

# woon woord

NR 38  
OKTOBER >  
DECEMBER 2016

P706313 - Brussel X



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



## ZELFSTANDIG WONEN MET BEGELEIDING

Inge D'hiet en Maureen Seynaeve

## VAN BETALINGSACHTERSTAND tot afbetalingsplan

KADERBESLUIT SOCIALE HUUR  
wijzigt in twee fases

# Ergens graag vertoeven

FOTO MARTINE KINABLE

Kunt u zich inbeelden hoe u in 2050 zult wonen en leven? De Vlaamse Regering vindt het belangrijk om nu al de transitie in te zetten naar onze toekomstige samenleving. Slim Wonen en Leven is daarbij één van de zeven prioriteiten.

Denken aan morgen doen we vandaag, en gelukkig worden vandaag al heel wat initiatieven genomen om duurzaam samenleven mogelijk te maken. Woonwoord maakte in Brugge kennis met het participatief proefproject Brugwonen, waarbij mensen met een ernstige psychiatrische aandoening zelfstandig kunnen wonen met de nodige begeleiding. In de meeste bouwdoSSIERS van SHM's staat eveneens de keuze voor duurzaamheid centraal. Woonwoord zocht voor u de voor- en nadelen van een groendak uit en bekeek op welke basis een SHM beslist om te renoveren of te slopen en herop te bouwen.

Vandaag is ook het resultaat van het verleden. Heeft u zich bijvoorbeeld al afgevraagd waar uw wijknaam vandaan komt? In elk geval is de grondbetekenis van wonen volgens het *Van Dale Etymologisch woordenboek (1997)* ergens graag vertoeven. Alle woonactoren werken daar vandaag, morgen en ook in 2050 aan om dit te kunnen blijven garanderen.

Ik ben tevreden met het parcours dat we met het Woonwoordteam hebben afgelegd. Een nieuwe uitdaging roept me. Bedankt aan iedereen die het laatste anderhalf jaar mee zijn of haar schouders onder het Woonwoordproject heeft gezet. Ook in de komende edities zal de redactie u graag blijven informeren, inspireren en verrassen!

Marijn Van Laere, hoofdredacteur



Denken  
aan morgen  
doen  
we vandaag.

Marijn Van Laere,  
Hoofdredacteur

## Colofon

**WOONWOORD** is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)

### hoofdredactie

Marijn Van Laere

### VMSW-kernredactie

Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Yoo Jung De Loof, Ellen De Smet, Tine Hendrickx, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert en Lise Van Hout

### VMSW-fotografen

Martine Kinable (p. 2), Jan Loeman (p. 12 en 13), Isabelle Plancquaert (p. 20) en Gery Spirinckx (p. 18, 19 en 22)

### cartoons

Jan Loeman

### redactioneel advies, eindredactie & lay-out

[www.f-twee.be](http://www.f-twee.be)

### druk

Goekint Graphics

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen?  
Surf naar [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be).

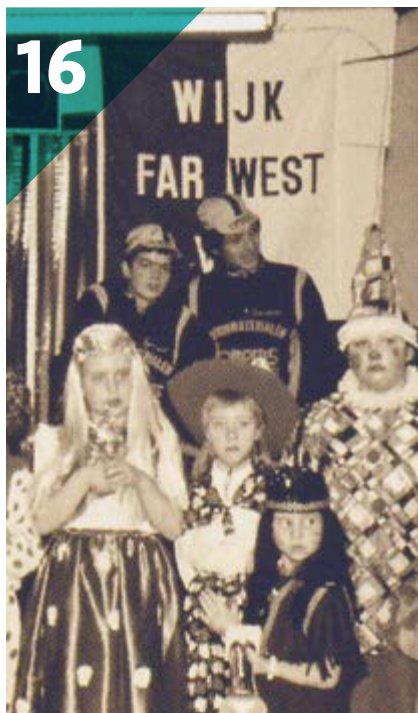
06



Zelfstandig wonen met begeleiding  
**PROEFTUIN BRUGWONEN**

Brugwonen is een proefproject voor mensen met een ernstige psychiatrische aandoening. Het bouwt een brug naar zelfstandig wonen. De bewoners krijgen intensieve, dagelijkse begeleiding. Deze Brugse proeftuin loopt volgend jaar af.

16



Waar komen de wijknamen vandaan?  
**VAN LUCHTBAL TOT FAR-WEST**

Socialen wijken hebben vaak een naam die tot de verbeelding spreekt. De Ghandiwijk, Rabot, Australië, Klein-Rusland. Maar waar komt die naam vandaan? Meestal verwijst de naam naar een bijna-vergeten verleden.

18



Wijzigingen in twee fases  
**KADERBESLUIT SOCIALE HUUR**

Bepaalde wetgeving rond sociale huur zal wijzigen. Een aantal uitvoeringsmodaliteiten is nog niet definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering, maar de grote lijnen liggen wel al vast.

15

Vraag het aan  
**HOE ZAL HET GLOBAAL TOEZICHT VOOR SVK'S ERUIT ZIEN?**



**VERDER**

- 04 VELDWERK
- 10 BOUWEN
- 12 HUURDERSACHTERSTALLEN BIJ SHM'S
- 20 KRUIWAGENPADEN
- 21 GROENDAKEN TEGEN HET LICHT
- 24 STUDIE IN- EN UITSTROOM
- 26 RENOVEREN OF SLOPEN
- 28 DOORNWIJK NINOVE
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



# veldwerk

## Cijfer

# 25%

van de bewoners van de nieuwe wijk Groen Kwartier in Antwerpen woont in een sociale huur- of koopwoning. Zeven bachelorstudenten sociologie van de Universiteit Antwerpen bevroegen een aantal bewoners van de wijk, ook niet-sociale huurders of sociale kopers, en alle bevroegden kwamen tot dezelfde conclusie: een sociale mix in een wijk is een verrijking, geen verarming.

De leerstudie *Stad maken in het Groen Kwartier* zocht uit hoe buurtbinding in een nieuwe wijk tot stand komt en focuste op diversiteit en de persoonlijke ervaring met de inrichting van het openbaar domein.

**Meer info?**  
[clemens.deolde@uantwerpen](mailto:clemens.deolde@uantwerpen)



## Vivas **BEWONERS- CONGRES**

Op 26 november organiseert Vivas, het samenwerkingsverband van georganiseerde bewonersgroepen en individuele geëngageerde sociale huurders, haar jaarlijks bewonerscongres. Het congres bestaat uit verschillende lezingen, onder andere over het doorrekenen van de huurlasten. Ook licht Steunpunt Wonen de resultaten van het Grote Woononderzoek toe.

Behalve lezingen van professionals komen de huurders ook zelf uitgebreid aan bod met hun vragen en bedenkingen. Met dit congres wil Vivas de gemeenschappelijke belangen van alle sociale huurders verdedigen.

Het congres vindt plaats in het Diocesaan Pastoraal Centrum in Mechelen, van 10h tot 17h30.

**Meer info?**  
[www.vivas.be](http://www.vivas.be)

## Trojka in Averbode

# Jonge Archi

Op 9 september werden de winnaars bekendgemaakt van Jonge Architecten Aan Zet, een tweejaarlijkse architectuurwedstrijd voor architecten jonger dan 30 jaar. De wedstrijd is een samenwerking van de Orde van Architecten - Vlaamse Raad, de Vlaamse Architectenorganisatie (NAV) en de VMSW. Het biedt beginnende architecten de kans om hun portfolio op te starten met een bouwproject in de sociale huisvesting.

Dit jaar moesten de deelnemers in opdracht van SHM Diest-Uitbreiding een ontwerp uitwerken voor 18 sociale huurappartementen in Averbode. Van de vijf geselecteerde ontwerpen kon dat van architectenduo Elien Neyens en Artyom Kravtchenko de jury het meeste bekoren.

### Vanwaar de naam Trojka?

Elien Neyens, laureate: "Trojka slaat enerzijds op de drie pijlers waarop ons ontwerp gebaseerd is: woonkwaliteit, collectiviteit en duurzaamheid en anderzijds op de drie bouwvolumes verbonden door een passerelle. Het is een knipoog naar de afkomst van Artyom, want Trojka is Slavisch voor





MEER WETEN?

volg ons op Facebook,  
Twitter of LinkedIn

# tecten Aan Zet

een slee die door drie paarden wordt voortgetrokken. Dit laat zich het best zien aan de collectieve tuin die binnen ons ontwerp deze slee representeert”

## Hoe uit zich dat in het ontwerp?

“Het is een zeer compacte bouwvorm waar alle 18 appartementen met één lift rolstoeltoegankelijk zijn, vier ervan zijn ook rolstoelbewoonbaar. Samen met de overdekte passerelle aan de straatzijde nodigt de collectieve tuin uit tot ontmoeting. We recupereren veel materiaal en de aanleg van de tuin draagt bij aan een duurzaam regenwaterbeheer.”

## Wat was de grootste uitdaging?

“De gevraagde dichtheid en het bestaande RUP zorgden ervoor dat we ons dubbel moesten plooiën om een hoge woonkwaliteit te voorzien. Artyom en ik hebben dat opgelost door onder andere te werken met een passerelle die boven het voetpad lijkt te zweven en, vooral, door flink te puzzelen met de indeling. Achteraf deed het extra deugd als men zei dat het leek alsof we al veel ervaring hadden met uitdagende ruimte-indelingen.”



## Wat brengt de toekomst?

“Het is de ambitie van Artyom en mij om samen met andere gelijkgezinde architecten een vennootschap op te richten waarin we grenzen aftasten. We willen ons niet enkel richten op de particuliere woningbouw, maar ook werken aan projecten die relevant zijn voor onze diverse maatschappij. Wij zijn ervan overtuigd dat de komende samenwerking met de SHM zeer boeiend en leerrijk zal zijn. Hopelijk opent deze prijs de deuren voor nog andere grote opdrachten.”

## Meer info?

[www.jongearchitectenaanzet.be](http://www.jongearchitectenaanzet.be)



## Ondersteuning SVK's FINANCIËLE PLANNINGTOOL

De VMSW had al een financiële planningtool voor SHM's. De VMSW ontwikkelde nu ook een gelijkaardig instrument voor en op vraag van SVK's. In oktober gaf de VMSW opleidingen over het gebruik van de tool.

De planningtool is een belangrijke stap in de verdere professionalisering van de sector. Net als SHM's moeten SVK's een goed zicht hebben op het (toekomstig) verloop van de geldstromen. Het moet de SVK's helpen om de financiële gevolgen van hun beslissingen beter in te schatten. Wat is bijvoorbeeld de financiële impact van de aanwerving van een (bijkomende) huurbegeleider? De werkmiddelen moeten de personeelskosten kunnen dragen, maar doordat de huurbegeleider ook de huurbetalingen opvolgt, zal de huurachterstal lager uitvallen.

## Meer info?

[christophe.verroste@vmsw.be](mailto:christophe.verroste@vmsw.be)



# ZELFSTANDIG WONEN MET BEGELEIDING IN BRUGGE

Brugwonen is een proefproject dat een brug bouwt naar zelfstandig wonen voor mensen met een ernstige psychiatrische aandoening. De bewoners doen een beroep op intensieve, dagelijkse begeleiding. Woonwoord bracht de verschillende partners in het Brugse proefproject samen rond de tafel.

