

COLOFON

Opdracht

Transformatievisie Westelijke Mijnstreek

Opdrachtgever

Westelijke Mijnstreek

Stuurgroep

Rudolph Klarenaar, Stephanie Knoors, Maurice Jennekens,
Ronald Geurts, Anouk Theeuwen, Wilma Smeets, Kristel Zafarin
Van der Valk

Onderzoeksteam

Brecht Vandekerckhove
Suzanne Van Brussel
Maarten Van Hulle

Atelier Romain

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

INHOUD

1	<i>Introductie</i>	5
2	<i>Logica en opbouw</i>	6
	2.1. <i>Uitvoering aan verschillende sporen tegelijkertijd</i>	6
	2.2. <i>Actoren</i>	7
3	<i>Het transformatieplan</i>	10
	3.1. <i>Monitoring en evaluatie</i>	10
	3.2. <i>Communicatietraject & participatieplatform</i>	10
	3.3. <i>Het kader uitzetten: overzicht van de tools</i>	11
	3.4. <i>Experimenteren, Activeren en Faciliteren: overzicht van de tools en instrumenten</i>	12
4	<i>Referenties</i>	16

1 *Introductie*

Om de voorgestelde transformatie in de Westelijke Mijnstreek ook effectief in de praktijk om te zetten is het belangrijk om even stil te staan bij de tools en (ruimtelijke) instrumenten die dat de transformatie mogelijk maken.

In het vorige deelrapport werd duidelijk ingezet op de **ambitie van het valoriseren**; vier grote thema's werden aan elkaar gekoppeld bij deze ambitie: de cultuurhistorische identiteit van de plaats, het landschap, de voorzieningen en uiteraard de woningvoorraad. We illustreerden voor elk woonmilieu hoe zo'n ambitieuze transformatie er zou kunnen uitzien in een 3D-beeld. Uiteraard willen we die plaatjes nu in de praktijk omzetten, vandaar dit actieplan of beter 'Transformatieplan'.

2 Logica en opbouw

2.1. Uitvoering aan verschillende sporen tegelijkertijd

Hier lichten we de grote structuur toe waaraan we het transformatieplan ophangen. Het transformatieplan bestaat uit een aantal sporen die veelal tegelijkertijd worden bewandeld, en die ook uitgezet worden op een tijdlijn. De link met de tijdlijn (bovenaan in het schema) biedt overzicht en is handig om de prioriteiten en de volgorde van acties te duiden. *Welke actie komt eerst, welke vloeien eruit voort?* Ook de link tussen acties en sporen en de opgaven en bereikte mijlpalen op terrein wordt telkens gelegd (onderaan in het transformatieplan).

De sporen waarop de actoren moeten inzetten om de transformatievisie in de praktijk te kunnen omzetten zijn:



- Monitoring en evaluatie

Dit spoor laat toe kort op de bal te spelen en terug te koppelen van praktijk naar beleid. Enerzijds door te monitoren wat er gebeurt in de streek, qua demografische evolutie, qua woningvoorraad, etc. Anderzijds ook door beleid en genomen maatregelen te evalueren en in vraag te stellen. Evolueren we naar een woningmarkt in balans? Bereiken we wat we willen met onze maatregelen? Op deze vragen wordt naar een antwoord gezocht bij monitoring en evaluatie. Een 3- of 5-jaarlijkse update van de transformatievisie kan hier de nodige onderbouwing voorzien voor eventuele bijsturing van beleid.



- Communicatietraject & participatieplatform

Het is belangrijk de positie van de grondeigenaars te respecteren en de bewoners, de particuliere eigenaars, ontwikkelaars, ... mee te nemen in het verhaal, het gaat immers over de transformatie van hun woonmilieus. Van bij het begin moet dus het maatschappelijk draagvlak worden opgebouwd en gevoed, alleen zo worden/ blijven de actoren overtuigd van het belang en de kansen van de transformatie. Aangezien een groot deel van de woningvoorraad in particulier bezit is, ligt een stuk van de transformatieopgave dus in particuliere handen. We laten hen niet graag aan hun lot over, vandaar dat we hen meenemen in het verhaal, bekijken welke instrumenten, tools of ondersteuning ze kunnen gebruiken en de samenwerking met hen opstarten. Het opstarten van dorpsontwikkelingsprocessen om de inwoners-eigenaars een formele en frequent gehoorde stem en platform te geven zijn daarbij interessant. Ook krijgen burgers via zo'n platform de kans om samen de handen in elkaar te slaan en te experimenteren.



