

Woonwoord

#34

HERFST 2015

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Vechten tegen vuil:
5 afvaloplossingen*

*Betaalbare verhuur:
3 nieuwe initiatieven*

*Sociale koopsector:
3 visies*

Leven in een sociale passiefwoning

*“Enorm blij
met dit huis”*

*Bewoners Ida Wehenkel
en Frans Vanden Bergh*



Nieuwe initiatieven

Eind vorig jaar werd de kaap van 150.000 sociale huurwoningen overschreden. Op zeven jaar tijd zijn er, rekening houdende met afgebroken en verkochte woningen, maar liefst 12.000 woningen bijgekomen. Dat is een stevige inspanning van de sector, die ook in de komende jaren zeker wordt verdergezet. Helaas zijn de wachtlijsten over eenzelfde periode sterker toegenomen dan het aantal woningen, waardoor de woonnood hoog blijft.

Omdat de wachtlijsten niet van vandaag op morgen kunnen worden weggewerkt, zijn dit jaar in de marge van de sociale huisvestingssector twee initiatiefnemers op het voorplan getreden, die elk op een creatieve wijze de woonnood willen aanpakken. Vanuit hun eigen filosofie trachten deze nieuwe spelers immers kwalitatieve en betaalbare woningen te verhuren aan mensen die momenteel op de private huurmarkt huren en waarvan de kwaliteit van de woning ontoereikend is.

In Antwerpen werd op initiatief van Samenlevingsopbouw Collectief Goed

opgericht. Deze organisatie renoveert in samenwerking met de lokale economie woningen om veelal gezinnen in te huisvesten. Kort na de oprichting werd Collectief Goed door De Standaard en de Sociale Innovatiefabriek uitgeroepen tot 'radicale vernieuwer', een prijs voor een positief antwoord op een maatschappelijke uitdaging. Daarnaast werd in Oost-Vlaanderen Sociaal Vastgoed Project cvba opgericht. Deze vennootschap, beter gekend onder de naam Koekoekwonen, wil naar eigen zeggen twee vliegen in één klap slaan door zowel de leegstand op de private woningmarkt als de wachtlijsten van de sociale huursector aan te pakken.

Het is duidelijk dat deze initiatieven op dit moment nog heel beperkt in omvang zijn. Maar omdat alle beetjes kunnen helpen, zoomen we in deze editie van Woonwoord o.a. in op deze nieuwe geluiden.

Marijn Van Laere | Hoofdredacteur



“

“Vroeger betaalden de bewoners een forfait voor afvalverwerking, nu betalen ze per hoeveelheid”

Niki Verstraeten, Woonpunt Mechelen

IN DIT NUMMER



09

22

- 04** Veldwerk
- 06** Oplossingen voor afval in sociale woonwijken
- 09** Nieuwe initiatieven op de sociale huurmarkt
- 13** Bewoners over hun leven in een sociale passiefwoning
- 16** Zonwering als gevelement
- 18** Wat doet de beoordelingscommissie precies?
- 20** Oplossingen voor leegstaande woningen
- 22** De toekomst van de sociale koopsector
- 26** Sociale verhuring: zo pakken andere Europese landen het aan
- 28** Bouwen
- 30** Mensen
- 32** Klant in zicht

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | hoofdredactie | Marijn Van Laere (analist financiële planningen SHM's) | **VMSW-kernredactie** | Chris Anseeuw (projectingenieur), Isabelle Barberis (sectorarchitect), Hannes Benaets (ingenieur-architect technische studies), Yoo Jung De Loof (klantenadviseur sociale verhuring), Ellen De Smet (communicatiemedewerker), Tine Hendrickx (woordvoerder), Jozefien Kiekens (juriste), Ronald Koopman (adviseur financiële planningen SHM's), Lieselot Laureyns (diensthoofd communicatie), Ann Reynaert (coördinator digitale communicatie), Gabriël Schaut (coördinator aanmeldingen), Lise Van Hout (informatiebeheerder) | **VMSW-fotografen** | Isabelle Barberis (p. 32), Jan Loeman (p. 2, 18, 20 en 23), Isabelle Plancquaert (p. 7), Gery Spirinckx (cover, p. 12, 14 en 15) en Els Struyf (p. 2, 3, 4, 6, 8 en 22) | **cartoons** | Jan Loeman | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord via internet www.woonwoord.be | **abonnementen** www.woonwoord.be | **redactie** info@woonwoord.be
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Instrument voor
tevredenheidsmetingen op komst

“Meten helpt verbeteren”



Wie de tevredenheid van zijn huurders kent, kan zijn dienstverlening gemakkelijker verbeteren. Maar hoe meet u die tevredenheid? Steunpunt Wonen helpt u op weg met een nieuw instrument. David Eyckmans, die het project opvolgt bij Wonen-Vlaanderen, verduidelijkt.

Wat houdt het instrument in?

DAVID EYCKMANS: “We ontwikkelden software met vragenlijsten voor verschillende situaties: voor kandidaat-huurders, voor zittende huurders, voor herstellingen enz. Een handboek legt uit hoe SHM's zich kunnen voorbereiden, hoe ze de vragenlijsten moeten uitvoeren en de resultaten moeten verwerken. Het helpt hen bij de inhoudelijke keuzes die ze maken.”

Krijgen de SHM's nog ruimte voor flexibiliteit en werken op maat?

EYCKMANS: “Dat was een van de belangrijkste voorwaarden, naast klantvriendelijkheid. We wilden software die een SHM zonder gespecialiseerde kennis kan gebruiken en die nog ruimte

geeft voor keuzes, bijvoorbeeld tussen verschillende modules met vragen en verschillende bevestigingsmethodes. Toch hebben we geprobeerd maximaal te standaardiseren met het oog op de vergelijking van resultaten.”

Waarom is deze tool nuttig voor SHM's?

EYCKMANS: “Door de tevredenheid van de huurders te bevragen, wordt duidelijk wat de sterke punten in de dienstverlening zijn en wat een SHM nog verder kan ontwikkelen. Visitatoren letten hierop bij de prestatiebeoordeling. SHM's kunnen de software gratis gebruiken. En als veel SHM's de tool gebruiken, kunnen we vergelijken en best practices vaststellen.”

Wanneer kunnen SHM's met de software aan de slag?

EYCKMANS: “Zeven SHM's hebben het instrument getest. De resultaten en verbeterpunten zijn nu bijna verwerkt. Op 1, 3, 8 en 10 december 2015 worden informatievergaderingen georganiseerd over het gebruik van de tool. De SHM's ontvangen hiervoor een uitnodiging.”



Boek 'Woonnood in Vlaanderen'

Situatie minder fraai dan tien jaar geleden

Het boek 'Woonnood in Vlaanderen. Feiten, mythen, voorstellen' bundelt een dertigtal teksten over wonen aan de onderkant. De onderzoekers signaleren dat de situatie ernstig is en zelfs minder fraai dan tien jaar geleden. Ze formuleren enkele

kijktlijnen voor een doortastend woonbeleid, dat aangepast is aan de bestaande uitdagingen.