**TEKST** ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN EN ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE **FOTO'S** F-TWEE

“Het doel is een alternatieve woonvorm creëren voor wie zelfstandig wil wonen, maar voor wie Beschut Wonen niet geschikt is omdat men intense begeleiding nodig heeft.”

Maureen Seynaeve,  
initiatiefneemster Brugwonen

Greet, Maureen en Dirk zochten in 2011 elk voor een familielid een nieuwe thuis met begeleiding. Twee van die familieleden woonden voordien in een psychiatrisch verzorgingstehuis. Gaandeweg bouwde het trio een netwerk uit met organisaties die in hun verhaal wilden meestappen. Dat werd de start van het project Brugwonen.

## Waar ontstond het idee voor Brugwonen?

### Maureen Seynaeve, moeder van Samir die via Brugwonen een thuis vond:

“Greet, Dirk en ik waren alle drie voor onze familieleden op zoek naar een kwaliteitsvolle, betaalbare woning, gecombineerd met een dagelijkse ondersteuning. Het doel was een alternatieve woonvorm creëren voor wie zelfstandig wil wonen, maar voor wie Beschut Wonen niet geschikt is omdat men intense begeleiding nodig heeft. Hiervoor vonden we

inspiratie bij het project Zeeuwse Gronden in Nederland (zie kaderstuk). De SHM Brugse Maatschappij voor Huisvesting werd al snel onze partner in de sociale huisvesting. Door gericht te netwerken, vonden we ook organisaties die voor de begeleiding wilden zorgen.”

### Luc De Smedt, directeur SHM Brugse Maatschappij voor Huisvesting:

“Wij merkten al langer dat er geregeld bewoners vanuit de psychiatrie instromen in de sociale huisvesting. Omdat zij geen beroep kunnen doen op begeleiding loopt het vaak fout, met overlast voor de burens tot gevolg. Toen de vraag kwam, wisten we dus dat het project Brugwonen interessant voor ons kon zijn. We hadden op dat moment een aantal seniorenwoningen in Brugge die we wilden slopen om er nieuwe woningen voor Brugwonen te bouwen.”

**Maureen:** “Maar het hele project is in een stroomversnelling gekomen toen





“Het sociaal contact en de begeleiding zijn belangrijk. In het weekend bak ik soms pannenkoeken voor de mannen,” aldus bewoner Rudy. Dorine Clicteur, medewerkster van Familiehulp, staat naast Rudy.

Brugwonen geselecteerd werd als proeftuinproject (zie kaderstuk). We zijn dus sneller gestart, in de bestaande woningen.”

**Steven Ingelbrecht, directeur van vzw 4Veld, initiatief Beschut Wonen uit Beernem:**

“De zoektocht van de familie viel samen met de onze. Bij Beschut Wonen leven de mensen vaak samen in groeps- of gemeenschapswoningen. Een individuele woning wordt maar moeilijk erkend als het over Beschut Wonen gaat. Door de vermaatschappelijking van de zorg de voorbije jaren, waren ook wij op zoek naar alternatieve, individuele woonvormen met een intensieve begeleiding.”

**Wat waren de eerste stappen die Brugwonen mogelijk hebben gemaakt?**

**Luc:** “Eerst hebben we vanuit de SHM de lokale overheid en woonactoren overtuigd. We werkten een doelgroepenplan uit waarin we voorrang gaven

aan bewoners met een psychiatrische kwetsbaarheid. Dat plan moest ook door de minister goedgekeurd worden.”

**Steven:** “Onze organisatie startte begin 2016 met een aanmeldingsprocedure voor de toekomstige bewoners. We gingen specifiek op zoek naar mensen die afkomstig zijn uit de buurt of mensen die opgenomen zijn geweest in een ziekenhuis in de regio Brugge.”

**Inge D’hiet, woonbegeleidster:**

“Vertegenwoordigers van de psychiatrische ziekenhuizen en de initiatieven Beschut Wonen uit Brugge en Beernem hielden intakegesprekken om bewoners te selecteren. Het is belangrijk dat het gaat om mensen met een langdurige, psychische zorgnood. Daarnaast moeten de bewoners een zekere zelfredzaamheid en ziekte-inzicht hebben. Ze moeten bijvoorbeeld de nacht kunnen overbruggen zonder begeleiding, of zelf een dokter van wacht kunnen bellen.”

**Wanneer zijn de eerste bewoners ingetrokken?**

**Maureen:** “Mijn zoon is als eerste verhuisd in april van dit jaar, maar heeft er een tijdje alleen gewoond.”

**Inge:** “De begeleiding is gestart in april, maar de meeste bewoners zijn maar midden mei aangekomen. We hebben veel tijd geïnvesteerd in de voorbereiding van de verhuis van de bewoners, veertien in totaal.”

**Zijn de begeleiders de hele dag aanwezig?**

**Inge:** “We zijn met vier woonbegeleiders die zorgen voor de permanentie. Tijdens de week zijn we er van 8 tot 20 uur en in het weekend van 11 tot 19 uur.”

**Dorine Clicteur, medewerkster van Familiehulp bij Brugwonen:** “Daarnaast zijn we ook met vier medewerkers van Familiehulp. Wij werken vier uur per dag als woonbegeleider en bieden ook



# INSPIRATIE UIT NEDERLAND LEIDT TOT VLAAMS PROEFTUINPROJECT

Greet, Dirk en Maureen, de initiatiefnemers van Brugwonen, lieten zich inspireren door het project 'Zeeuwse Gronden' in Nederland.

### GELIJKENISSEN

Ook Zeeuwse Gronden ontstond vanuit familieleden van mensen met een psychiatrische kwetsbaarheid. Op verschillende locaties in Zeeland ontwikkelden ze, samen met de gemeenten en woningcorporaties, projecten met zelfstandige appartementen en een gemeenschappelijke voorziening.

De families van de bewoners overleggen regelmatig met de begeleiding en zijn nauw betrokken bij de behandeling van hun naasten. Via de familieraad laten ze hun stem horen en wisselen ze ervaringen uit. De bewoners zelf zijn vertegenwoordigd in de cliëntenraad.

### VERSCHILLEN

In tegenstelling tot Brugwonen organiseert Zeeuwse Gronden zelf dagbesteding voor de bewoners. Er is een divers aanbod aan activiteiten, een restaurant waar de bewoners dagelijks een hapje kunnen eten, een kunstatelier, paarden therapie, enzovoort.

### PROEFTUIN

Greet, Dirk en Maureen namen enkele partners en Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, mee op bezoek naar Nederland. Deze kennisgeving met Zeeuwse Gronden zorgde er mee voor dat het proeftuinproject, waarvoor Brugwonen later geselecteerd werd, mogelijk werd gemaakt.

De proeftuin 'Woonzorg in de geestelijke gezondheidszorg' loopt van 1 december 2015 tot 31 december 2017. Er gingen zes projecten van start in Vlaanderen en Brussel. Elk project krijgt een maximumsubsidie van 250.000 euro per jaar.

Meer info?

[www.zorg-en-gezondheid.be](http://www.zorg-en-gezondheid.be)

individueel hulp bij de meeste bewoners. Bij sommigen komt er ook thuisverpleging, naargelang hun individuele noden."

### Rudy, je woont hier nu enkele maanden. Hoe ervaar je dit?

**Rudy Nuyttens, bewoner:** "Ik heb 24 jaar in een psychiatrisch verzorgingstehuis in Beerem gewoond. Alleen wonen was een serieuze aanpassing, maar ik ben fier op mijn huisje. Mijn schilderijen hangen in mijn huis. Ondertussen ken ik de andere bewoners, in het weekend bak ik soms pannenkoeken voor de mannen. Ik ga ook twee dagen per week naar Oranje (een vzw die dagbesteding organiseert voor mensen met een beperking n.v.d.r.) en één dag naar Hoeve Hangerijn (een ontmoetingsplek voor mensen met en zonder beperking n.v.d.r.). Ik maak daar kunstbeelden en in oktober is er een tentoonstelling."

### Wat houdt jullie begeleiding in?

**Inge:** "De meeste bewoners hebben nog nooit alleen gewoond. We helpen hen om dit stap voor stap te leren en ondersteunen hen bij dagdagelijkse dingen."

**Dorine:** "Het gaat om heel uiteenlopende dingen, zoals samen boodschappen en het huishouden doen, eventueel helpen bij het koken, samen naar de mutualiteit gaan, enzovoort. We nemen alleen taken over wanneer het de bewoner zelf niet lukt. Vaak is alleen al onze aanwezigheid en het sociale contact erg belangrijk."

**Steven:** "We zijn met het project gestart met een duidelijke nadruk op herstelgericht werken. Gaandeweg zullen we bekijken of het efficiënter of beter is voor de groepsdynamiek om meer dingen gezamenlijk te organiseren. Zo bieden we niet standaard een maaltijd aan, maar bekijken we per bewoner of die zelf zijn potje kan koken, of dat we hiervoor een beroep moeten doen op het OCMW."

**Pieter Slos, sectorverantwoordelijke van Familiehulp voor regio Brugge:** "Voor onze organisatie was de groepsbegeleiding een uitdaging omdat we normaal gezien geen gemeenschappelijke ondersteuning aanbieden. Om het concreet te maken: onze facturatie gebeurt op basis van een rijksregisternummer. De kost voor de gemeenschappelijke zorg in Brugwonen wordt verdeeld over alle bewoners. De individuele begeleiding wordt apart aangerekend aan de bewoner."

### Het project is gestart vanuit de familie van bewoners. Welke rol speelt de familie nu?

**Maureen:** "Het is de bedoeling om een familieraad op te richten. Familieleden moeten weten



“Hopelijk wordt Brugwonen als een volwaardige woonvorm erkend.”  
Pieter Slos (foto rechts)



wat ze van Brugwonen kunnen verwachten en wat ze eventueel zelf als vrijwilliger voor het project kunnen betekenen.”

**Inge:** “Bij de opstart van het project hechtte de familie erg veel belang aan de relatie tussen bewoners, familie en begeleiders. Hier willen we als begeleiding zeker verder op inzetten. Maar, het is ook belangrijk dat er een moment is waarop de bewoners elkaar ontmoeten. We hebben daarom een wekelijkse bewonersraad. Dan overlopen we welke gratis activiteiten er die week plaatsvinden, maken we praktische afspraken of kan iemand zijn hart luchten als dat nodig zou zijn.”

#### **Wat zijn jullie plannen voor de nabije toekomst?**

**Dorine:** “We blijven zoeken naar nieuwe activiteiten voor onze bewoners en mogelijke dagbestedingen in de buurt, maar wel binnen het bestaande aanbod. We zijn blij dat de Stad beslist heeft om vlakbij een OCMW-dienstencentrum te realiseren. Zo'n dienstencentrum

is een ontmoetingsplek waar vaak laagdrempelige activiteiten plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld een kaartnamiddag. De bewoners kunnen er in de toekomst misschien als vrijwilliger aan de slag.”

**Inge:** “Volgend jaar zullen we het kostenplaatje voor de bewoners moeten evalueren. Wat is de financiële impact van hun energieverbruik? Ook medicatie is een kost die ze voordien niet apart moesten betalen, omdat dit bij een verblijf in een psychiatrisch verzorgingshuis al in de prijs zit.”