- Kader uitzetten

De transformatievisie moet zich inpassen in een groter kader van op elkaar afgestemde bovenlokale en lokale visies en ambities over verschillende beleidsvelden heen. De transformatievisie ontwikkelt en verankert de visie van de Westelijke Mijnstreek om de transformatie- en krimpopgave aan te pakken. Eens dit groter kader is uitgezet, kunnen er ook concrete instrumenten worden ingezet om de vertaalslag naar de praktijk te maken.



- Experimenteren - Activeren-Faciliteren

Nadat het groter kader is uitgezet kan men gaan experimenteren, de bewoners gaan activeren en de transformatievisie verder faciliteren waar nodig.

2.2. Actoren

Omdat de transformatie geen zaak is van één actor of stakeholder, maar van veel verschillende actoren, gaande van lokale tot provinciale overheden, woningcorporaties, ontwikkelaars en private partijen en vooral ook bewoners vinden we het belangrijk om bij alle stappen nadrukkelijk te vermelden welke partijen betrokken zijn. In het transformatieplan worden deze actoren vertolkt door pionnen zoals in onderstaande figuur geïllustreerd.

-  Provincie Zuid-Limburg
-  Westelijke Mijnstreek
-  Gemeenten
-  Woningcorporatie
-  Private partij/ burgers

2019

2020



MONITORING & EVALUATIE

actualisatie
transformatievisie



demografische evolutie en
woningaanbod



COMMUNICATIETRAJECT & PARTICIPATIEPLATFORM

- samenwerking met Dorpsontwikkelingsprocessen (DOP's)
- opstart experimenten



KADER UITZETTEN

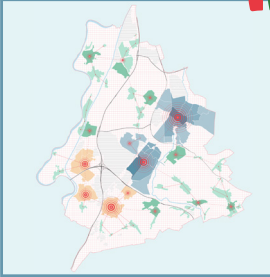
Beleidsvisie

Povi

POL 2014

SVWZL

Transformatievisie
WMS



Govi

Gem. woonvisie

Beleidsuitvoering

Projectbesluit

Prov. Verordening

- activering leegstaand erfgoed, ...

Regionale
prestatieafspraken

GOP

Huisvestings-
verordening

AFSTEMMING SECTORAAL BELEID

Structuurvisie Ruimtelijke
Economie Zuid-Limburg

- afbakening kernwinkelgebied
- ...

afstemming met lokaal milieu-
en duurzaamheidsbeleid

- milieubeleidsplannen
- energievisie en afspraken
- ...

afstemming gemeentelijk
erfgoedbeleid

- Kerkvisie
- ...



OPGAVEN & MIJLPALEN

gemeenteraden
verankeren transformatievisie

Opstellen kwalitatief
afwegingskader

omzetten van ongewenste naar gewenste
plannen (verschuiven of wegbestemen
van bouwtitels
in WMS)

2025

2030

2040

demografische evolutie en
woningaanbod



EXPERIMENTEREN - ACTIVEREN - FACILITEREN

EXPERIMENTEREN VOOR ONTWIKKELLEN VAN ACTIEF BURGERINITIATIEF

test pilots



- CPO (collectief part. opdrachtgeverschap)
- pilots woningruil
- kluswoningen en klusteams
- dorpspunt
- Tijdelijke woningen
- Tijdelijk wonen
- ...

beleid ontwikkelen actief
burgerinitiatief

ACTIVEREN VAN BURGERS EN PRIVATE PARTIJEN

leningen
woontransformatie



- startersleningen
- leningen voor verduurzaming
- leningen voor levensloopbestendig maken

Subsidiekader part.
woningen



- woningen onttrekken
- ...

tijdelijke verhuur
leegstandswet



FACILITEREND BELEID VOOR SLOOP & TRANSFORMATIE

Sloopfonds WMS



Tijdelijk woonbedrijf

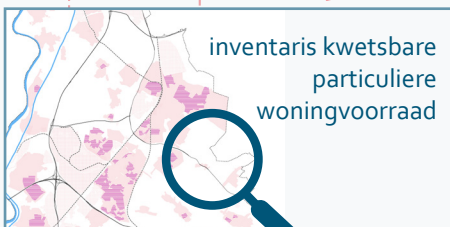


stedelijke herverkaveling



woningen opkopen
voor ...