Het boek kost 54 euro. U kunt het bestellen bij Garant Uitgevers.

Betere toegankelijkheid voor slechtzienden en laaggeletterden

Voorleesfunctie op vmsw.be

Alle pagina's op de website van de VMSW bevatten sinds juli rechtsboven een voorleesknoop. Daarmee kunnen mensen met een visuele beperking en/of leesmoelijkheden de webpagina, of een deel ervan, laten voorlezen via Readspeakersoftware. De gebruiker moet niets installeren: de voorleesfunctie begint met een druk op de knop. De VMSW wil de website hiermee voor iedereen toegankelijk maken.



Nieuwe mijlpaal

150.121

sociale huurwoningen

De Vlaamse sociale huisvestingssector overschreed onlangs de kaap van 150.000 sociale huurwoningen. Op 31 december 2014 beheerden alle SHM's samen exact 150.121 sociale huurwoningen. Dat cijfer bevat alle woningen die SHM's bezitten of beheren, inclusief de woningen die verhuurd worden buiten het sociaal huurstelsel. Vlabinvestwoningen zijn niet meegeteld in het cijfer.

Meer cijfers over de sector op www.vmsw.be > Over sociale huisvesting > Statistieken

Nieuwe CBO-procedure start op

€ 90 000 000 te besteden

De VMSW start dit najaar de nieuwe procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten Nr. 10 op. Via deze publiek-private samenwerkingsprocedure wil ze private ontwikkelaars stimuleren om sociale woningen te realiseren. Voor sociale huisvestingsmaatschappijen is het een kans om bijkomend patrimonium te realiseren. Vlaanderen voorziet een budget van 60 miljoen euro voor huur- en 30 miljoen voor koopwoningen.

Tijdsverloop van de procedure

fase 1

oktober 2015
publicatie oproep kandidaturen en sitevoorstellen
oktober 2015 tot januari 2016
indiening kandidaturen en sitevoorstellen
eind januari 2016
opening van de indieningen voor fase 1

fase 2

februari 2016
oproep voor ontwerpvoorstellen
februari tot mei 2016
indiening ontwerpvoorstellen
eind mei 2016
opening van de indieningen voor fase 2

fase 3

september 2016
bekendmaking jurering en begin onderhandelingsprocedure



Meer nieuws?

Schrijf u in op de maandelijkse VMSW-nieuwsbrief via www.vmsw.be > Over VMSW > Publicaties en downloads

Vijf oplossingen om afval te sorteren

Vechten tegen het

Sluikstorten en een slecht afvalbeheer zijn niet alleen schadelijk voor het milieu, de omgeving en de leefbaarheid, maar ook voor het imago van sociale woonwijken. SHM's Dijledal, Woonpunt Mechelen, Dewaco, Goed Wonen.Rupelstreek en Geelse Huisvesting stimuleren daarom elk op hun manier sorteren en recycleren. Een overzicht van vijf oplossingen om het gevecht met vuil aan te gaan.

1 Afvallokalen met & zonder vrijwilligers

“

Afvallokalen komen ook de leefbaarheid ten goede.

Ede De Boer, Dijledal



Vrijwilliger René Slaens houdt het afvallokaal in de Groefstraat in Leuven open.

“Grotere gebouwen hebben een verhoogd risico op sluikstorten of slechter afvalbeheer. Daarom proberen we daar altijd met vrijwilligers in de afvallokalen te werken. De openingsuren bepalen we samen, maar het lokaal is minstens één avond per week of op zaterdag open. De helpers begeleiden de bewoners in het afvallokaal, maar het is zeker niet de bedoeling dat ze in de rol van politieagent kruipen”, zegt Ede De Boer van Dijledal in Leuven.

“In kleinere gebouwen hebben bewoners toegang tot het afvallokaal met de sleutel van de gemeenschappelijke delen. De zakken voor restafval en pmd-afval kopen de bewoners zelf aan.”

Hoe begeleidt u de vrijwilligers?

EDE DE BOER: “Ze krijgen een mapje met informatie en de sorteerregels. Jaarlijks maken we een uitstap met de vrijwilligers: naar een pmd-sorteercentrum, een glasverwerkingsbedrijf, een verbrandingsoven, de reinigingsdienst van de stad Leuven... We houden ook regelmatig een vergadering per groep afvallokalen.

Wat zijn de voor- en nadelen?

DE BOER: “De bewoners hoeven hun afval minder lang in hun appartement zelf te houden. Het gebruik van de afvallokalen is niet verplicht, maar waar er een is, zetten de bewoners nog maar weinig afval zelf buiten. Bovendien komt een afvallokaal de leefbaarheid ten goede. Bewoners maken er een praatje over de buurt of over het weer. Sinds de afvallokalen er zijn, is het sluikstortprobleem sterk verminderd. Het nadeel van afvallokalen met vrijwilligers is dat de bewoners gebonden zijn aan de openingsuren. Als ze daarover klagen, stimuleren we hen om zich ook te engageren voor hun buurt of afvallokaal.” ■

vuil



Semiondergrondse containers in de Kunstlaan in Boom.



Kinderen uit de wijk De Leunen in Geel nemen de handschoen op tegen vuil.

2 Semiondergrondse containers



De containers zijn van niemand en van iedereen.

Walter Van den heuvel, Goed Wonen.Rupelstreek

Goed Wonen.Rupelstreek zweert sinds 1999 bij semiondergrondse containers. “De containers zijn een gemeenschapsvoorziening. Ze zijn van niemand en van iedereen”, zegt Walter Van den heuvel.

Hoe werkt het systeem?

WALTER VAN DEN HEUVEL: “Er zijn vijf verschillende containers: papier & karton, gft, pmd, glas en restafval. Elke bewoner krijgt een sleutel. De kostprijs is gebaseerd op het aantal gezinnen en alleenstaanden en we rekenen de huurder een gemiddeld bedrag aan, maar we zijn op zoek naar een systeem dat het verbruik per huurder berekent.”

Hoe communiceert u met de huurders?

VAN DEN HEUVEL: “Naar elke nieuwe huurder sturen we een brief, met veel symbolen en prentjes. Elke huurder krijgt jaarlijks een afvalkalender, waarop ook informatie over sorteren staat. Als huurders aangeven dat afval verkeerd gesorteerd werd, doen we een gerichte communicatie naar het betreffende woonblok. Met het project Taalbad, een samenwerking tussen GW.R, de gemeente Boom en het Centrum voor Basiseducatie, proberen we de communicatie met anderstalige huurders te verbeteren. Daarbij besteden we expliciet aandacht aan het sorteren van afval.” ■

3 Opruimactie met kinderen



Flyers uitdelen is niet voldoende.