**Pieter:** “Ja, dat klopt. Zeker als je weet dat het zelfstandig wonen voor sommigen ook gepaard gaat met een inkomensverlies. Bij een verblijf in een psychiatrisch verzorgingshuis hebben patiënten automatisch recht op een mantelzorgpremie van 130 euro per maand. Wanneer ze alleen gaan wonen, wordt hun zelfredzaamheid opnieuw geëvalueerd op basis van meestal lichamelijke beperkingen. Sommigen verliezen dan het recht op deze premie. Hopelijk kan

#### **“We merken al langer een uitstroom vanuit de psychiatrie.”**

Luc De Smedt, directeur SHM Brugse Maatschappij voor Huisvesting (foto links).

Brugwonen in de toekomst als een volwaardige woonvorm erkend worden en krijgen bewoners automatisch of eenvoudiger een premie toegekend.”

#### **Hebben jullie al een idee over een vervolg voor Brugwonen na afloop van de proeftuin in 2017?**

**Inge:** “Momenteel is het onduidelijk of we nog op financiële ondersteuning kunnen blijven rekenen. Maar alle partners in het project streven uiteraard wel naar continuïteit en engageren zich om naar alternatieven op zoek te gaan, zodat de begeleiding ook na 2017 verdergezet kan worden.”

**Maureen:** “Levenslang wonen met begeleiding was van bij het begin onze insteek voor het project. De mensen wonen er. Stopzetten is eigenlijk geen optie.”



**Meer info?**  
[www.brugwonen.be](http://www.brugwonen.be)

# Bouwen

## 1. Gemengd project Blommekens in Eeklo

SHM de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen realiseerde in het project Blommekens in Eeklo 18 sociale huurappartementen en 12 sociale koopwoningen. Architectenbureau Van Hee ontwierp de nieuwe woningen, bouwonderneming Damman bouwde ze. Blommekens is een onderdeel van het woonproject Roze/Debautstraat, in totaal goed voor 82 sociale woningen. Van de 18 huurappartementen hebben zes appartementen één slaapkamer, tien appartementen hebben twee slaapkamers, één appartement heeft drie slaapkamers en één woning is aangepast voor mensen met een fysieke beperking en telt twee slaapkamers.

Bij de opening van het sociaal huurproject kregen de huurders een 'blommeké' met daarin hun huissleutels. De 12 koopwoningen hebben allemaal drie slaapkamers.

## 2. Vorig jaar Het Spoor, dit jaar Het Station in Diepenbeek

In 2015 werd in de Spoorstraat in Diepenbeek het project Het Spoor opgeleverd, goed voor 17 sociale huurappartementen. Deze zomer werd in de nabijgelegen Stationsstraat het project Het Station in gebruik genomen.

SHM De Hasseltse Huisvestingsmaatschappij realiseerde er 19 sociale huurappartementen. Het ontwerp is van de hand van architectenbureau Vandebriel, Bouwbedrijf Hoedemakers stond in voor de uitvoering.

De appartementen zijn in eerste instantie bedoeld voor 65-plussers, waardoor de meeste appartementen één en sommige twee slaapkamers hebben. Voor de binnenaafwerking werd voorafgaand overlegd met de gemeentelijke seniorenraad en het Toegankelijkheidsbureau. Dit zorgde er bijvoorbeeld voor dat de sloten niet onder, maar boven de klinken werden geplaatst.





### 3. Sociale koopwoningen voor jonge gezinnen in Diksmuide

SHM Ijzer en Zee bouwde 25 sociale koopwoningen in de Graanwijk in Diksmuide. Het ontwerp is van architectenbureau Seys. Het doelpubliek voor deze woningen zijn jonge gezinnen. Elke woning bestaat uit drie slaapkamers, een living met een open keuken, een badkamer, een berging en een garage. De grootste troef voor jonge gezinnen is de bijhorende tuin. De huizen worden verwarmd met een hoogrendementsketel op gas, het energieverbruik wordt laag gehouden door de hoge isolatiewaarde. De totale verkoopprijs bedraagt rond de 200.000 euro per woning, inclusief grondaandeel en btw.

### 4. Tussen Cuperuslei en Bossestraat in Heist-op-den-Berg

Een groot deel van de kandidaat-huurders bij de Maatschappij voor de Huisvesting in Heist-op-den-Berg zijn alleenstaanden en senioren. Daarom bouwde de SHM 21 sociale huurwoningen op een stuk grond tussen de Cuperuslei en de Bossestraat. Van de negen éénslaapkamerwoningen werden er vijf prioritair toegewezen aan senioren. Zeven woningen hebben twee slaapkamers en vijf woningen drie slaapkamers. Architectenbureau Jan De Schutter was verantwoordelijk voor het ontwerp. Bouwbedrijf Wienen voor de uitvoering van het project.

# VAN BETALINGS- ACHTERSTAND TOT AFBETALINGSPLAN

Hoe kan een SHM huurdersachterstallen voorkomen en bestrijden? Welke rol kan het OCMW hierbij spelen? Woonwoord sprak hierover met twee West-Vlaamse SHM's die door de visitatiecommissies worden geloofd voor hun specifieke aanpak van de huurdersachterstallen.

TEKST MARIJN VAN LAERE, ANALIST FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S FOTO JAN LOEMAN

“We spelen kort op de bal, zo loopt het ook voor de huurder niet uit de hand.”

Luc Vanhulle, directeur  
SHM Eigen Haard

## Wat kunnen mogelijke oorzaken van huurdersachterstallen zijn?

**Luc Vanhulle, directeur Eigen Haard:** “In het algemeen denk ik dat veel mensen op hun financiële limiet leven, waardoor ze geen financiële buffer meer hebben. Bij een tegenslag wordt de betaling van de huurprijs en het maandelijks voorschot van de huurlasten uitgesteld. Het kan elke huurder overkomen en is zeker niet alleen iets voor de huurders die bijvoorbeeld hun tuin niet onderhouden of burenhinder veroorzaken. Nochtans hameren we tijdens het toewijzingsgesprek hard op het belang van een tijdige betaling van de huur.”

**Sylviane Naessens, diensthoofd Verhuring Helpt Elkander:** “Wij trachten ook preventief op te treden. Tijdens de eerste drie maanden van een nieuwe huurperiode gaat onze maatschappelijk werker ter plaatse en wordt geïnformeerd naar eventuele moeilijkheden bij

het betalen van de huur en de huurlasten. We zien vooral aan het begin van het schooljaar en rond de kerstperiode pieken in de huurdersachterstallen.”

**Christ Bossuyt, directeur Helpt Elkander:** “Omdat de huurdersachterstal niet enkel de huurprijs, maar ook het voorschot op de huurlasten bevat, speelt het verbruik ook een rol. Een woning mag dan al voldoen aan alle energetische normen, het waterverbruik is iets dat louter van de huurder zelf afhangt. Hierrond moeten we sensibiliseren.”

**Luc:** “Wij gaan samen met Eandis een actie uitwerken rond preventie van energiearmoede. Want de energiearmoede van nu, is de huurdersachterstal van morgen.”

**Sylviane:** “Niet elke late betaling is een echte huurdersachterstal. Zo ontvangen heel wat gepensioneerden hun pensioen gewoon na de betaaldatum van het huurcontract.”



Luc Vanhulle, Sylviane Naessens en Christ Bossuyt

### Hoe pakken jullie huurdersachterstallen in de eerste maand concreet aan?

**Luc:** "In het midden van de maand en opnieuw op het einde van de maand bekijken we wie al betaald heeft en wie niet. Ondertussen hebben we al telefonisch contact gezocht met de huurders in kwestie. Indien nodig gaan we ter plaatse. Zeker bij huurders die relatief nieuw zijn, is persoonlijk contact belangrijk. Op die manier weten we in welke situatie die mensen zich bevinden en kunnen we daar later rekening mee houden."

We spelen kort op de bal, zo loopt het ook voor de huurder niet uit de hand."

**Christ:** "Na de 10de van de maand volgt een eerste aanmaning per brief. Onze medewerkers weten door ervaring wie ze op dat moment al even kunnen bellen om na te gaan wanneer er betaald kan worden, of om een afbetalingsplan op te stellen."

### En hoe verloopt het daarna?

**Luc:** "In de tweede maand bepalen we wie we in gebreke gaan stellen. Bij bepaalde personen laten we het soms gewoon zo, omdat ze in het verleden hebben aangetoond dat ze hun achterstand steeds zelf in orde hebben gebracht."

**Sylviane:** "In het begin van de tweede maand sturen we schriftelijk een tweede aanmaning. Enkele dagen later nemen we telefonisch contact op, of laten we de personen naar ons kantoor komen om te bespreken hoe het verder moet."

### Wanneer betrekken jullie het OCMW?

**Luc:** "We geven de dossiers aan het OCMW in het kader van de wetgeving rond de preventie van de uithuiszettingen. Wanneer we in de tweede maand bepalen wie we in gebreke gaan stellen, bepalen we ook welke dossiers we doorgeven aan het OCMW, of aan het

CAW als er sprake is van een combinatie met woonproblemen waarbij woonbegeleiding nodig is. Eén maal per maand overlopen we alle lopende dossiers met het OCMW."

**Christ:** "Onze SHM's komen overeen in grootte en personeelsbestand. We hebben beide iets meer dan 1.300 woningen en ongeveer tien VTE's in dienst. Toch is het voor ons niet haalbaar om elk dossier individueel te bespreken met het OCMW, omdat we met meerdere OCMW's samenwerken. We laten het OCMW zelf bepalen wie het budgetbegeleiding zal aanbieden, naargelang de achtergrond van die persoon en de noodzaak. Ook het CAW schat dit zelf in."

**Sylviane:** "Wij bezorgen aan de OCMW's maandelijks een lijst met alle personen die een huurdersachterstal hebben. Wanneer we aan het begin van de tweede maand contact opnemen met de huurder suggereren we al om vrijwillig in te



### HOE ZIET DE ONDERSTEUNING VAN HET OCMW ERUIT?

#### **Bieke Vanlerberghe van OCMW Wielsbeke is één van de OCMW's waar SHM Helpt Elkander mee samenwerkt:**

"Elke maand krijgen we een lijst met namen van personen met een huurdersachterstal. Hierop schrijven we een brief naar die personen. Op dat moment ligt de bal volledig in het kamp van de sociale huurder. Met de meeste personen die ingaan op onze uitnodiging komen we op redelijk korte termijn tot een afbetalingsplan. In uitzonderlijke gevallen regelt het OCMW de huurdersachterstal rechtstreeks met de SHM en verhaalt het OCMW dit later zelf op de huurder."

#### **Sylvie Bulcaen van OCMW Zwevegem werkt samen met SHM Eigen Haard:**

"We zitten maandelijks samen met Eigen Haard. Vroeger kwamen we een betalingsprobleem pas te weten als het dossier al bij de vrederechter lag en dan was het vaak te laat. Nu is het veel beter.

Bij mensen met enkel een financiële huurdersachterstal werken we naar een afbetalingsplan. Ongeveer 75% van die namen kennen we al en in de meeste gevallen komen we steeds tot een afbetalingsplan. Deze mensen krijgen in de meeste gevallen ook budgetbeheer en budgetbegeleiding. Wanneer de mensen ook andere leefproblemen hebben, dan krijgen ze intensieve woonbegeleiding van het CAW."

