarschijnlijk wel zal blijven.



MEER (VER)BOUWTIPS

- Plan je werken aan je woning? De perfecte plek gevonden voor je droomhuis? Spring dan eens binnen bij de Dienst Ruimtelijke Ordening om te horen wat kan en mag. Met sommige werken mag je niet zomaar starten en is er een bouwvergunning nodig, soms met de hulp van een architect. Ook dit kan je bij hen navragen. Houd er ook rekening mee dat het verkrijgen van een vergunning de nodige tijd vraagt. Dien dus tijdig je aanvraag in.

>> Heb je twijfels over gebruiksgemak of het uitzicht op langere termijn? Pols dan even bij vrienden en/of kennissen naar hun ervaringen. Ga ook na wat je zelf belangrijk vindt om de keuze te overwegen. Wat voor de ene een negatief punt is, is voor de andere niet noodzakelijk een struikelblok.

- Verzamel informatie en inspiratie. Contacteer meerdere aannemers om prijzen te vergelijken en zicht te krijgen op verschillende oplossingen. Een definitieve keuze gemaakt? Gooi de andere mogelijkheden dan in de papiermand.
- Energie besparen is niets nieuws meer, maar laat je ook hierrond goed informeren. Zo weet je zeker dat je goed zit met je investering en ben je zeker van het juiste materiaal en plaatsing.

>> Een duidelijk beeld van je project? Bekijk voor welke premies je in aanmerking kan komen en wat de voorwaarden zijn. Aannemers en energiedeskundigen helpen hier graag bij, maar verzamel ook info online en steek zeker je licht op bij de Dienst Huisvesting. Doe dit tijdig, zo zie je zeker niets over het hoofd.



>> **Stel vragen als je iets niet begrijpt. De formulering in een offerte, een aanbevolen techniek, beschikbare premies, ...**

- Houd alle belangrijke documenten zoals offertes, facturen, aangiftes, ... bij. Schrijf op een factuur wanneer je ze betaald hebt of op een verzonden document wanneer je het hebt verstuurd. Klasseer alles bij voorkeur onmiddellijk in een map en per thema. Lukt dit niet? Deponeer dan alles bijvoorbeeld in een doos speciaal voor dit soort documenten en orden ze later. Zeer belangrijke documenten kan je ook best digitaal, maar veilig archiveren.

>> **Check de offertes nauwkeurig en lees de kleine lettertjes. Doe hetzelfde met facturen. Sommigen bieden een korting aan als je tijdig betaalt.**

- Houd je financiën in het oog. Bekijk dit goed voor je met de werken start (beschikbaar budget, verwachte uitgaven, tussentijdse beschikbare inkomsten, ...). Volg dit ook tussentijds op. Vergelijk bijvoorbeeld de factuur met de vooraf opgemaakte offerte en maak nadien de balans op. Onthoud ook dat vele kleintjes één groot maken, zowel bij besparen als bij uitgeven.
- Een bouwwerf op stelten mag er dan misschien wel imposant uitzien, handig is het allerminst. Zorg voor orde, zo vind je alles snel terug en is er minder kans op ongelukken. Orden materiaal, ga eens rond met borstel en vuilblik. Verwijder afval steeds zo snel mogelijk en op de juiste manier. Woon je nog niet in Zele? Informeer dan bij de Dienst Milieu hoe je toch toegang kan krijgen tot het gemeentelijke recyclagepark.

Internet is voor velen een handig instrument om snel informatie te vinden. Alles is namelijk met één muisklik binnen handbereik. Maar wees kritisch. Niet elk antwoord op een forum is nog up-to-date of relevant. Misschien zie je iets over het hoofd wat niet direct opgepikt wordt via mail. Toets daarom zeker een aantal zaken persoonlijk af. Zoek de juiste contactpersoon, geef een belletje of ga langs.

Hierbij alvast enkele sites om je op weg te helpen:

- www.vlaanderen.be – Informatie nodig over de renovatiepremie, een sociale lening, de verzekering gewaarborgd wonen, ... ? Deze site zet je op weg.
- www.bouwwijs.be – De experts van de MilieuAdviesWinkel geven uitgebreid advies op maat, ter plaatse of in hun kantoren.
- www.iedereenben.be – Bijna-EnergieNeutraal bouwen wordt de nieuwe norm. Je hoeft niet te wachten tot 2021, word nu al BEN!
- www.pixii.be – Helemaal energieneutraal bouwen is voor velen onbekend terrein. Pixii zorgt voor de meer technische bagage en toont heel wat praktijkvoorbeelden.
- www.architect.be – Via de orde van architecten vind je snel een architect die past bij jouw project.
- www.premiezoeker.be – Al een duidelijk beeld van wat je project inhoudt? De premiezoeker zoekt mee met jou naar premies en financiële tegemoetkomingen.
- www.wooneenlevenlang.be – Voor een huis van jouw toekomst, veilig en toegankelijk.
- www.omgevingsloket.be – Hier vind je meer informatie over hoe je je bouwaanvraag digitaal kan indienen.
- www.renovatiestarter.be – Gloednieuwe website voor al je verbouwplannen.

CONTACT

Dienst Huisvesting | 052 45 98 36 | huisvesting@zele.be

Dienst Ruimtelijke Ordening | 052 45 98 31 | ruimtelijke.ordening@zele.be

Markt 50 - 9240 Zele

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever: Patrick Poppe,
Gemeentehuis, Markt 50, 9240 Zele

Redactie: Silvie Herrebaut, Debby Philips

Eindredactie: Silvie Herrebaut, Debby Philips,
Marie-Thérèse Poppe, Jolien Rogiers, Patrick Poppe,
Geert Roosenboom

Vormgeving: Debby Philips, Silvie Herrebaut

Druk: 2017 | DIGITALPRINTING.be, Drukkerijstraat 7, 9240 Zele