Ilse Vissenaeken, Geelse Huisvesting

Geelse Huisvesting organiseerde in drie wijken een opruimactie met kinderen. “Die acties komen er op vraag van de bewoners, de conciërges, of als we merken dat het nodig is. Veel heb je er niet voor nodig: vuilniszakken, grijpers en handschoenen”, zegt Ilse Vissenaeken van Geelse Huisvesting.

Waren de acties een succes?

ILSE VISSENAEKEN: “In één wijk, De Leunen, zeker. Een geëngageerde bewoner sprak daar de gezinnen met kinderen aan. De mond-tot-mondreclame werkte: twintig kinderen kwamen opdagen. Ze vulden drie afvalzakken door het opruimen van de gemeenschappelijke delen. In de andere twee wijken hingen we affiches op, maar daar was het succes minder groot. Na afloop kwam de ijskar om de kinderen te bedanken voor het opruimwerk.”

Hebt u nog andere initiatieven?

VISSENAEKEN: “In de wijken Velleke, Driehoek en Eikenstraat gaan we de bestaande semiondergrondse containers uitbreiden met een weegstelsel. Zo betalen de bewoners op basis van hun verbruik en niet op basis van het aantal gezinsleden. We willen ook met badges in plaats van sleutels werken. Samen met de intercommunale IOK gaven we in september een uiteenzetting in buurthuis Den Alleman. We merken namelijk dat flyers uitdelen niet voldoende is.” ■



De sorteerstraat in de Rozendreef in Aalst.



Kinderen stoppen een zak vuilnis in het ondergrondse afvalstelsel.

4 Sorteersstraat



In plaats van een forfait, betalen de bewoners nu voor het effectieve verbruik.

Ingmar Baeyens, Dewaco

Voor Dewaco betekende de invoering van een ondergronds afvalstelsel in de Rozendreef in Aalst een grote stap voorwaarts, al zijn er nog groeipijnen. “Een definitieve oplossing willen we bereiken via voorlichtingscampagnes die deel uitmaken van onze samenwerking met Samenlevingsopbouw. We proberen ook gemotiveerde bewoners in te zetten als vrijwilligers, om toe te zien op het sorteren”, zegt Ingmar Baeyens van Dewaco.

Wat veranderde er met de invoering van het nieuwe systeem?

INGMAR BAEYENS: “Vroeger stond er één grote container voor alle afval. Dat was niet langer verantwoord. De bewoners betaalden toen een forfait van 13 euro per maand. Nu betaalt iedereen 8 euro per maand en wordt het effectieve verbruik jaarlijks berekend.”

Hoe verliep de communicatie hierover?

BAEYENS: “Bij de invoering van de ondergrondse containers hebben we informatiemomenten georganiseerd en brochures uitgedeeld. De sorteersstraat werd feestelijk geopend met de eerste inworp van afval door de voorzitter van onze SHM. Aansluitend was er een gratis broodjeslunch voor alle aanwezigen.”

Is het systeem succesvol?

BAEYENS: “Het sorteren verloopt heel goed. Hoewel pmd-afval 0,125 euro kost per inworp van 30 liter en restafval 0,5 euro per inworp van 20 liter, zijn nog geen ophalingen geweigerd wegens verkeerd sorteren. Slijkstorten is in Aalst helaas een algemeen probleem, maar in de Rozendreef volgt slechts een minderheid van de 250 gezinnen de regels niet.” ■

5 Ondergronds afvalstelsel



Op het buurtfeest hebben we sorteren en recyclen met een spel uitgelegd.

Niki Verstraeten, Woonpunt Mechelen

“In de Mahatma Gandhistrat hebben we de semiondergrondse containers in december 2014 ingeruild voor een ondergronds afvalstelsel”, zegt Niki Verstraeten van Woonpunt Mechelen, dat voor dit project samenwerkt met de stad Mechelen en de intercommunale IVAREM.

Hoe hebt u de communicatie aangepakt?

NIKI VERSTRAETEN: “Eerst hebben we de kerngroep van geëngageerde huurders ingelicht. Zij zijn de ogen en oren van de wijk en konden de veranderingen al doorgeven aan de andere bewoners. Eind juni 2015 was er een bewonersvergadering voor de 450 gezinnen uit de straat. We stuurden ook een nieuwsbrief rond met de informatie die we tijdens de vergadering gegeven hadden. Tijdens het jaarlijkse buurtfeest in september vond de officiële kick-off plaats. IVAREM organiseerde op het feest een spel voor de kinderen om op een ludieke manier sorteren en recyclen uit te leggen.”

Welke veranderingen bracht het nieuwe afvalstelsel mee?

NIKI VERSTRAETEN: “Vroeger betaalden de bewoners een maandelijks forfait van 10 euro voor hun afvalverwerking en konden ze hun restafval kwijt in semiondergrondse containers. Na verloop van tijd werden die ook gebruikt voor pmd- en ander afval en werd er ook gesluikstort. Nu stimuleren we sorteren. Het restafval kunnen de bewoners kwijt in containers die zich volledig ondergronds bevinden. Het effectieve verbruik bepaalt hoeveel ze betalen. Daarnaast kreeg elke bewoner een rol pmd-zakken met een uniek identificatienummer. Zo konden wij en de medewerkers van IVAREM de bewoners aanspreken op hun sorteergedrag en indien nodig bijsturen.” ■

3 kleinschalige initiatieven voor betaalbare verhuur

Nieuw op de sociale woningmarkt

De sociale woningmarkt is sinds kort enkele initiatieven rijker: Collectief Goed, Koekoekwonen en projectontwikkelaars die bouwen voor klanten om te verhuren aan een SVK. Ze gaan elk op zoek naar een manier om woningen te verhuren tegen betaalbare prijzen. Woonwoord stelt de drie initiatieven voor en geeft ook het woord aan hun partners: de SHM's en SVK's.

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE – TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER

Initiatief 01 – Collectief Goed

Coöperatief woonmodel voor kwetsbare gezinnen

ID

Wat? Collectief Goed is dit jaar ontstaan als een samenwerkingsverband van Samenlevingsopbouw Antwerpen, CAW Antwerpen en het Dienstehuis. Het doel is om woningen te verwerven, die te renoveren en via een nieuw coöperatief woonmodel tegen betaalbare prijzen ter beschikking te stellen aan kwetsbare gezinnen.

Wie? Annick De Rop, coördinator Collectief Goed



Wat voor kwetsbare gezinnen zitten in uw doelgroep?

ANNICK DE ROP: “Wij werken vaak met grote gezinnen. Velen zitten in een schrijnende woon-situatie. De huur bedraagt tot 70 procent van hun inkomen, de schimmel staat op de muren, de kinderen zijn ziek, de volwassenen

ontmoedigd. Ze wachten al jaren op een sociale woning.”

Wat doet u concreet?

DE ROP: “Eerst hebben we de gezinnen zes maanden lang begeleid om een goede, betaalbare woning te vinden. Toen we niets vonden, hebben we zelf een community land

trust opgericht, waarvan ook de bewoners aandeelhouder zijn. SHM De Ideale Woning had woningen leegstaan in afwachting van een grondige renovatie. Daar konden de gezinnen tijdelijk verblijven.”