"Omdat de huurdersachterstal niet enkel de huurprijs, maar ook het voorschot op de huurlasten bevat, speelt het verbruik ook een rol."

Christ Bossuyt  
directeur SHM Helpt Elkander

gaan op het ondersteuningsaanbod van het OCMW. Bij de derde, tevens laatste, schriftelijke aanmaning geven we aan dat het dossier aan de raadsman wordt bezorgd. Dat verhoogt de druk om in te gaan op het aanbod van het OCMW."

#### **Is het een productieve samenwerking?**

**Christ:** "Vroeger werd gewoon een lijst met namen overgemaakt aan het OCMW, maar bleef de budgetbegeleiding beperkt tot de personen die al bij het OCMW cliënt waren. Met onze procedure hebben de OCMW's nu een reden om ook contact te zoeken met de personen die nog geen cliënt zijn. Het aantal collectieve schuldbemiddelingen zal wel toenemen, waardoor de kans reëel is dat de schulden van die persoon worden kwijtgescholden door de arbeidsrechtbank."

**Sylviane:** "De ondersteuning van het OCMW is een meerwaarde voor zowel SHM als huurder, want het is niet onze kerntaak om huurders te ondersteunen bij hun budgetbeheer. We hebben trou-

wens onvoldoende inzicht in het totale financiële plaatje van de huurders.

**Luc:** "Als verhuurder moeten we de privacy van de huurder optimaal respecteren."

**Christ:** "De afbetalingsplannen die het OCMW opstelt, zijn natuurlijk goed voor de mensen. Maar de SHM moet die huurdersachterstallen wel boekhoudkundig opvangen. Dat is dubbel, omdat we net beoordeeld worden op de grootte van de huurdersachterstallen. Ook het deel van de huurdersachterstallen dat te wijten is aan stijgende energieprijzen wordt meegeteld in onze beoordeling, terwijl dit een factor is waarop we als SHM zelf geen vat op hebben."

#### **Leiden huurdersachterstallen vaak tot uithuiszettingen?**

**Sylviane:** "Nauwelijks. Wanneer de huurder geen woonproblemen heeft en enkel de huurprijs en de huurlasten niet betaalt, dan moet de persoon echt wel het hoofd in het zand steken om tot een

uithuiszetting te komen. Die huurders openen onze brieven met aanmaningen en de brieven van het OCMW gewoonweg niet. Wanneer het vonnis van de uithuiszetting nadert, komen ze plots uit hun pijp en betalen ze de achterstal in één keer, maar dan is het eigenlijk te laat."

**Luc:** "Bij ons zijn er maximaal twee uithuiszettingen per jaar, soms zijn er geen. Vaak zien we dat onderliggende relatieproblemen meespelen. Zo hebben wij al tweemaal meegemaakt dat de huurder de betalingsproblemen verborgen hield voor de nieuwe inwonende partner. Hoe hard we ook probeerden om beide partners samen te spreken, het lukte ons pas nadat de gerechtsdeurwaarder aan hun voordeur stond om het vonnis te betekenen."

# vraag het aan

Christian Fieremans,  
afdelingshoofd afdeling Toezicht  
van het agentschap Wonen-  
Vlaanderen

FOTO ELS MATTHYSEN, VVH



“Ik doe een warme oproep aan de SVK's om de werkwijze van het globaal onderzoek mee te beoordelen en te helpen bijsturen waar mogelijk.”

Hoe zal het nieuwe 'globaal toezicht' op SVK's door de afdeling Toezicht eruit zien? Naar welke zaken kijken jullie en hoe gaat het concreet in zijn werk?

Een vraag van Kris Vanlommel, coördinator SVK Zuiderkempen

Met de globale doorlichting willen we de bestuurders, de medewerkers en de toezichthouder van het SVK een totaalbeeld aanreiken over de werking van hun SVK. Op die manier kan elk van deze betrokken partijen acties bepalen, om zo de werking van het SVK verder te professionaliseren.

## ONDERZOCHE DE Domeinen EN OPVOLGING

We lichten het SVK door op administratieve werking en beheer, financieel beheer, overheidsopdrachten, patrimoniumbeheer, sociale verhuur en informatieverstrekking. Per domein hebben we een vragenlijst. Door controles, inspecties ter plaatse en gesprekken proberen we een antwoord op die vragen te formuleren. De antwoorden worden in een eindverslag verwerkt met actie- en aandachtspunten.

Het eindverslag bepaalt voor de afdeling Toezicht de verdere opvolging. Een SVK dat goed scoort op bepaalde onderdelen, wordt minder intensief opgevolgd op die onderdelen en omgekeerd.

## BEPERKTE BELASTING EN TIMING

Hoe gaat dat nu concreet in zijn werk? Bij de start van het globaal onderzoek contacteert de toezichthouder het SVK voor een inleidend gesprek. In dat gesprek licht hij de werkwijze verder toe en maakt hij concrete afspraken over het verdere verloop van de

controle. De toezichthouder bereidt daarna zijn inspecties voor, op basis van opgevraagde documenten.

De bundeling van de onderzoeken in één globaal onderzoek heeft als voordeel dat de personeelsbelasting van het SVK beperkt blijft. De volledige doorlichting neemt ongeveer een maand in beslag, van inleidend gesprek tot eindverslag. Daarvan zijn er vijf tot zeven inspectiedagen ter plaatse. De toezichthouder probeert zoveel mogelijk vanop een afstand de onderzoeken te voeren en voor te bereiden.

Momenteel plannen we de eerste globale onderzoeken in.

## OPROEP TOT FEEDBACK

Op basis van de eerste ervaringen optimaliseren we de werkwijze van het globaal onderzoek verder. Omdat we een globaal beeld willen krijgen van de werking van het SVK waarmee iedereen aan de slag kan op een doorgedreven en efficiënte manier, wil ik aan de SVK's vragen om mee de werkwijze te beoordelen.

In de volgende editie van **Woonwoord** beantwoordt **Danny Lescauwaet**, staf-medewerker thuislozenzorg Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, een vraag over de begeleiding van sociale huurders. E-mail uw vraag naar [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) en wie weet beantwoordt Danny ùw vraag.

i

Christian Fieremans  
02 553 22 20  
[Christian.fieremans@  
rwo.vlaanderen.be](mailto:Christian.fieremans@rwo.vlaanderen.be)

# WAAR KOMEN DEZE WIJKNAMEN VANDAAN?



© Cordium

De Ghandiwijk, Rabot, Australië, Klein-Rusland, ... Sociale woonwijken in heel Vlaanderen hebben vaak een naam die tot de verbeelding spreekt. Maar waar komt die naam vandaan? Woonwoord dook in de geschiedenisboeken en vond de betekenis van drie opvallende wijknamen.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER

## 1. Luchtbal

SHM Woonhaven

De noordelijke stadsuitbreiding begon in Antwerpen pas in het begin van de vorige eeuw (1906), toen de 'polder van Merxem' bij de stad aangehecht werd. Luchtbal is hierdoor één van de jongste wijken van Antwerpen. Een jaar eerder, in 1905, ontstond de naam voor deze nieuwe toekomstige wijk al. Toen zou een Duitse luchtballon hier in het veld geland zijn, vlakbij de herberg van Louis Van Vlierberghe. Prompt doopte hij zijn zaak om tot 'Den Luchtbal'.

Toen de eerste huizen op dit nieuwe stuk stad verschenen, spraken men al gauw van 'op den luchtbal'. De Maatschappij voor Goedkope Huisvesting bouwde er vanaf 1925 de eerste 249 sociale woningen. Het stadsbestuur wilde een oplossing bieden aan arbeiders die in de binnenstad in kleine en ongezonde woningen leefden. Door de overvloed aan lucht, groen en ruimte vormden de Luchtbalwoningen een uitzonderlijke luxe in vergelijking met de arbeiders-

woningen in de stad. Luchtbal telt nu 2.500 sociale woningen. Dit is bijna 90% van de woningen in de wijk. Woonhaven is gestart met een grote vernieuwing van de wijk: de SHM vervangt 496 appartementen door nieuwe, renoveert 72 appartementen (de zes Venezuelatoren) en bouwt er 73 bij. Vandaag is er in de wijk nog altijd een café 'De Luchtbal', maar niet meer op dezelfde plek als 111 jaar geleden.





## 2. Rode Rok in Kuringen

SHM Cordium

Wie dacht dat Rode Rok verwijst naar kleding zit fout. De Rode Rokstraat verbindt al eeuwenlang het dorp Kuringen, nu een deelgemeente van Hasselt en de abdij van Herkenrode. De eerste vermelding Roedersack dateert uit 1442 en bestaat uit de woorden 'ro(eld)' of rooiing en 'sack' of zakvormig. Hiermee bedoelde men een stuk land met eigenaardige vorm geschikt maken voor verbouwing. In de 20ste eeuw ontstond de woonwijk. De woonwijk telt 266 woningen. Cordium start nu renovatie- en nieuwbouwwerken om de verouderde woningen energiezuinig te maken en een moderne uitstraling te geven. De SHM organiseerde praatcafés (foto), waarbij de bewoners het masterplan kregen toegelicht en richtte met hen een denkgroep op voor de verdere communicatie over het masterplan.



© collectie parochie Far-West

## 3. Far-West

SHM Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting

Doet de naam Far-West u aan het Wilde Westen denken? Dan bent u niet alleen. Ook in de jaren '20 maakten de bewoners van de Vilvoordse Maurits Duchéwijk deze link. In het midden van de wijk lag een grote mesthoop waar iedereen (ook de stadsdiensten zelf) afval gooide. De bewoners vonden dat het stadsbestuur zich niets aantrok van de wijk. Ook werd de wijk volledig omgeven door landbouwgrond. Door het uitgestrekte gebied waar de wet van de sterkste gold, kreeg de wijk de (bij)naam Far-West. De naam Far-West raakte al snel ingeburgerd. Kranten schreven niet meer over de

wijk Maurits Duché, maar over de Far-West. Er was een café Far-West en later zelfs een kaatsploeg de Far-West Boys. Deze wijk was zeer actief en solidair, met heel wat buurtinitiatieven. In de wijk werden vanaf 1920 talrijke sociale woningen opgetrokken door de toenmalige 'S.A Le Foyer Vilvordien', nu de 'Inter-Vilvoordse Maatschappij voor de Huisvesting'. De woningen hadden een specifieke tuinwijkarakter. De voorbije jaren startte de SHM met renovaties en vervangingsbouw in de wijk. Al 58 woningen werden grondig gerenoveerd en nu start een vervangingsbouw van 19 bejaardenflats met

22 ondergrondse parkeerplaatsen. Hiermee wil Inter-Vilvoordse in deze wijk levenslang wonen creëren, een aanpak die ook voor haar andere wijken geldt. Tot slot zal men binnenkort 24 woningen afbreken om de terreinen bouwrijp te maken.