- tijdelijke verhuur & sloop
- sloop rotte kiezen
- ...



inventaris kwetsbare
particuliere
woningvoorraad

Transformatie op
strategische locaties



ACTOREN



Provincie



WMS



Gemeenten



Woningcorporatie



Private partij/
burgers

prioriteitslijst
kwetsbare particuliere
woningen



pilots opstarten

evaluatie sloop-
en transformatiedoelstellingen

X- aantal woningen
getransformeerd & gesloopt

evaluatie sloop-
en transformatiedoelstellingen

X- aantal woningen
getransformeerd & gesloopt

3 *Het transformatieplan*

3.1. *Monitoring en evaluatie*



Zoals reeds gezegd is de bedoeling van dit spoor om kort te kunnen inspelen op evoluties en trends die zich afspelen op de woningmarkt van de Westelijke Mijnstreek. Kortom om snel te kunnen terugkoppelen van praktijk naar beleid en de nodige wijzigingen door te voeren om de gewenste koers te kunnen blijven varen - richting een Westelijke Mijnstreek die garant staat voor levendige en future-proof woonmilieus. Enerzijds door te monitoren wat er gebeurt in de streek, qua demografische evolutie, qua woningvoorraad, etc. Anderzijds ook door beleid en genomen maatregelen te evalueren en in vraag te stellen. Een 3- of 5-jaarlijkse update van de transformatievisie kan hier de nodige onderbouwing voorzien voor eventuele bijsturing van beleid en kan wijzen op mogelijke bijkomende uitdagingen. Door in te zetten op monitoring en evaluatie kunnen we in de gaten houden welke transformatie-mijlpalen we bereiken op het terrein. Het laat ons ook toe om te zien waar er nog extra op moet worden ingezet. Eventueel moet het grotere kader herzien of aangepast worden, en de eruit voortvloeiende acties en maatregelen nog gefinetuned.

3.2. *Communicatietraject & participatieplatform*



Uit de omgevingsanalyse bleek al dat een groot deel van de transformatieopgave bij de particulier ligt, het merendeel van de woningen is immers in particuliere handen. Ook is een belangrijk deel van de kwetsbare woningvoorraad in privé-eigendom. Maar bovenal is het voor elke eigenaar/bewoner van belang dat zijn/haar woonmilieu leefbaar blijft. Er moet een zekere leefkwaliteit gegarandeerd kunnen worden in de streek. Wie is er beter geplaatst dan de burger zelf om hierover zijn stem te laten horen? Willen we hen op weg zetten, stimuleren en ondersteunen bij deze transformatie, dan moeten we hen ook een stem geven. Het opstarten van dorpsontwikkelingsprocessen (DOP's)¹ om de inwoners-eigenaars een formele en frequent gehoorde stem en platform te geven zijn daarbij interessant. Ook krijgen burgers via zo'n platform de kans om samen de handen in elkaar te slaan en te experimenteren. Wanneer deze DOP's hun vruchten afwerpen en het actief burgerschap en de transformatie op het terrein zichtbaar wordt, kunnen ze ook aanleiding geven tot het ontwikkelen van beleid rond actief burgerschap. Zo kan de ondersteuning nog beter afgestemd worden op de noden en wensen van de burger.


¹ In Stein zijn reeds zo'n 'dorpsontwikkelingsprocessen' gestart


3.3. Het kader uitzetten: overzicht van de tools





3.3.1. Beleidsvisie en -beslissing

We schetsen hier het kader waarbinnen de Transformatievisie Westelijke Mijnstreek tot stand is gekomen en welke positie het erbinnen inneemt. We gaan daarbij over de verschillende schaalniveaus heen en leggen ook de link met de beleidscyclus; we kijken dus met name welke de beleidsbeslissingen of visiedocumenten zijn en in welke eraan gekoppelde mogelijke beleidsuitvoerende instrumenten zij resulteren.