Wat doen bewoners die ook aandeelhouder zijn precies?

DE ROP: “We proberen de woningen altijd zo goedkoop mogelijk te renoveren. Daarvoor doen we een beroep op de sociale economie, scholen en mensen met een werkstraf. Ook de bewoners hebben meegeholpen om de woningen op te knappen. Voor ons is participatie heel belangrijk. De bewoners vinden steun bij elkaar. Ze slagen erin om samen heel moeilijke beslissingen te nemen. Zo waren er veertien gezinnen kandidaat voor negen woningen. Samen zijn ze erin geslaagd te bepalen wie een woning krijgt en wie niet.”

Wat is het resultaat?

DE ROP: “Het is ongelooflijk hoe groot het effect van een goede woning is: er is minder ziekte en de schoolresultaten zijn beter. Mensen krijgen opnieuw de tijd en de ruimte om de taal te leren en om werk te zoeken. Ik herinner me een man die

altijd de schouders en het hoofd liet hangen. Nu loopt hij fier rechtop. Intussen geeft De Ideale Woning ons negen eengezinswoningen in erfpacht voor langere termijn. Het zijn woningen die anders uit het sociale patrimonium verdwijnen omdat de renovatiekosten te hoog

liggen. We onderzoeken ook of we in de toekomst over panden kunnen beschikken van andere eigenaars, zoals een kerkfabriek of een gemeente, en of we kunnen verhuren via SVK's.” ■

www.collectiefgoed.be

**Ondersteuning door SHM**

“Het voorstel van Collectief Goed kwam op het goede moment. Normaal verkopen we woningen die we niet meer rendabel kunnen renoveren. Maar we wilden dit patrimonium toch nog een sociale bestemming geven”, zegt Gert Eyckmans, directeur van SHM De Ideale Woning. “Dankzij Collectief Goed kunnen we mensen helpen die jarenlang in de kou bleven staan. Als gezinnen die in woonnood verkeren zelf initiatief nemen, willen we dat ondersteunen. Daarom blijven we ook onze kennis op technisch en menselijk vlak aanbieden.”

**Voor- en nadelen****Voordelen**

- + Huurders nemen zelf initiatief en worden betrokken bij het integrale proces
- + ‘Verloren’ patrimonium van SHM's behoudt een sociale bestemming

Nadelen

- De regelgeving maakt het moeilijk, zo zijn de toewijzingsregels niet altijd geschikt
- Banken staan wantrouwig tegenover erfpacht

**Hoe zit dat juridisch?**

De Ideale Woning kon de woningen in erfpacht geven als bescheiden woonaanbod op grond van artikel 41, §2 van de Vlaamse Wooncode. Collectief Goed is verplicht de woningen te renoveren volgens de woonkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode. De SHM die leegstaande woningen in erfpacht geeft, moet een aparte boekhouding bijhouden voor het bescheiden woonaanbod. Maar wat met kosten uit het verleden? Moet een deel van de vroegere financiering of subsidies terugvloeien naar het sociale patrimonium? Dat is momenteel niet helemaal duidelijk.

Initiatief 02 – Koekoekwonen**Leegstand opvangen met sociale woningen****ID**

Wat? Koekoekwonen is een sociaal vastgoedproject dat sinds 2015 actief is in Oost-Vlaanderen. Het koopt leegstaande woningen, om ze duurzaam te renoveren en in goede staat aan SVK's te verhuren.

Wie? Kurt Goetgebuer, oprichter Koekoekwonen



werkloos. Door hen een vak aan te leren en hen de woningen te laten renoveren, hopen we hen aan vast werk te helpen. Bij de renovatie staan de kwaliteitsnormen uit de Vlaamse Wooncode en het gebruik van ecologische en recycleerbare materialen centraal.”

Hoe brengt u uw realisaties aan de man?

GOETGEBUER: “We werken samen met SVK's en OCMW's. Dat loopt enorm goed. Als we een woning hebben die in aanmerking komt, contacteren we vooraf zelfs

Hoe pakt Koekoekwonen de renovatie aan?

KURT GOETGEBUER: “De renovatie gebeurt door ons eigen

inschakelbedrijf. We hebben zelf een team van loodgieters, een team van elektriciens enz. Deze mensen waren vroeger langdurig

de lokale sociale woonactor: heeft die dat type woning in die regio nodig? Op die manier stemmen we ons aanbod af op de vraag. Daarbij proberen we zoveel mogelijk woningen op verschillende plaatsen aan te bieden, zodat er geen gettovorming ontstaat. Zo

krijgen huurders de beste kans om in een goede woning hun leven opnieuw in handen te nemen.”

Wat zijn uw ambities?

GOETGEBUER: “In vijf jaar tijd willen we honderd woningen renoveren. Daarvoor heeft Koekoekwonen on-

geveer 10 miljoen euro nodig. Daarom spreken we investeerders aan. Privépersonen en kmo's kunnen in Koekoekwonen investeren. Jaarlijks keert Koekoekwonen een rendement uit van 2,5 procent.” ■

www.koekoekwonen.be



Samenwerking met SVK: “Degelijk gerenoveerd, haalbare huurprijs”

“Onze prille samenwerking is alleen maar positief. Koekoekwonen is een aangewezen partner om onze basisdoelstelling te realiseren: betaalbare, kwalitatieve woningen aanbieden met woonzekerheid”, zegt Dimitri Zenner, maatschappelijk werker bij SVK Leie en Schelde. “Doordat Koekoekwonen een langetermijnvisie heeft, kunnen we een haalbare huurprijs overeenkomen en moeten onze huurders geen plotse, vroegtijdige stopzetting van het contract vrezen. Koekoekwonen kent bovendien de kwaliteits- en duurzaamheidseisen van de sociale huisvesting goed, waardoor de panden ook degelijk gerenoveerd zijn.”



Voor- en nadelen

Voordelen

- + Het is een zekere investering: het SVK is een trouwe huurder en goede betaler
- + De investeerder kan rekenen op een vast rendement
- + Het initiatief houdt rekening met de lokale sociale noden

Nadelen

- Andere bewoners, vooral in appartementsgebouwen, hebben soms een negatieve perceptie van sociale huurders, wat het doorverhuren van een woning bemoeilijkt

Initiatief 03 – Bouwen voor klanten om te verhuren aan een SVK

“Garantie voor 27 jaar spreekt mensen aan”

ID

Wat? Immo De Laet is een privévastgoedmakelaar en -bouwpromotor. Het zoekt klanten voor projecten en bouwt in functie van wat klanten zoeken. Ook als die klant bouwt om te verhuren aan een SVK, in dit geval SVK Het Sas in Brasschaat.

Wie? Gerd De Laet, Immo De Laet



SVK, en zochten daarvoor een investeerder.”

Vindt u makkelijk investeerders?