### Meer info?

**Over de Far-West verscheen het boek 'Vilvoorde City, meer bepaald in de Far-West'. Bestellen kan bij de provincie Vlaams-Brabant via [erfgoed@vlaamsbrabant.be](mailto:erfgoed@vlaamsbrabant.be)**

# WIJZIGINGEN IN TWEE FASES

De Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) bepalen in grote mate wat sociale huur in Vlaanderen inhoudt. Een aantal uitvoeringsmodaliteiten is nog niet definitief door de Vlaamse Regering goedgekeurd en kan dus nog worden aangepast. De grote lijnen liggen wel al vast.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER FOTO GERY SPIRINCKX

Anita Smets en Dominique Van Hollebeeke, beleidsmedewerkers van het agentschap Wonen-Vlaanderen, lichten enkele voorstellen tot wijziging die momenteel op tafel liggen toe.

## Hoe zullen de wijzigingen in de sociale huurwetgeving tot stand komen?

**Anita:** "De wijziging van de regelgeving gebeurt in twee fases. In de eerste fase wil de Vlaamse Regering vooral nieuwe beleidsvoornemens uitvoeren, zoals de invoering van de tijdelijke contracten, de aanpak van de onderbezetting in sociale huurwoningen, de verstrenging van de eigendomsvoorwaarde en de versterkte bestrijding van domiciliefraude."

**Dominique:** "De invoering van de tijdelijke contracten is een maatregel om de sociale woningen voor te behouden voor de doelgroep van sociale huisvesting. Door een periodieke toetsing van het inkomen en de bezettingsgraad zullen huurders met een tijdelijke huurovereenkomst die niet langer aan de voorwaarden voldoen, uitstromen uit de sociale huursector."

## 1. TIJDELIJKE HUUROVEREENKOMSTEN

**Dominique:** "De belangrijkste wijziging in de eerste fase is de invoering van tijdelijke contracten voor nieuwe huurders. De regering wil met deze regeling sociale woningen voorbehouden voor zij die het echt nodig hebben. De contracten zullen een duurtijd hebben van negen jaar en

zijn telkens met periodes van drie jaar verlengbaar als aan bepaalde voorwaarden is voldaan."

**Anita:** "De huurovereenkomst wordt niet verlengd en wordt opgezegd als het inkomen bij de laatste drie jaarlijkse huurprijsaanpassingen meer dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens bedraagt. Die buffer van 25% wordt ingeschreven om de werkloosheidsval te vermijden. De huurder kan in een aantal gevallen verzoeken om de opzegging in te trekken. De tijdelijke contracten zullen ook worden ingezet om de onderbezetting aan te pakken."

## 2. AANPAK VAN DE ONDERBEZETTING

**Dominique:** "In de huidige ontwerp tekst is een woning onderbezet als het aantal slaapkamers na aftrek van het aantal bewoners groter is dan één. Sociale verhuurders beslissen bij onderbezetting zelf op basis van hun woningaanbod, kenmerken van de wachtlijst en de druk op bepaalde woningmarktsegmenten of er een noodzaak tot verhuis is. De visitatierapporten tonen aan dat de SHM's nu ook al actie ondernemen tegen onderbezetting.

Als de regeling in werking zal treden, zal een huurder in een onderbezette woning moeten ingaan op een verhuisaanbod, als de woning binnen een straal van vijf km van zijn of haar woning ligt en als de aangepaste huurprijs en vaste huurlasten lager dan of gelijk zijn aan de huidige





Dominique Van Hollebeeke en  
Anita Smets

huurprijs en vaste huurlasten. Als de huurder tot tweemaal toe een valabel aanbod weigert, is er een sanctie voorzien. Als het gaat om een huurder met een tijdelijke huurovereenkomst zal de huurovereenkomst niet verlengd worden.”

**Anita:** “Bij de bestaande huurovereenkomsten van onbepaalde duur wil het beleid een onderbezettingsvergoeding invoeren. Er ligt een voorstel op tafel waarin vanaf de tweede weigering van een valabel aanbod een vergoeding moet betaald worden van 25 euro per maand per slaapkamer die te veel is. Dat bedrag moet nog geïndexeerd worden.”

### 3. EIGENDOMSVORWAARDE

**Dominique:** “Nu mag een sociale huurder geen woning of bouwgrond volledig in eigendom of vruchtgebruik hebben. Maar constructies met 98% eigendom zijn bijvoorbeeld wel mogelijk. Als het huidige voorstel definitief wordt goedgekeurd, zal een huurder geen woning of bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik mogen hebben. Zowel nieuwe als bestaande huurders zullen na inwerkingtreding van de nieuwe regeling, één jaar de tijd hebben om hun deel van hun eigendom te verkopen. Als er gegronde redenen zijn, zal de SHM die termijn kunnen verlengen.”

**Anita:** “Ook als de huurder of kandidaat-huurder een woning of bouwgrond inbrengt in een vennootschap, zal hij niet langer meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.”

### 4. DOMICILIEFRAUDE

**Anita:** “Volgens de huidige reglementering voldoet de huurder strikt gezien aan zijn huurdersverplichting als hij de gewijzigde gezinssamenstelling louter meldt, ook al liet hij een persoon duurzaam bijwonen die niet voldeed aan de vereiste voorwaarden. De wijziging houdt in dat onder domiciliefraude ook het duurzaam bijwonen van een persoon die niet voldoet aan de toetredingsvoorwaarden zal begrepen worden. Daarnaast zal de gegevensuitwisseling tussen wooninspectie, toezicht, andere overheden en de SHM's worden versterkt, om zo makkelijker domiciliefraude op te sporen.”

**Dominique:** “De toezichthouder zal na inwerkingtreding van de wijziging ook

## DE DISCUSSIE BLIJFT

Pascal De Decker, hoofddocent van de Faculteit Architectuur aan de KULeuven, kan zich slechts vinden in bepaalde wijzigingen van het KSH: “Ik vind het evident dat sociale huurders geen eigendom mogen hebben en ik vind het noodzakelijk dat domiciliefraude bestreden wordt.”

Over de invoering van tijdelijke huurcontracten heeft Pascal een andere mening: “In de studie *Woonnood in Vlaanderen* hebben we gepleit voor contracten van onbepaalde duur, ook op de private huurmarkt. Woonzekerheid is een van de doelstellingen van de Vlaamse Wooncode en belangrijk voor mensen met een onzeker inkomen. Ook vanuit het perspectief van de SHM is woonzekerheid een voordeel: zittende huurders met een iets hoger inkomen en een breder netwerk zorgen voor stabiliteit. Het duurt lang voor de effecten van tijdelijke huurcontracten zichtbaar zullen zijn, want de eerste contracten lopen ten vroegste in 2026 af. Ook zonder de invoering van tijdelijke huurcontracten is de sector in verandering: huurders verhuizen bijvoorbeeld als ze een nieuwe partner ontmoeten.”

nog een administratieve geldboete kunnen opleggen, ook al is de domiciliefraude intussen beëindigd. Dit is nodig om niet de indruk te wekken dat domiciliefraude kan, zolang het niet ontdekt wordt.”

### Wat houdt de tweede fase in?

**Anita:** “In de tweede fase, in 2017, staat een evaluatie van de sociale huurreglementering op het programma met het oog op minder gedetailleerde regulering en meer lokale autonomie.”

**Dominique:** “Het Steunpunt Wonen is belast met een onderzoeksopdracht om deze evaluatie te doen waarbij de sector ook nauw betrokken zal worden. Er zal worden gezocht naar een betere balans tussen reglementering en vrijheid.”

### Meer info?

[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) >  
sociale huur

# Expert legt uit

## Recht van doorgang op kruiwagen- paden

TEKST CHRIS ANSEEUW,  
PROJECTINGENIEUR



dienst juridisch advies  
02 505 43 44  
juridischadvies@vmsw.be

Is een kruiwagenpad openbaar domein of private eigendom? Beiden kunnen, maar soms schippert het tussen beiden en is het ondanks het semipublieke karakter toch private eigendom.

De visie van Chris Anseeuw,  
projectingenieur

FOTO ISABELLE PLANQUAERT



Een kruiwagenpad is een voetpad dat de achtertuinen van woningen ontsluit. Dat is nuttig omdat je met het tuinafval niet meer door de woning moet. Daarnaast laat een kruiwagenpad toe om de fietsenberging met de tuinberging te combineren, wat handig en kostenbesparend is. Een kruiwagenpad kan drie verschillende statuten hebben:

- Openbaar domein. De Vlaamse Wooncode voorziet in artikel 64 een toelage voor de aanleg van het kruiwagenpad. Onderhoud en beheer behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente. De gemeente heeft er ook een politionele bevoegdheid.
- Private eigendom van de SHM. De kosten voor de aanleg van het pad vallen ten laste van de SHM. Het onderhoud en beheer van het kruiwagenpad, met inbegrip van de riolering, vallen eveneens voor rekening van de SHM. Bij sluikestorten of andere overtredingen kan de gemeente niet optreden.
- Private eigendom van een huiseigenaar waarbij een erfdiensbaaerheid een recht van doorgang verleent aan de bureu. Ingeval van sociale koopwoningen, waarbij de gemeente het kruiwagenpad niet in het openbaar domein wenst in te lijven, biedt het

inlassen van een erfdiensbaaerheid in de eigendomsakte een mogelijke oplossing.

Als de erfdiensbaaerheid in de eigendomsakte staat, spreekt men van een erfdiensbaaerheid volgens titel. Indien dit niet het geval is, wordt het recht van doorgang door het Burgerlijk Wetboek geregeld. De bewijslast voor het bestaan van de erfdiensbaaerheid ligt dan bij de eigenaar van het dienstbaar erf, het erf waarop het kruiwagenpad ligt. Daarbij wordt een verkavelings- of kadasterplan niet als bewijs in aanmerking genomen.

Het beheer en het onderhoud van kruiwagenpaden met erfdiensbaaerheid worden geregeld door het Burgerlijk Wetboek. De persoon aan wie de erfdiensbaaerheid verschuldigd is, mag alle werken uitvoeren voor het gebruik en behoud van het recht van doorgang. Zo mag hij, als dit volgens de stedenbouwkundige voorschriften wordt toegelaten, de weg verharderen. Weliswaar moet hij zelf de kosten dragen. Ook herstellingskosten kunnen niet aangerekend worden aan de eigenaar van het dienstbaar erf. De eigenaar van het dienstbaar erf mag niets doen dat de uitoefening van de erfdiensbaaerheid zou verminderen of ongemakkelijker maken. Hij mag bijvoorbeeld het kruiwagenpad niet verleggen.



# GROENDAKEN TEGEN HET LICHT

TEKST: CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR

FOTO: VILDA/JEROEN MENTENS EN GERY SPIRINCKX (PORTRET)



“We zien dat de mensen hoe langer hoe meer positief staan tegenover groendaken.”

Bram Vogels,  
Vlaamse Milieumaatschappij

Een groendak is een dak waarvan de dakbedekking hoofdzakelijk uit levende planten bestaat. Groendaken hebben naast technische voordelen vooral een positief effect op de waterbeheersing en het klimaat. Woonwoord sprak hierover met Bram Vogels van de Vlaamse Milieumaatschappij.

### **MOSSEN EN BOMEN**

Er bestaan twee types groendaken die verschillen in dikte, opbouw en type begroeiing. Het 'extensief groendak', ook wel kruiden- of vegetatiedak genoemd, heeft een oppervlakkige worteling en is te vergelijken met de begroeiing van een rots of een droog grasland. De plantengroei beperkt zich tot mossen, vetplanten en grassen.