 Op provinciaal niveau is er het **Provinciaal Omgevingsplan Limburg** (POL 2014) dat de ruimtelijke visie uittekent voor zowel wonen, mobiliteit en infrastructuur, energie, economie, water, natuur, landschap, landbouw en de ondergrond. Het POL is dan weer doorvertaald en geconcretiseerd naar de regio's en waaruit o.a. de **Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg** (SVWZL) is voortgevloeid. De gemeenten binnen deze regio hebben deze structuurvisie vastgesteld en afspraken gemaakt. Eerder werden deze ambities en strategieën voor wonen nog op subregionaal niveau doorvertaald in o.a. de **Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek** (2011). In deze transformatievisie wordt de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek geupdate en ruimtelijk verfijnd, vandaar dat enkel de Transformatievisie in het schema werd opgenomen, ze bekleden immers ongeveer dezelfde positie.

 Naast een visie voor wonen werd ook voor o.a. economie een visie uitgewerkt op provinciaal niveau: **Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg**. Het spreekt voor zich dat deze thematische ruimtelijke visies niet haaks staan op elkaar, maar juist onderling aansluiting vinden.

 Op gemeentelijk vlak zijn er de **Gemeentelijke Woonvisies** die een rol spelen. In de toekomst maakt de visie op wonen deel uit van de **Gemeentelijke Omgevingsvisies (GOVI's)**. De Transformatievisie Westelijke Mijnstreek moet dus ook inspikken op de bestaande woonvisies, of deze gemotiveerd aanpassen verfijnen, en de toekomstige woonvisies of GOVI's moeten op de transformatievisie afgestemd worden.

 Naast de gemeentelijke woonvisie zijn er nog andere **gemeentelijke sectorale beleidskaders en afsprakenkaders** waarop de Transformatievisie kan/moet inspelen. In het kader van **milieu en duurzaamheid** werden intussen een heleboel milieubeleidsplannen opgemaakt en energievisies ontwikkeld waarmee de Transformatievisie rekening mee moet houden. Ook op het vlak van **erfgoedbeleid** zijn er reeds verschillende visies ontwikkeld (bv. Kerkenvisie).



3.3.2. *Beleidsuitvoering*



Wanneer we kijken naar de beleidsuitvoerende instrumenten zien we op provinciaal niveau het **Projectbesluit** terugkomen en de **Provinciale Verordening**. Met het projectbesluit kan de provincie, het Rijk of het waterschap het omgevingsplan aanpassen zodat een project van algemeen belang gerealiseerd kan worden. Dit projectbesluit gaat voor op het GOP indien de bestemming in het betreffende projectgebied elkaar zouden tegenspreken. Met de provinciale verordening kan de provincie dan weer gebiedsdekkend regels opstellen waaraan moet worden voldaan. Zo kan een provinciale verordening uitspraken doen over de concrete inhoud van bestemmingsplannen, over de deprogrammatie van de woningmarkt, maar ook over de activering van leegstaand erfgoed, etc.



Om de transformatievisie te realiseren kunnen op streekniveau **regionale prestatieafspraken** worden gemaakt. Dit zijn afspraken tussen de gemeenten van de Westelijke Mijnstreek en de woningcorporaties in de streek omtrent de bijdrage van de woningcorporaties aan de woningmarkt de komende jaren. Het gaat dan concreet over de nieuwbouw en aankoop van woningen, de liberalisatie en verkoop, de maatregelen die worden genomen voor de betaalbaarheid en bereikbaarheid voor de doelgroep, de kwaliteit en duurzaamheid van woningen.



De transformatievisie kan ook aanleiding geven tot het opmaken van een **Gemeentelijk Omgevingsplan (GOP)**, waarmee bestemmingen kunnen worden veranderd en het beheer geregeld. Met een GOP kunnen de ongewenste plannen omgezet worden naar gewenste plannen door bijvoorbeeld het verschuiven van of het wegbestemmen van bouwtitels binnen de streek. Ook de gemeentelijke **huisvestingsverordeningen** kunnen een bijdrage leveren aan de realisatie van de transformatievisie en de kwaliteit van de woningmarkt doordat ze zich kunnen richten op specifieke doelgroepen (urgentiebepaling van woningzoekenden en toewijzing huurwoningen en huurprijsgrenzen) en doordat ze regels kunnen opleggen voor huur- en koopwoningen in geval van o.a. onttrekking of samenvoeging van woonruimten.