DE LAET: “Vastgoed met vaste verhuring voor 27 jaar spreekt mensen aan die zelf niet willen zoeken naar geschikte huurders. Het rendement is lager, maar de koper heeft het SVK als betrouwbare partner en de garantie dat er 27 jaar geen leegstand in de woning is. Voor het SVK is het ook interessant: het krijgt vijf nieuwe woningen met maar één eigenaar. Iedereen wint er dus bij. Wij hebben zeker interesse om ook in andere gemeenten te zoeken naar kansen op dit vlak.” ■

www.svk-hetsas.be

Waarom bouwt een project- ontwikkelaar voor klanten die verhuren aan een SVK?

GERD DE LAET: “De burgemeester van Brasschaat, die ook betrokken is bij Het Sas, vroeg me of

ik interesse had om woningen te bouwen en te verhuren aan het SVK. We hebben twee keer een klein appartementsgebouw gebouwd, met de verplichting het voor 27 jaar te verhuren aan het



Samenwerking met bouwpromotor: “Opletten voor de wet op overheidsopdrachten”

“Sommige SVK’s zijn believers, andere zijn non-believers. Wij behoren absoluut tot de believers”, zegt Yann Blommaerts, coördinator van SVK Het Sas. “Als we willen groeien, moeten we samenwerken met projectontwikkelaars. Het is goed voor de huurder, want die krijgt een kwaliteitsvolle woning. Het is goed voor het SVK, want dat beschikt meteen over meerdere woningen waar de eerste jaren geen herstellingen te verwach-

ten zijn. Het is goed voor de investeerder, want die heeft een goede huurder, zekerheid van inkomsten en geen rompslomp. Belangrijk is wel dat je de notariële akte – die je tekent voor 27 jaar – goed laat nalezen. Je moet ook opletten voor de wet op overheidsopdrachten en de kosten van de gemeenschappelijke delen. Het zou goed zijn om een draaiboek uit te werken met tips en aandachtspunten.”



Voor- en nadelen

Voordelen

- + Verhuren aan een SVK biedt zekerheid
- + De verhuurder heeft maar één huurder: het SVK
- + De nieuwe woningen respecteren de energieprestatienormen en hebben de eerste jaren geen herstellingen nodig

Nadelen

- Een huurperiode van 27 jaar is lang
- Banken zijn soms weigerachtig om leningen te geven
- SVK’s hebben weinig ervaring met grote projecten, waardoor voorzichtigheid geboden is



Hoe zit dat juridisch?

SVK’s mogen geen enkele instructie geven aan de bouwpromotor over hoe het bouwwerk eruit moet zien. Doen ze dat wel, dan moeten ze de wet op de overheidsopdrachten naleven en kunnen ze niet vrij kiezen met welke bouwpromotor ze samenwerken.

Het is niet mogelijk een huurcontract af te sluiten voor een toekomstige zaak. Een intentieverklaring ondertekenen kan wel. De verplichting om aan het SVK te verhuren, wordt opgenomen in de notariële verkoopakte. De hoofdhuurovereenkomst van 27 jaar met het SVK wordt vastgelegd in een andere notariële akte.

Wat vinden de koepels?



HUURpunt

NATHALIE DUMAREY: “De SVK’s werden destijds opgericht om te voldoen aan de vraag van woonbehoeftigen die in de private huurmarkt vaak uit de boot vallen. Het succes van de SVK’s toont aan dat de nood aan betaalbare, kwaliteitsvolle huurwoningen groot is. Initiatieven die de sociale huurmarkt verbreden en aan de SVK’s kansen geven om meer kwetsbare huurders een oplossing te bieden, kunnen wij alleen maar aanmoedigen.”

VVH

BJÖRN MALLANTS: “VVH juicht elk initiatief toe dat betaalbare en kwalitatieve woningen mogelijk maakt voor gezinnen die dit niet op eigen kracht kunnen realiseren. Dat is immers de bestaansreden van onze sector. We mogen wel niet blind zijn voor de realiteit. Sociaal wonen, onder eender welke vorm, vergt een financiële inspanning van de overheid. Ook de voorgestelde alternatieven hebben een prijskaartje en het budget voor sociaal wonen is beperkt. Bijgevolg moeten we goed de betaalbaarheid voor huurder, initiatiefnemer en samenleving in het oog houden.

We zijn ervan overtuigd dat SHM’s op lange termijn de goedkoopste, bewezen en meest structurele oplossing blijven als dam tegen armoede van woonbehoeftige gezinnen, maar op korte termijn lijkt het wel wenselijk om een aantal aanvullingen mogelijk te maken die de woonbehoefte aanpakken. Toch kan het niet de bedoeling zijn om de middelen voor sociale woningbouw af te romen voor deze korte termijnoplossingen, die nota bene het gebrek aan aanbod niet miraculeus zullen verhelpen. Een dure oplossing op korte termijn kan geen alternatief zijn voor een structurele oplossing op lange termijn.” ■



Leven in een sociale passiefwoning

“We zijn met ons gat in de boter gevallen”

Een van de eerste projecten met passiefwoningen in de sociale woonsector bevindt zich in Lanklaar. SHM Maaslands Huis trok er vijf passiefwoningen op in houtskeletbouw. Frans Vanden Bergh en Ida Wehenkel wonen in een ervan. Woonwoord vroeg hoe ze de technische ingrepen bij zo'n passiefwoning ervaren. “Wij zijn enorm blij met dit huis,” zeggen ze enthousiast, “al zijn er ook wat minpunten.”

Bij passief bouwen zijn doorgedreven isolatie, het vermijden van koudebruggen en specifieke technieken erg belangrijk. Om aan de norm voor passiefwoningen te voldoen, moeten de woningen ook bijzonder luchtdicht uitgevoerd wor-

den. Speciale aandacht gaat naar ramen, vloeren en muren. Bovendien worden alle naden van de buitenschil zorgvuldig afgeplakt. Dat weten ook bewoners Frans Vanden Bergh en Ida Wehenkel.

IDA WEHENKEL: “Wij zijn hier op 1 mei 2013 komen wonen, nadat we twaalf jaar op de wachtlijst hebben gestaan. De vzw Stebo is drie keer langsgesproken om ons te begeleiden. Tijdens die bezoeken hebben ze ons uitgelegd hoe we hier moeten wonen. Zo zeiden ze bijvoorbeeld

dat we geen gewone schroeven in de muur mogen gebruiken.”

FRANS VANDEN BERGH: “We moeten korte pluggen kiezen, maar daarmee kunnen we evengoed op-hangen wat we willen.”

Waar moet u nog meer op letten?

IDA: “We mogen niet roken in de woning. Ook moeten we de ramen zoveel mogelijk gesloten houden, zodat het ventilatiesysteem functioneert. Als de zon schijnt en het is buiten meer dan 30 graden, dan is

“

Als de zon schijnt en het is buiten meer dan 30 graden, dan is het hier binnen lekker fris.

Frans Vanden Bergh



het hier binnen lekker fris. Het blijft hier dan 22 graden. En in de winter moeten we niet bijverwarmen, tenzij bij extreem lage temperaturen.”