Een 'intensief groendak' is daarentegen een daktuin- of terras, dat qua uitzicht en gebruik vergelijkbaar is met een gewone tuin en laat dus begroeiing met een diepe worteling toe. "Op intensieve groendaken kan je zelfs speeltuinen en bomen zetten. Ook een ondergrondse parking waar een halve meter of een meter grond op ligt, is een intensief groendak," aldus Bram.

### **GOED VOOR WATERBEHEERSING**

Groendaken spelen een belangrijke rol in de waterbeheersing. Bij zware stortbuien zorgt het groendak voor een vertraging van de piekafvoeren, omdat de substraatlaag het regenwater opneemt. De werking is vergelijkbaar met deze van een spons. Pas als deze verzadigd is, wordt het water afgevoerd. Het Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf (WTCB) becijferde dat tijdens een hevige regenbui een intensief groendak ongeveer 80% en een extensief ongeveer 50% van het regenwater kan bufferen.

Vooraf in een stedelijk gebied, waar het regenwater niet altijd in de nabijheid van het gebouw in de grond kan infiltreren, kan een groendak op momenten van veel neerslag het rioleringsysteem ontlasten. Bram beaamt: "Het is vooral tijdens die korte intense onweders, meestal zomeronweders, dat het van belang is om het water op te houden en vertraagd af te voeren. Daarom is in de hemelwaterverordening ook opgenomen dat de oppervlakte van groendaken maar voor de helft

moet worden meegeteld. Bovendien is het niet verplicht om het regenwater van uw groendak te hergebruiken."

Daarnaast zal de verdamping van het regenwater in het substraat (evaporatie) en de verdamping van de plantenmassa (transpiratie) de hoeveelheid af te voeren water verminderen. Bij extensieve daken is dat effect relatief klein, maar een intensief groendak zal op jaarbasis ongeveer de helft minder regenwater naar de riool afvoeren.

### **POSITIEVE IMPACT OP LEEFMILIEU EN WOONCOMFORT**

Groendaken hebben omwille van hun dikte een grotere warmteopslagcapaciteit dan klassieke daken. Daardoor gebeurt de warmteafgifte met meer vertraging. Omdat de hitte van de zon deels wordt gebruikt om het water in de vegetatielaag te verdampen, ontstaat er bovendien een natuurlijke afkoeling. De temperatuur op een dak zonder bescherming kan in de zomer oplopen tot 70°C. Een groendak zal deze temperaturen doen verminderen tot 25°C voor een intensief en 35°C voor een licht intensief groendak.

"Een groendak neemt minder warmte op en zal achteraf ook minder warmte afstralen. In combinatie met de waterverdamping zal dit het microklimaat in de steden positief beïnvloeden. Op het vlak van hittestress is water dan ook een zeer belangrijk aspect. Bij hitemetingen zie je trouwens dat overal waar water is (wadi's, grachten, gevelgroen, ...), de temperatuur veel lager ligt," aldus Bram.

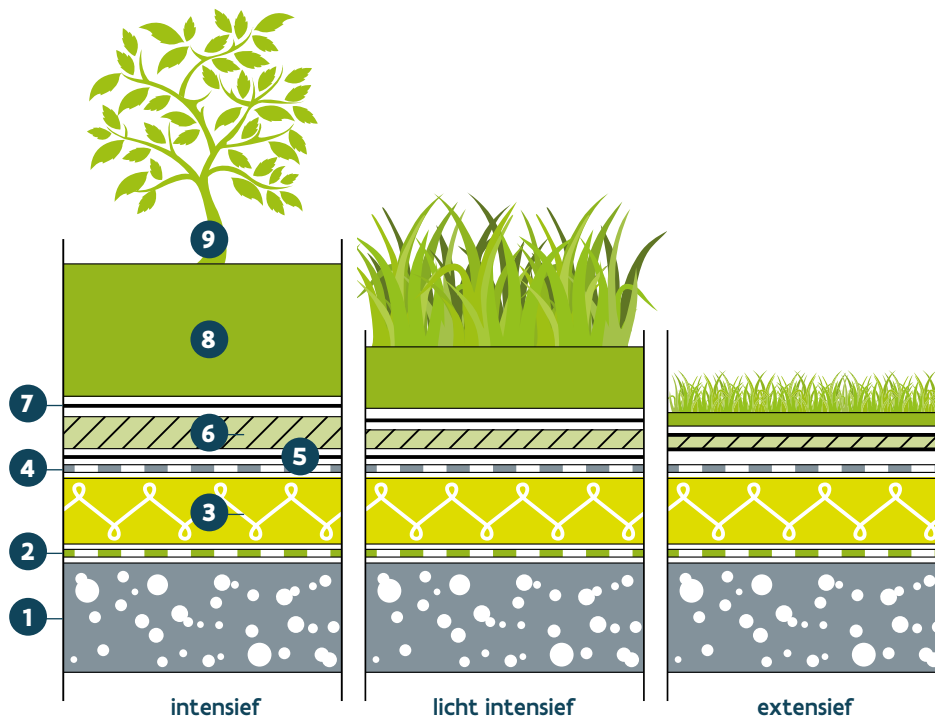
De beplanting zorgt voor het verbeteren van de luchtkwaliteit en het vergroten van de biodiversiteit. Groendaken zijn voor diverse insecten en vogels rustpunten en ecologische eilandjes.

Maar ook het wooncomfort vaart er wel bij. Groendaken hebben bijvoorbeeld een positieve invloed op de akoestische isolatie. En de verminderde blootstelling aan UV-stralen biedt voordelen voor de levensduur van de dakbedekking.

### **ADDERTJES ONDER HET GROENDAK**

Herbruik van regenwater is dan weer moeilijker, omdat een groendak tot de helft minder water afvoert. Bovendien heeft het water van een groendak door de aanwezige organische zuren een

Groendaken  
zijn rustpunten.  
Ecologische  
eilandjes.



#### Opbouw

1. draagstructuur en helling
2. dampscherm
3. isolatiemateriaal
4. waterdichte dakbedekking (bij voorkeur epdm omwille van de wortelbestendigheid)
5. mechanische beschermingslaag: polyethyleenfolie
6. draineerlaag: bijvoorbeeld argexkorrels of kokosvezelmat
7. filtermat: synthetische geotextiel
8. substraat: teelaarde, zand, kleikorrels, lava, etc.
9. vegetatie: mossen, sedums, kruiden of grassen

gelige kleur. Dat probleem kan weliswaar verholpen worden met het gebruik van een actieve koolstoffilter.

“De kans op lekken in het dak is eveneens een aandachtspunt. De wortelwerking – zeker bij bomen – kan stevig zijn. Er moet een wortelbestendig membraan worden gebruikt en de plantvakken moeten goed worden onderhouden. Ook is de opbouw van een groendak iets complexer, met bijgevolg een grotere kans op constructiefouten. Bovendien is het dak door het substraat moeilijker te controleren, waardoor het lastiger is om mogelijke lekken op te sporen,” bevestigt Bram.

Groendaken vinden slechts traag ingang bij het grote publiek. We zien alvast meer zonnepanelen dan groendaken. Bram verklaart dit als volgt: “Zonnepanelen kan je leggen op een bestaand dak. Dat weegt niet veel. Terwijl een groendak toch een aparte opbouw vereist. Zeker een intensief groen dak is

veel zwaarder en de stabiliteit van het gebouw moet worden gewaarborgd. In die zin is het plaatsen van een groendak een grote uitdaging. Toch hebben we de indruk dat de mensen hoe langer hoe meer positief staan tegenover groendaken. Ook het pesticidevrij-beheer wordt voor een groendak gemakkelijk geaccepteerd. Mensen storen zich nu eenmaal meer aan onkruid dat in voetpaden staat, dan aan hetgeen boven hun gezichtsveld groeit.”

#### HOE DIKKER, HOE DUURDER

Het budget voor de aanleg van een groendak is afhankelijk van verschillende factoren: toegankelijkheid, oppervlakte, gebruikte systemen en materialen, plantensoorten, dikte van het substraat.... Globaal verhoogt de kostprijs met de toenemende substraatdikte. Zo kan de kostprijs van een intensief groendak oplopen tot het dubbele van een extensief groendak. Dit geldt ook voor de onderhoudskosten.

**Een intensief groendak kan tijdens een intense stortbui ongeveer 80% van het regenwater bufferen, een extensief groendak ongeveer 50%.**

ten.

“De kostprijs is hoger dan bij een traditioneel dak, maar een groendak levert andere besparingen op: er is geen ballastgrind vereist, er zijn minder energiekosten voor de klimaatregeling en de dakbedekking geniet een langere levensduur,” besluit Bram.

Peter van Hoffelen, directeur van SHM De Voorkempen geeft aan dat er plus- en minpunten zijn. “Bewoners met een terras op een verdieping genieten vaak van de begroeiing. We hebben echter ook al daken gehad waar door bestuiving bijna heuse bomen groeiden, terwijl dat niet de bedoeling was. Ook het feit dat we de onderhoudskosten aan de huurder moeten doorrekenen, is toch een nadeel voor die huurder.”



Meer info?  
[www.vibe.be](http://www.vibe.be)

# De woondynamiek van de sociale huurder

Hoelang woont een sociale huurder bij een SHM? Wie stroomt in en wie verhuist? Het Steunpunt Wonen onderzocht deze dynamiek in een nieuwe studie. Woonwoord zet, samen met onderzoeker Kristof Heylen, de belangrijkste vaststellingen op een rij.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER

Het woondynamiekonderzoek bekeek het profiel van de sociale huurder tussen 2006 en 2013 en vergeleek dit met de huurders die in- en uitstroonden in dezelfde periode. Jaarlijks komen er ongeveer 7.500 nieuwe huurders bij en verlaten ongeveer 6.000 à 7.000 huurders de sociale huisvesting. Dat de instroom hoger ligt dan de uitstroom, komt doordat het woningaantal toenam in deze periode. Gemiddeld blijft een huurder acht jaar in een sociale woning.

## HUURDERSINKOMEN DAALDE NIET

Een belangrijke vaststelling in de studie: de sociale huurder ging er sociaaleconomisch niet op achteruit, wat tussen 1999 en 2006 wel het geval was. Het inkomensprofiel verbeterde zelfs licht: het percentage huurders met een referentie-inkomen van maximaal 9.832 euro per jaar (de laagste inkomensgroep, cijfer voor 2012) daalde tussen 2008 en 2013 van 32% naar 29%. Mogelijke verklaringen? Tussen 2010 en 2012 stroomden meer mensen met een middeninkomen in. Door de economische onzekerheid stelden zij zich meer kandidaat. Daarnaast steeg waarschijnlijk het gemiddelde inkomen van de zittende huurders in de periode 2006-2013. Er was ook een relatief

sterke toename van de leeftijdsgroep 55 tot 64 jaar in deze periode en zij hebben gemiddeld een hoger inkomen dan jongere groepen.