3.4. *Experimenteren, Activeren en Faciliteren: overzicht van de tools en instrumenten*

Van zodra het grotere kader of dus de visie duidelijk is neergezet en verankerd, komt de burger of private partij aan zet. Er kan geëxperimenteerd worden in allerlei soorten samenwerkingsverbanden, of de burger kan eigen initiatief nemen en zich daarvoor laten ondersteunen. De rol van de overheid is vooral die van facilitator in deze fase, ze brengt mensen en kennis bijeen om samen de transformatie te realiseren op het terrein.

3.4.1. Experimenteren

Met experimenteren bedoelen we het verkennen van de grenzen, van het mogelijke, het samen nemen van initiatief in een nieuwsoortig samenwerkingsverband, het aanpakken van verschillende uitdagingen tegelijk. Daarbij kunnen referentievoorbeelden een bron van inspiratie vormen. De meeste van de instrumenten of strategieën die hieronder vallen kunnen als 'test case', 'experimenteerwijk' of 'proeftuin' worden bestempeld. Wij zien volgende specifieke mogelijkheden, maar de lijst is zeker niet allesomvattend:

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO)



Een groep particuliere bewoners neemt hierbij het initiatief om een project te transformeren en te ontwikkelen (bottom-up). In sommige gevallen kan de gemeente een aantal gronden die geschikt zijn reserveren voor CPO, in dat geval komt het initiatief van de overheid en niet van onder uit. CPO is een manier om via schaalvoordelen betaalbare woningen te realiseren en het risico te delen onder de initiatiefnemers. Bovendien versterkt het de sociale cohesie in de wijk, zijn de woningen echt op maat van de initiatiefnemers waardoor een differentiatie aan woningtypes ontstaat.

- Pilots woningruil



Bij woningruil wordt afgestapt van het label dat een woning heeft, zoals sociale huurwoning, middelhuis, koopwoning, ... Wanneer een huurder wil verhuizen naar een ander type huis dat beter past, of naar een andere omgeving kan hij/zij op zoek gaan naar een kandidaat-ruilwoning (waarvan de verhuurder moet instemmen met de woningruil). Zo kan een corporatiewoning geruild worden met een andere corporatiewoning, maar even goed met een private huurwoning. Woningruil is een instrument dat wil inzetten op flexibiliteit en doorstroming in de woningmarkt.

- Kluswoningen en klusteams



De gemeente kan zwaar verwaarloosde of verkrotte leegstaande panden tegen een lage prijs aanbieden aan private partijen met de bedoeling dat ze grondig worden gerenoveerd en getransformeerd. **Kluswoningen** vormen zo een oplossing voor leegstand en verval in huizenrijen of bouwblokken in buurten waar de leefbaarheid lager is en een boost kan gebruiken. In ruil voor de investering die de private koper doet voor zijn huis en buurt, werd de aankoopprijs dus gereduceerd. Kluswoningen spelen in op de betaalbaarheid van woningen, en een grotere sociale mix in de buurt.

Niet iedereen beschikt echter over dezelfde kennis en kunde om een verkrot pand volledig op te knappen, te verduurzamen en levensloopbestendig te maken. Vandaar dat de gemeente een vrijwilligersnetwerk of **klusteam** kan oprichten eventueel met een platform waarop mensen hun kennis, ervaring en materiaal kunnen delen en eventueel samen kunnen klussen.

- **Tijdelijk wonen**



Woningen die bestemd zijn voor tijdelijk wonen zijn bestaande woonunits die in de toekomst zullen worden gesloopt maar die nog tijdelijk worden verhuurd. Deze zijn dus wel compensatieplichtig (onttrekken van woningen elders of compenseren). Ze worden voornamelijk ingezet voor spoedzoekers, i.e. mensen die dringend een onderdak zoeken zoals gescheiden koppels, maar ook voor arbeidsmigranten, expats en andere tijdelijke inwoners. Het is van belang deze doelgroep niet uit het oog te verliezen in het hele transformatieverhaal en het is dus een kwestie van de piekperiodes op een gepaste manier te kunnen opvangen in de woningmarkt.

- **Tijdelijke woningen**



Tijdelijke woonunits zijn units die tijdelijk worden gebruikt om nog een specifieke woonvraag te vervullen, maar die niet permanent worden toegevoegd aan de woningvoorraad (max. 10 a 15j). Ze kunnen tevens flexibel zijn en bijvoorbeeld de vorm aannemen van tiny houses. Zo kunnen inwoners tijdens de transformatie tijdelijk wonen.