Is er speciaal onderhoud nodig in een passiefwoning?

FRANS: “Twee keer per jaar moeten we de koolstoffilters in de dampkap vervangen. De kostprijs daarvan viel

aanvankelijk erg tegen. In de kleinhandel bleken ze 40 euro per stuk te kosten, best wel veel. Mijn schoonzoon is dan op het internet gaan zoeken en we hebben ze nu aangekocht tegen 25 euro per stuk. De filters in de ventilatie-eenheid in de berging onderhoudt Maaslands Huis. Twee keer per jaar komt de huisvestingsmaatschappij ze vervangen.”

Een voordeel voor de huurders is dat er weinig verbruikskosten zijn.

FRANS: “De waterrekening van het afgelopen jaar viel tegen. Daarvoor moesten we echt te veel betalen, maar een gasrekening hebben we niet en ook qua elektriciteit hebben we bijna geen verbruik. We koken nochtans dagelijks op een elektrisch fornuis.”



Hoe pak je dat als SHM aan?

“Niet iedereen is geschikt om in een passiefwoning te wonen”

Ronny Lieben van het technisch team van SHM Maaslands Huis legt uit waarop een SHM moet letten bij passiefwoningen.

Komt elke kandidaat-huurder in aanmerking?

RONNY LIEBEN: “Niet iedereen is geschikt om in een passiefwoning te wonen. Ida en Frans hebben er ook niet echt zelf voor gekozen, er is een selectieprocedure geweest met Maaslands Huis. Toen de woningen klaar waren, hebben we de kandidaat-huurders bovenaan op de wachtlijst gevraagd of ze interesse

hadden om in een passiefwoning te wonen. Ida en Frans hebben toegeestemd.”

Hoe begeleidt u hen?

LIEBEN: “Voor het sensibiliseren en adviseren van de kandidaat-huurders werken we samen met vzw Stebo uit Genk. Dat doen we ook voor een trajectbegeleiding van de huurders van de vijf passiefwoningen. Natuurlijk is dat geen garantie op succes. Dat je met die begeleiding huurders effectief de juiste woonattitude aanleert, is geen zekerheid. Ik ben al in woningen

geweest waar alle gordijnen dicht waren en het verluchten beperkt werd. Als de luchttoevoer afgestopt wordt, werkt het systeem niet. Bij zo’n zaken wordt wel bijgestuurd. Stebo komt in ieder geval om de drie maanden langs, maar de meest hardleerse huurders staan vaak ook het minst open voor begeleiding.”

Wat drukt u bewoners op het hart?

LIEBEN: “Om niet te veel gaten te boren. Bij een gemetselde woning kan je als de huurders vertrekken de gaten gewoon dichtplamuren, maar bij houtskeletbouw is daar geen beginnen aan. Dat wordt een kaas met gaten.”

Frans vraagt zich af waarom er buiten geen stopcontact zit en waarom de screens en de verluchting aan elkaar gekoppeld zijn in de elektriciteitskast.

Hebt u een idee van het verschil met vroeger, toen u nog in een gewoon huis woonde?

FRANS: "In onze vorige woning verbruikten we toch wel 3000 liter stookolie per jaar (dat komt overeen met 1.500 euro, nvdr.). De ketel sloeg dag en nacht aan, want de woning was niet geïsoleerd. Sinds we hier wonen, is dat wel anders. Een hele verbetering!"

U bewoont de passiefwoning zoals het hoort. Ervaart u ook nadelen?

IDA: "Er duiken wel eens technische mankementen op, zoals water dat niet warm genoeg wordt als de zonneboiler niet voldoende opwarmt en de gascondensatieketel niet bijschakelt. Of het zonnescreef dat soms omhoog blijft staan omdat het hard waait. Bij zwoel weer waarbij

een bries opsteekt, is het hier al gauw te warm."

FRANS: "Aan de buitenzijde is geen stopcontact geplaatst. Voor de grasmaaier zou dat nochtans handig zijn. Daarnaast staan de screens en de verluchting in de elektriciteitskast op één net. Dat is toch een nadeel, want als iets uitvalt, zal de temperatuur binnenshuis snel toenemen."

IDA: "Als onze dochter hier is, doet ze altijd het licht aan. Zelf vinden we het hier licht genoeg. De zonnescreefs hebben trouwens het voordeel dat je niet kan binnenkijken, hoewel we voor de zekerheid 's avonds toch maar de overgordijnen dichtdoen."

Wat is uw eindconclusie?

IDA: "We zijn enorm blij met dit huis. We zijn met ons gat in de boter gevallen, zoals ze zeggen." ■

LIEBEN: "Vermoedelijk is er aan de buitenzijde geen stopcontact geplaatst om de buitenschil niet aan te tasten. De buitenschil mag bij een passiefwoning onder geen beding doorboord worden. Ook het koppelen van de zonnescreefs en de verluchting in de elektriciteitskast was een bewuste keuze. Als je de screens handmatig bedient, dan werkt het systeem niet."

Houtskeletbouw is als bouwmethode snel, maar de kostprijs van een passiefwoning ligt niettemin aanzienlijk hoger dan die van een klassieke woning.

LIEBEN: "De hoge kostprijs ligt vooral aan de materialen. Alleen al het schrijnwerk is enorm zwaar en bovendien is het uitgevoerd in oregon. Langs de buitenzijde is het schrijnwerk ook bekleed met aluminium om het noodzakelijke

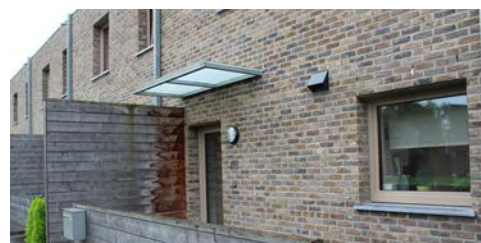
onderhoud te beperken. Een passiefwoning bouwen kost handenvol geld. Of het dat waard is, moeten we als huisvestingsmaatschappij nog afwegen. Niet alle vijf van onze passiefwoningen worden op dezelfde manier bewoond. We moeten dat nog evalueren."

In de bewonershandleiding is er ook sprake van hotfill voor de wasmachine. Wat is dat?

LIEBEN: "Hotfill is een systeem waarbij je de wasmachine kan laten vullen met water van de warmwaterinstallatie. Dat betekent dat de wasmachine het water niet meer moet opwarmen, wat in principe zuiniger is. De voorwaarde is wel dat er voldoende warm water op overschot is. Bovendien moet de wasmachine er geschikt voor zijn. En energieverlies tussen de warmwaterbron en de wasmachine valt – hoe klein ook – evenmin uit te sluiten."