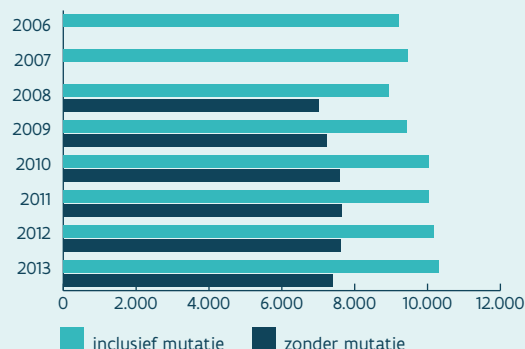
## SOCIALE WONING HELPT FINANCIËLE SITUATIE VOORUIT

Wie wil instromen, is duidelijk financieel zwakker dan wie al in een sociale woning woont. 89% van de kandidaat-huurders eind 2013 verdiende tot 17.747 euro per jaar, 50% tot 10.112 euro per jaar.

De kandidaten uit de laagste inkomensgroep hebben ook de kortste wachttijd voor een sociale woning. "De laagste inkomensgroep is mogelijk minder kieskeurig in zijn woningvoorkeuren omdat ze in een moeilijke situatie zitten. En bepaalde kwetsbare groepen zoals daklozen, jongeren via bijzondere jeugdbijstand, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem, ... kunnen instromen met een versnelde toewijzing," stelt Kristof Heylen. De lagere inkomens zijn sterker vertegenwoordigd in de grootsteden (Antwerpen en Gent): 35% van de huurders en 61% van de instromers behoort er tot de laagste inkomensgroep (tot 10.112 euro per jaar). De uitstromende huurder staat financieel sterker dan de zittende en

## INSTROOM

### AANTAL IN- EN UITSTROOM PER JAAR



### LEEFTIJD HUURDERS

LEEFTIJD	Totaal %	Instroom %	Uitstroom %
16-17	0,02	0,29	0
18-24	1,18	8,62	2,04
25-34	8,34	21,1	12,3
35-44	14,76	22,05	15,61
45-54	20,79	18,3	14,75
55-64	21,58	14,53	11,31
65-74	16,87	8,73	11,49
75-84	12,69	5,52	17,07
85 <	3,78	0,86	15,43

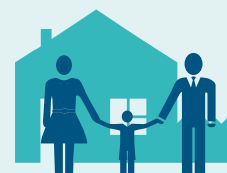
### LEEFTIJDRIJMTELIJKE INDELING HUURDERS

**4 op de 10** sociale huurders

	2006	2007	2008
grootsteden	24,3	24,2	22,7
centrumsteden	17,9	17,8	18,0
grootstedelijke rand	2,3	2,3	2,4
regionaal stedelijk gebied	4,5	4,5	4,5
kleinstedelijk gebied	22,9	22,8	23,2
buitengebied	25,3	25,5	26,2
stedelijk gebied Brussel	2,9	2,9	3,0
<b>Totaal</b>	<b>130.590</b>	<b>131.676</b>	<b>130.004</b>

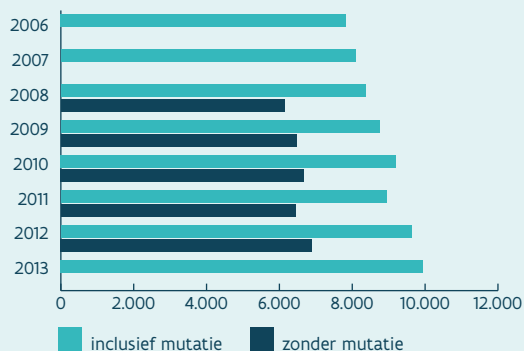
### PROFIEL VAN DE INSTROMENDE HUURDER VS.

instromer in 2012  
**50%** heeft een referentie-inkomen van maximaal 9.832 euro per jaar  
**31%** is jonger dan 35





## UITSTROOM



## GEZINSLEDEN HUURDERS

LEEFTIJD	Totaal %	Instroom %	Uitstroom %
1	45,0	42,8	54,0
2	27,6	23,1	22,0
3	12,1	17,5	10,5
4	7,8	10,4	7,2
5	4,4	4,3	3,7
6	2,1	1,3	1,8
7 en meer	1,1	0,6	0,9

## woont in groot- of centrumsteden.

2009	2010	2011	2012	2013
23,9	23,9	23,5	24,2	23,7
17,6	17,5	17,4	17,2	17,3
2,4	2,4	2,4	2,4	2,5
4,5	4,5	4,5	4,4	4,5
22,9	22,9	23,0	22,8	22,8
25,9	26,1	26,3	26,2	26,4
2,8	2,8	3,0	2,9	2,9
134.156	134.935	135.884	137.924	138.411

## UITSTROMENDE HUURDER

**47%** uitstroomer in 2012 heeft een referentie-inkomen van maximaal 12.905 per jaar  
**44%** is 65 jaar of ouder,  
**54%** is alleenstaande



de instromende huurder. De lagere middeninkomens en hogere inkomens zijn oververtegenwoordigd bij de uitstromers. Dit hogere inkomen hangt samen met hun ouder leeftijdsprofiel. Ook suggereert dit dat de huurder zich financieel verbetert over de jaren heen – onder meer dankzij de voordelige huurprijs – waardoor een deel kan uitstromen naar een private huurwoning of (sociale) koopwoning. In de grootsteden stromen huurders minder snel uit dan elders: dit komt waarschijnlijk omdat er minder betaalbare, kwaliteitsvolle alternatieven beschikbaar zijn.

### HOGERE INSTROOM VAN JONGEREN

Algemeen verouderd de zittende sociale huurder. Er zijn nu vooral meer 55- tot 74-jarigen. Deze leeftijdsstijging hangt samen met de inkomensstijging die zich de laatste jaren voordeed. Boven 75 jaar stromen huurders het meest uit (in verhouding tot de zittende huurders), vooral door de verhuis naar een rust- of verzorgingshuis of door overlijden. Oudere leeftijdsgroepen stromen minder in dan jongeren. Jongeren zijn oververtegenwoordigd bij de instromers (31%). Hun wachttijd is ook korter dan bij oudere leeftijdsgroepen. Een gedeeltelijke verklaring is dat 31% van de 18- tot 24-jarigen versneld instroomt via Begeleid Zelfstandig Wonen. Kristof vermoedt nog een andere verklaring: "Jongeren geven minder afgelijnde woningvoorkeuren op omdat ze een sociale huurwoning bewust meer als een tussenfase zien. Hun werk of gezinssituatie veranderen nog vaak waardoor ze sneller verhuizen. Dat jongeren ook sneller uitstromen, ligt in lijn met deze verklaring."

### VOORAL ALLEENSTAANDE KANDIDATEN, HUURDERS EN VERHUIZERS

Alleenstaanden en grote gezinnen (met zes of meer personen) zijn oververtegenwoordigd op de wachtlijsten in vergelijking met de totale bevolking.

Doordat er meer kleine dan grote woningen beschikbaar komen, stromen alleenstaanden sneller in dan grote gezinnen. Het aandeel alleenstaanden onder de zittende huurders stijgt van 43% naar 45% tussen 2006 en 2013. Toch stijgt ook het aandeel grote gezinnen (5 personen of meer) van 7,0% naar 7,7%. Dit lijkt vreemd omdat grote gezinnen net moeilijker instromen.

Hoe komt dit? "Beide stijgingen bij de zittende huurders vallen vooral te verklaren doordat het gezin verandert terwijl de huurder in de sociale woning woont. Heel wat gezinnen worden kleiner terwijl ze in een sociale woning wonen: kinderen verlaten het huis, partners scheiden, één van de partners overlijdt, ... Of gezinnen worden opnieuw groter doordat kinderen of een nieuwe partner komen inwonen," verklaart Kristof.

Alleenstaanden vertrekken het vaakst uit een sociale woning. Hun uitstroom is zelf hoger dan de instroom (54% tegenover 46% in 2012). Dit hangt samen met de veroudering van de sociale huurder. 48% van de alleenstaande sociale huurders is namelijk 65 jaar of ouder.

Ook eenoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd: 11% à 12% van de sociale huurders en 21% van de instromers zijn eenoudergezinnen terwijl zij maar 8% van de hele bevolking in Vlaanderen uitmaken in 2013. Koppels met één of meerdere kinderen vormen ongeveer 17% van de zittende huurders, terwijl ze een derde uitmaken van de hele bevolking. Conclusie: het 'klassieke' gezin (3 à 4 personen) vormt dus niet de grootste groep bij de instromers, zittende huurders en uitstromers.



Meer info?  
[www.steunpuntwonen.be](http://www.steunpuntwonen.be)



# RENOVEREN OF DE SLOOP

Heel wat complexen werden recent gesloopt of wachten op de sloophamer. De Rabottorens in Gent, de Ghandiwijk in Mechelen, Paspoel in Tongeren, Meulenberg in Houthalen, ... Waarom opteren SHM's steeds vaker voor het slopen en vervangen van een woning in plaats van een totaalrenovatie?

TEKST WOUTER BOSMANS, HOOFDESKUNDIGE STUDIEDIENST

Slopen komt steeds vaker op het voorplan, in plaats van een renovatie. Tegelijk stimuleren strengere normen voor energieprestatie bij nieuwbouw ook het ambitieniveau bij totaalrenovatie. Volgens een studie uit 2009 mag men reeds aan slopen denken wanneer de renovatiekost 80% van de vervangingsbouwkost bedraagt. De hogere energiebesparing die de SHM op termijn kan realiseren, noopt op zichzelf al tot zo'n denkoefening. Strikt genomen kunnen SHM's deze

potentiële energiebesparing niet in rekening brengen in hun financiële afwegingen. Een lagere energiefactuur is immers een voordeel voor de huurder, niet voor de SHM. Bovendien richten incentives, zoals de premies voor rationeel energiegebruik (REG) of premies van het Vlaams Klimaatfonds (VKF), zich voorlopig enkel op renovatiewerken. Financieel wijzen deze elementen in het voordeel van renovatie, en toch

zit vervangingsbouw bij SHM's duidelijk in de lift.

## FINANCIËLE KEUZE?

Misschien maakt de btw een verschil uit? In de privésector wordt de keuze tussen renovatie of vervangingsbouw beïnvloed door het verlaagde btw-tarief van 6% voor renovatie. Dit speelt in onze sector echter geen rol, want zowel renovatie als vervangingsbouw kennen eenzelfde btw-tarief van 6%. Wat speelt dan wel een rol in de keuze tussen renovatie of vervangingsbouw bij SHM's? Het FS3-prijsp plafond voor de totaalrenovatie van het eigen patrimonium is vastgelegd op maximaal 80% van nieuwbouw. Bij het doorbreken van dit plafond moet de SHM marktconform financieren. Ook de onvoorspelbaarheid van de verrekeringen bij renovatie spelen een rol. Onvoorziene problemen met de vloeropbouw zijn bijvoorbeeld een courant fenomeen.

Vroeger was renovatie zowat de norm. Sloop leek een radicale oplossing. Nu is de trend omgekeerd.



# HAMER?

Niet zelden moet men bij nacalculatie van een renovatieproject vaststellen dat vervangingsbouw eigenlijk voordeliger was geweest. Bovendien is renoveren een complexe opdracht. Al deze elementen leiden vaak tot een keuze voor nieuwbouw.

In de privésector is men vaker gedwongen om voor renovatie te kiezen, omdat de complexe eigendomsverhouding binnen een vereniging van mede-eigenaars de sloop van het gebouw in de weg staat.