- **Dorpspunt**



Het oprichten van een dorpspunt kan een klein dorpje of dorpslint weer de nodige levendigheid geven. In een dorpspunt worden de dagdagelijkse voorzieningen die veelal intussen zijn weggetrokken opnieuw geclusterd in één zeer kleinschalig gebouw. De bakker en groenteboer leveren er bijvoorbeeld dagelijks een hoeveelheid producten af, er is een klein cafeetje, een krantenwinkel, en er kunnen nog een aantal andere voorzieningen en eventueel activiteiten aan worden gekoppeld zoals repair-café's en inspiratieavonden. Dit alles kan met de bewoners opgezet worden zodat ze weer in een levendige kern wonen. Dit dorpspunt kan eventueel in corporatievorm worden opgericht, zodat bewoners mede-eigenaren worden en dus zelf inbreng hebben en winst halen uit hun investering.

- ...

Wanneer deze initiatieven succesvol uitpakken, kunnen ze aanleiding geven tot het ontwikkelen van **beleid rond actief burgerinitiatief**. Waar zitten de grootste knelpunten en welke barrières ondervinden burgers bij hun initiatieven. Op deze vragen kan het beleid zich enten om de burgers nog meer te kunnen faciliteren.

3.4.2. Activeren

Via financiële incentives worden burgers of private initiatiefnemers sneller getriggerd en geactiveerd om iets te doen, dat is op vele vlakken zo denk maar aan suikertaksen en verkeersbelastingen, voor wonen is dat niet anders.



Er zijn er al heel wat financiële stimuli om bijvoorbeeld starters aan een woning te helpen of om de woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken. We hebben deze middelen gebundeld onder de noemer **Leningen Woontransformatie**. Sommige regelingen worden door de gemeenten opgezet, andere door de provincie, maar beide bieden ze dus specifieke financiële ondersteuning aan bij de woningtransformatie.



Daarnaast stellen we vast dat een **Subsidiekader Particuliere Woningen** voor het onttrekken van particuliere woningen een interessant bijkomend instrument kan zijn. Zo kan men eventueel doelgroepgericht het onttrekken van woningen en het transformeren ervan financieel ondersteunen.



De **Tijdelijke Verhuur** is dan weer een andere mogelijkheid die door de leegstandswet geboden wordt. Daarbij wordt een leegstaande woning tijdelijk nog verhuurd in afwachting van zijn transformatie. Op die manier brengt de woning tijdelijk nog wat op, en kan het dus in beperkte mate de transformatie financieel ondersteunen.

3.4.3. *Faciliteren*



Het **Regionaal Sloopfonds Westelijke Mijnstreek** is een fonds dat wordt gespijsd door compensatiegelden van private initiatiefnemers of ontwikkelaars die bij hun ontwikkelingen geen woningen onttrekken aan de woningmarkt. Dit fonds en het opgeleverde geld zou op streekniveau, dus bovengemeentelijk, moeten kunnen worden beheerd en ingezet worden voor de transformatie-opgaven.



Het **Tijdelijk Woonbedrijf** zou er bijvoorbeeld gebruik van kunnen maken bij het opkopen van laagwaardige woningen die in slechte staat zijn, om ze vervolgens eerst nog tijdelijk te verhuren en ze daarna (budgetneutraal) te kunnen onttrekken aan de woningmarkt. Het Tijdelijk Woonbedrijf kan net als de woningcorporaties tevens een rol spelen bij **Stedelijke**



Herverkaveling; daarbij ruilen privé-eigenaars hun laagwaardige woning voor een kwalitatievere corporatiewoning of een woning in bezit van het tijdelijk woonbedrijf. De laagwaardige woning kan dan worden gesloopt om de woningmarkt te verdunnen of kan worden getransformeerd naar een kansrijker woningmarktproduct. Ook kunnen 'rotte kiezen' via het tijdelijk woonbedrijf worden opgekocht en verwijderd.



Met het opmaken van een **inventaris met de kwetsbare particuliere woningvoorraad** krijgen we zicht op de meer strategische (of aaneengesloten) te transformeren gebieden. Hier kunnen zowel de Westelijke Mijnstreek, de gemeenten als de corporaties en de private partijen al dan niet in samenwerking aan woningmarkttransformatie doen.

4 *Referenties*

p.m.



Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - Belgique
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be