Maaslands Huis

bouwheer:	SHM Maaslands Huis cvba uit Maasmechelen
architecten:	Equilibrium-Architecten uit Maasmechelen
aannemer:	Hooyberghs nv uit Arendonk
kostprijs:	1.126.000 euro, exclusief btw
k-peil:	tussen 13 en 16
e-peil:	tussen 32 en 41
luchtdichtheid:	tussen 0,28 en 0,48 luchtwisselingen per uur



Nog meer passief

Behalve Maaslands Huis hebben ook de SHM's Volkshaard en De Zonnige Kempen proefprojecten met passief bouwen. Volkshaard renoveerde in Wachtebeke vijf woningen tot passiefwoningen. De Zonnige Kempen bouwde in Booischot een nieuwbouwproject met drie gelijkaardige woningblokken met verschillende isolatienormen, waarvan één blok van negen woningen beantwoordt aan de norm voor passiefwoningen.

De proefprojecten moeten de nodige inzichten opleveren om de haalbaarheid, rendabiliteit, technische aanpak en benodigde deskundigheid van deze zeer energiezuinige sociale woonprojecten te evalueren.

Vier mogelijkheden

Zonwering als gevelelement

Beter isoleren en meer zonlicht binnenbrengen doen de verwarmingsfactuur dalen. Maar door die ingrepen warmen de woningen in de zomer ook sneller op. Externe zonwering verbruikt geen energie en kan een functioneel of zelfs architecturaal element zijn. Ook in de sociale woningbouw.

TEKST HANNES BENAETS, INGENIEUR-ARCHITECT DIENST TECHNISCHE STUDIES
FOTO VMSW, LUC ROYMANS, GERALD VAN RAFELGHEM



Aluminium lamellen

Lichte aluminium lamellen worden in een specifieke hoek geplaatst om de ideale verhouding tussen zonwering en lichttoetreding te verkrijgen. Ze presteren uitstekend bij de hoge zomerzon en op een periodieke poetsbeurt na zijn ze onderhoudsvrij.

Zwaluwlaan, Wachtebeke
 SHM: Volkshaard – Ontwerp: Bressers



Functioneel gevelgebruik

Door het terugspringen van de gevel worden ingesloten terrassen gevormd. De oversteken bieden een functionele en permanente zonwering voor de onderliggende ramen. Deze zonweringen zijn een essentieel onderdeel van de structuur en van de gevel.

Gentsesteenweg, Dendermonde
 SHM: Volkswelzijn – Ontwerp: denc!-studio

Meer info

- Hannes Benaets: Hannes.benaets@vmsw.be of 02 505 45 06
- www.energiesparen.be/epb/oververhitting
- gidsduurzamegebouwen.leefmilieubrussel.be > Thematieken > Energie > G_ENE06 Warmtelasten beperken



Goed om te weten

Horizontale zonweringssystemen zoals luifels en overstekten zijn ideaal voor de hoge zonnestand op de zuidgevel. Oost- en westgevels

kunnen door de lagere zoninstraling beter beschermd worden met verticale systemen. Vaste systemen zijn robuust en onderhoudsarm,

maar laten soms ook minder daglicht binnen. Beweegbare systemen zijn flexibeler en ook inzetbaar bij lagere zonnestanden.



Flexibele panelen

De schuifpanelen met aluminium lamellen zijn flexibel inzetbaar. De bewoners kunnen zelf de graad van verduistering bepalen. Ze zijn ook inzetbaar bij ochtend- en avondzon. Dit systeem geeft een speels en variabel gevelbeeld.

Stenenbrug, Antwerpen
SHM: Woonhaven – Ontwerp: DMT Architecten



Vorhangstructuur

De zuidgerichte gevels hebben een lichte voorhangstructuur. Daarin wisselen de gesloten plafonds van de terrassen en zones met aluminium lamellen elkaar af. Het resultaat is een gevarieerd gevelbeeld, met een goed evenwicht tussen schaduw en lichtinval.

Venning, Kortrijk
SHM: Goedkope Woning – Ontwerp: BURO II & ARCHI+I

De rol van de beoordelingscommissie

Programmatieproces sluit



De Vlaamse Regering voorziet jaarlijkse budgetten voor de bouw van zo'n 63.000 bijkomende sociale woningen tegen 2020-2025. Het aantal dossiers zit de jongste jaren duidelijk in een stroomversnelling. Een performante manier om het budget te verdelen mét duidelijke criteria was dan ook geen overbodige luxe. In het procedurebesluit Wonen, van toepassing sinds 2014, staat hoe de VMSW de gesubsidieerde financieringen moet programmeren. Kurt Herregodts, afdelingshoofd Planning en Programmatie en voorzitter van de beoordelingscommissie, licht toe.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE
FOTO JAN LOEMAN

Hoe verloopt de programmatie?

KURT HERREGODTS: "Om in aanmerking te komen voor een financiering door de Vlaamse overheid, moet het project vier fasen van het programmatieproces doorlopen: de beleidstoets, de meerjarenplanning, de kortetermijnplanning en de toewijzing op een jaarbudget. Het programmatieproces sluit daarbij direct aan op het projectverloop."

Hoe begint een initiatiefnemer het programmatieproces voor een project?

HERREGODTS: "Door het project aan te melden bij de VMSW. Dat kan

via het projectportaal op de website van de VMSW. De initiatiefnemer bespreekt het project ook op een lokaal woonoverleg. Het agentschap Wonen-Vlaanderen gaat vervolgens na of het project overeenstemt met het beleidskader en of het past in het Bindend Sociaal Objectief (BSO) van de gemeente."

Welke rol speelt het Bindend Sociaal Objectief bij de beoordeling?

HERREGODTS: "Als het objectief voor sociale huur- of koopwoningen al bereikt is, dan moet de initiatiefnemer het project heroriënteren

naar het nog niet behaalde BSO. Het bouwen van bijkomende sociale huurwoningen in een gemeente met een sociaal huuraanbod van meer dan 9 procent en zonder sociaal woonbeleidsconvenant – waar dus nog geen formele afspraken zijn over een bijkomend sociaal huuraanbod – heeft de laagste prioriteit."

Welke stap volgt op de beleidstoets?

HERREGODTS: "Na een gunstige beleidstoets ontwikkelt de initiatiefnemer het project verder. De initiatiefnemer bezorgt zijn volledige en correcte voorontwerp ten laatste 90 kalender-

De stappen van het programmatieproces

wat? aanmelding project in projectportaal

wie? initiatiefnemer

wat? bespreken project op lokaal woonoverleg

wie? initiatiefnemer

STAP 01

wat? aftoetsen project aan beleidskader & BSO

wie? Wonen-Vlaanderen

STAP 02

wat? opname op meerjarenplanning

wie? beoordelingscommissie

aan op het projectverloop

dagen voor een beoordelingscommissie plaatsvindt aan de VMSW. Als de VMSW ten laatste 45 kalenderdagen voor een beoordelingscommissie een gunstig advies geeft voor dit voorontwerp, dan komt het project in aanmerking voor de meerjarenplanning. De beoordelingscommissie beslist dan over de effectieve opname. De commissie houdt daarbij rekening met het beschikbare budget en het financiële kader.”