## INGEBOUWDE ENERGIE

Sommige critici merken op dat men bij de sloop, vanuit duurzaamheidsstandpunt, ook rekening moet houden met de 'ingebouwde energie' van de bouwmaterialen. Dat is de hoeveelheid energie die nodig was om de gebruikte bouwmaterialen te produceren, te transporteren en te

plaatsen. Al dat werk en al die energie tenietdoen door het gebouw te slopen, lijkt een verspilling.

Maar, een gestript casco renoveren of een bestaand gebouw volledig vervangen, liggen misschien minder ver uit elkaar dan eerst gedacht?

Het belangrijkste verschil is de draagstructuur van het gebouw die in het eerste geval behouden blijft en in het tweede geval gesloopt wordt. Maar zelfs bij een sloop kan de draagstructuur hergebruikt worden als restgranulaat.

Vanzelfsprekend moet voldoende aandacht besteed worden aan het maximaal scheiden van sloopfracties, wat meer een knelpunt vormt bij integrale sloopwerken dan bij een meer behoedzame ontmanteling tijdens renovatiewerken.

## ONROEREND ERFGOED

Niet elk gebouw kan zomaar ge-

**Slopen komt steeds vaker op het voorplan.**

sloopt worden. Gebouwen die op de inventaris van onroerend erfgoed zijn opgenomen kan een SHM niet zomaar slopen.

Ook stedenbouwkundige restricties spelen een rol. Als bij vervangingsbouw niet langer dezelfde bouwhoogte mag behouden blijven, met minder woningen als resultaat, kiezen heel wat SHM's bij bestaande hoogbouw liever voor een renovatie. Om met deze realiteit rekening te houden voorziet het FS3-financieringssysteem het statuut "renovatie+". Hierbij mag het prijsplafond voor de renovatie van een gebouw dat op de inventaris van onroerend erfgoed staat of waarbij strenge stedenbouwkundige restricties gelden, 100% bedragen.

i

**Wouter Bosmans, 02 505 42 94**  
[wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)



Het project Doornwijk ligt in de kern van de stad, vlakbij het station van Ninove en het Sint-Aloysiuscollege en omvat twee deelprojecten. Het eerste staat op het terrein rond het verlaten fabrieksgebouw en noemt 'De Wolf', een verwijzing naar de voormalige fabriek. Het tweede ligt aan de Fernand Tavernestraat. Vanuit de Tavernestraat werd een nieuwe weg aangelegd om 'De Wolf' bereikbaar te maken.

#### **LICHT EN RUIMTE**

Ninove Welzijn bouwde langs beide zijden van de nieuw aangelegde weg 11 appartementen met een beperkte bouwhoogte, bestaande uit twee bouwlagen en een dakvolume. Zo hebben de tuinen nog voldoende zon en privacy. Ook de bouwdiepte is beperkt, waardoor de SHM voor patiowoningen koos. "We plantten de woongedeeltes maximaal aan de straatzijde in, zodat er achteraan ruimte ontstond voor een open patio. Door de ruimte van de patio en door het behoud van de tuinmuren werd de privacy van zowel de bestaande tuinen als van de nieuwe woningen



# Lichtrijke inbreiding

SHM Ninove Welzijn toverde een verlaten bedrijfsite om tot een woonproject in de kern van de stad. Op het terrein van het voormalige fabrieksgebouw De Wolf staat nu het inbreidingsproject Doornwijk, goed voor 52 nieuwe sociale huurwoningen.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE FOTO'S NINOVE WELZIJK

gegarandeerd, zonder aan lichtinval in te boeten,” legt architecte Ursula Grosjean, van architectenbureau Grosjean uit. De woningen op het gelijkvloers richten zich via de patio naar achteren, terwijl de duplexappartementen op de verdieping een groot terras aan de straatzijde hebben. Op het ruime achterliggende terrein werden 30 appartementen in een U-vorm geplaatst. Het gebouw heeft een zuidelijke oriëntatie en grenst aan het Sint-Aloysiuscollege. Ook dit woonblok, het deelproject De Wolf, profiteert maximaal van de zuidelijke oriëntatie. “Alle leefruimtes en terrassen zijn aan deze zuidelijke zijde ingeplant. De zuidkant is ook de voorkant van het gebouw, de ‘leefkant’. De achtergevel, de noordzijde, is meer gesloten, zodat de bewoners minder hinder hebben van de activiteiten van het aanpalende schoolgebouw en de speelplaats. Daarom deelden we de badkamers en de bergingen in aan deze zijde,” aldus Ursula.

## INDUSTRIËLE LOOK

De SHM koos voor een robuuste rood-paarse gevelsteen, die wordt afgewisseld met een frivole gevelbekleding in houtimitatiestructuur en zwart buitenschrijnwerk, met witte toetsen. Ursula: “We kozen voor deze gevelsteen omdat die refereert naar de meest voorkomende rode bakstenen in de industriële architectuur in Ninove. Maar door het hout krijgt het geheel een zachtere look. De grote terrassen geven de gevels openheid”.

## GROENE RUSTPLEK

De open ruimte aan de voorzijde van het appartementsgebouw wordt ingericht als een groene, autovrije ruimte. Door de U-vorm van deelproject De Wolf ontstaat een semiopenbaar binnengebied, wat de woningen extra licht en uitzicht biedt. Het binnenplein is een aantrekkelijk rustpunt langs de voetweg Papenwegje. De gebouwen van De Wolf staan zo ver mogelijk aan de noordzijde, om een maximale buitenruimte te creëren aan de zuidzijde.

## COMMUNICEER MET BUREN

Niet enkel de architectuur en bouw zijn belangrijk bij een dergelijk project. Ook het menselijke aspect verdient de nodige aandacht. “Daarom is het belangrijk om tijdens alle stappen van het project goed te communiceren met de buren en in een latere fase ook met de toekomstige huurders. We nodigen de buren ook uit bij de officiële opening,” legt Leentje Cornelis, directeur van Ninove Welzijn, uit. “Het is van groot belang om een goede ABR-polis af te sluiten. Door dit vooraf goed te bespreken met de buren, kan je hen vragen om ons snel op de hoogte te brengen als er zich technische problemen zouden voordoen. Zo kan je minnelijk overeenkomen en vermijd je ellenlange processen”, geeft Leentje nog mee.

“We wilden zoveel mogelijk buitenruimte creëren aan de zuidkant.”

Ursula Grosjean,  
architectenbureau Grosjean

# menser



## Infosessie over verhuren in Gistel, 20 september.

180 geïnteresseerden lieten zich informeren over huurgeschillen, woningkwaliteit en de werking van SVK Jogi.

## TIEN JAAR VMSW

“De knowhow in de ondersteuning van SHM's gebruiken we ook bij de SVK's.”

De VMSW bestaat dit jaar exact tien jaar. De medewerkers van de VMSW vierden deze verjaardag met een teambuildingsactiviteit en een gesmaakt muziekoptreden.

“Sinds haar ontstaan wijzigden er twee grote elementen in de werking van de VMSW”, aldus Ben Forier, gedelegeerd bestuurder van de VMSW. “De schulden en kosten van de VMSW kwamen binnen de consolidatie van de Vlaamse begroting terecht, waardoor de financiële autonomie wat meer werd ingeperkt en de VMSW werd betrokken bij de werking van de SVK's. De knowhow die we hebben opgebouwd bij de ondersteuning van de SHM's gebruiken we ook bij de ondersteuning van de SVK's.”

“De komende jaren willen we ons partnerschap met de SHM's en SVK's nog meer versterken. We breiden onze opleidingen voor de sector nog verder uit en realiseren onze ondersteuningstools via een sterke samenwerking en ideeënuitswisseling met de sector. Nu al werken we met verschillende themawerkgroepen. Daarnaast willen we verder groeien tot een moderne overheidsorganisatie en het kenniscentrum voor sociaal wonen. We gaan hiervoor radicaal digitaal en zetten ons informatie-beheer op punt.”



© Wim Van Hoeymissen

## Eerste sociale koopwoningen in Liezele, 31 augustus.

De burgemeester van Puurs, Koen Van den Heuvel (midden) legt samen met o.a. Harry Beuckelaers (3de van links), voorzitter van SHM Kleine Landeigendom Klein-Brabant, een wapeningsnet.



## Nieuwe locatie jeugdhuis in Willebroek, 20 september.

SHM Volkshuisvesting Willebroek stelt haar oude kantoorgebouw tijdelijk gratis ter beschikking van Jeugdhuis Perron 4. Andy Dilles, directeur van de SHM overhandigt de sleutel.

## Oproep

Organiseerde u onlangs of organiseert u binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons weten via [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) en bezorg ons bijhorende afbeeldingen.



© Eddy Verschueren

**Buurtfeest in Mechelen, 20 augustus.** Het nieuwe wijk- en dienstencentrum De Schijf, waar ook de kantoren van SHM Woonpunt Mechelen zijn, werd al geopend op 11 juni. Nu organiseerde de stad en het Sociaal Huis een buurtfeest.



© Hans Otten

**Ingebruikname volkstuintjes in Herentals, 27 augustus.** Op een terrein van SHM Eigen Haard werden acht volkstuintjes ingericht. Dit is het derde project van vzw Tuinhier in Herentals dat gesubsidieerd wordt.



**Maaslands Huis verrent huurders in Eindhoven, 23 augustus.** 120 huurders krijgen een geschenkbond van SHM Maaslands Huis. Onder hen Guido Jacobs en Micheline Dorme, zij wonen al 40 jaar in een woning van de SHM.



ETYMOLOGIE:  
WAAR KOMT ONZE WJKNAAM VANDAAN?



VAAK IS GEWOON DE AANWEZIGHEID EN HET SOCIAAL CONTACT VAN EEN WOONBEGELEIDER AL VOLDOENDE IN DE GROEI NAAR ZELFSTANDIGHEID VAN PSYCHIATRISCHE PATIENTEN





## KLANT IN ZICHT

# “Ik woon hier tien keer beter dan in mijn vorige woonst.”

Sonja Goversen woont sinds augustus van dit jaar met haar vierjarige dochter Amira in een appartement dat verhuurd wordt door SVK WoonWeb, actief in de ruime regio rond Kontich. Sonja haar vorige woonst was in niets te vergelijken met deze waar ze nu in woont.



“Tijdens de week is het hier heel druk, dat is de keerzijde van de centrale ligging. Niet enkel auto's, maar ook bussen en vrachtwagens rijden door onze straat.”

“Elke voetstap van de bovenburen is erg goed te horen. De akoestische isolatie tussen de appartementen is niet zoals ze zou moeten zijn. Ik probeer zelf stil te zijn voor de buurvrouw onder ons, maar dat is niet evident met een vierjarige.”



“Ik betaalde me vroeger blauw aan verwarmingskosten. Deze woning geeft ons zoveel meer comfort. Vooral van het terrasje genieten mijn dochter en ik volop. De centrale ligging is ideaal voor mij. Ik woon slechts op enkele stappen van de school, de winkels en openbaar vervoer. Voorheen moesten we onze fietsen in de gang zetten en onze buren hadden dat niet graag. Nu zetten we onze fietsen en de buggy in de fietsenberging.”