Op welk moment komt een project in aanmerking voor de kortetermijnplanning?

HERREGODTS: “Een project staat maximaal drie jaar op de meerjarenplanning voordat het op de kortetermijnplanning komt. Om daarvoor in aanmerking te komen, moet de initiatiefnemer het volledige en correcte dossier ten laatste 90 kalenderdagen voor een beoordelingscommissie aan de VMSW bezorgen en de VMSW ten laatste 45 dagen voor een beoordelingscommissie een gunstig advies geven op het uitvoeringsdossier. Opnieuw beslist de beoordelingscommissie over de opname op de kortetermijnplanning. En opnieuw houdt ze daarbij rekening met het beschikbare budget en het financiële kader. Staat het project op

ID

- Wat?** De beoordelingscommissie beslist over programmatie van sociale woonprojecten.
- Wie?** Vertegenwoordigers van VVH en VLEM (vertegenwoordigen de SHM's), VVSG (vertegenwoordigt de gemeenten), het Vlaams Woningfonds, de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen.
- Wanneer?** Drie keer per jaar (februari, juni en oktober), extra zittingen zijn mogelijk.

de kortetermijnplanning, dan moet de initiatiefnemer het binnen de acht maanden gunnen aan een aannemer. Zo is de financiering gegarandeerd.”

Wat gebeurt er als het niet lukt om te gunnen binnen deze acht maanden?

HERREGODTS: “Dan kan de beoordelingscommissie beslissen om het dossier te schrappen van de kortetermijnplanning en het later opnieuw op te nemen. De beoordelingscommissie komt minstens drie keer per jaar samen: in februari, juni en oktober.”

Wanneer wijst de VMSW een project toe op een jaarbudget?

HERREGODTS: “Zodra het project een gunstig advies van de VMSW voor het gunningsdossier heeft. De initiatiefnemer moet op dat moment ook alle vergunningen en de rechten op de grond hebben. De initiatiefnemer moet binnen de acht maanden na de kortetermijnplanning het gunningsdossier aan de VMSW bezorgen. Na de toewijzing kan de initiatiefnemer de werken bestellen en beginnen met de uitvoering.” ■

Meer info

- www.woonnet.be > Financiering en programmering > Programmatie en beoordelingscommissie
- Lokale besturen die op de hoogte willen blijven van de beslissingen van de beoordelingscommissie kunnen zich abonneren op de mailings van de beoordelingscommissie. Stuur daarvoor uw e-mailadres naar communicatie@vmsw.be

STAP 03

wat? opname op kortetermijnplanning
wie? beoordelingscommissie

STAP 04

wat? toewijzing op jaarbudget
wie? VMSW

STAP 05

wat? bestellen van de werken
wie? initiatiefnemer

Vijf mogelijkheden

Wat SHM's kunnen doen met

Op 31 december 2014 stonden 9.509 sociale woningen leeg, op een totaal van 150.121 woningen die eigendom zijn van, of beheerd worden door SHM's. Dat is 6% van het totale patrimonium van sociale woningen. Veelal staan de woningen leeg in afwachting van een grondige renovatie. Maar dat wil niet zeggen dat er intussen niks mee kan gebeuren.



Kunstenaar Arnaud Vanrafelghem in zijn tijdelijk atelier in het Vogelenzangpark in Gent.

MOGELIJKHEID 1 LATEN LEEGSTAAN

De meeste woningen die leeg staan worden niet meer verhuurd in afwachting van een totale renovatie. Dit blijkt in de praktijk vaak een proces van lange adem te zijn. Er zijn verschillende redenen waarom een SHM niet aan renoveren toekomt. Zo wordt er vaak gewacht op de leegstand van andere woningen in de buurt, om de renovatiewerken aan de woningen gegroepeerd uit te voeren. Daardoor wordt de kostprijs per woning gedrukt. Daarnaast gaan sommige SHM's ervan uit dat er onvoldoende overheidsfinanciering beschikbaar zal zijn op het moment dat men effectief met het renovatieproject wil starten. Ook

deze assumptie kan tot een verlenging van de periode van leegstand leiden, aangezien de werkzaamheden maar kunnen worden uitgevoerd als de aannemer kan worden betaald.

MOGELIJKHEID 2 TIJDELIJKE VERHURING

In Gent is de nood aan woningen zeer urgent, terwijl er veel leegstand is. Daarom werkte de stad in samenwerking met het CAW in het najaar van 2014 een proefproject uit die tijdelijke bewoning mogelijk maakt in sociale woningen die leeg staan en op een grondige renovatie wachten. "Wij huren leegstaande sociale woningen voor een deel van de marktwaarde, knappen ze op en verhuren ze vervolgens aan mensen met een specifieke woonbehoefte, zoals daklozen of mensen die in een preciaire woonsituatie verkeren. Momenteel verhuren we op die manier zo'n twintigtal woningen", aldus

Karel Thys van het CAW Gent-Eeklo. "De begeleiding van de tijdelijke bewoners gebeurt door een netwerk van een tiental welzijnsorganisaties, zoals het CAW, het OCMW, het Centrum voor Geestelijke Gezondheidszorg en nog enkele lokale partners. Die welzijnspartners worden bijgestaan door woonbuddy's, vrijwilligers die de schakel vormen tussen de individuele bewoner en de welzijnsorganisaties. Zij begeleiden de bewoners intensief bij hun zoektocht naar een definitieve woonoplossing." Hoewel het momenteel te vroeg is om het proefproject te evalueren, stelt Thys vast dat de samenwerking met de verschillende begeleidende partners zeer constructief verloopt.

MOGELIJKHEID 3 ATELIERS VOOR KUNSTENAARS

De stad Gent heeft nog andere ijzers in het vuur liggen. De schepen van Wonen, Tom Balthazar, maakte

leegstaande woningen

het mogelijk om een aantal leegstaande sociale woningen goedkoop ter beschikking te stellen voor kunstenaars. Daarvoor werkt de stad sinds 2014 samen met vzw Nucleo, een organisatie die actief op zoek gaat naar kwaliteitsvolle en betaalbare ateliers. Ze richten zich specifiek tot beeldende kunstenaars met een laag en onzeker inkomen, zoals Arnaud Vanrafelghem, die vooral met hout werkt. Arnaud: “Als architect werk ik graag in en met de ruimte rondom mij. Daarom vind ik het tijdelijke aspect niet erg, integendeel. Hoewel ik hier vermoedelijk nog een jaar zou kunnen blijven, zal ik toch proberen om sneller een andere ruimte te betrekken.”

Arnaud heeft zijn atelier sinds dit jaar in een rijwoning in het Vogelenzangpark, eigendom van SHM WoningGent. Arnaud: “We mogen in de ateliers geen betalende tentoonstellingen organiseren of kunstwerken verkopen. Nucleo voorziet wel dat er op andere plekken tentoonstellingen mogelijk zijn en dat de ateliers op sommige momenten toegankelijk zijn voor het grote publiek.” Momenteel is Arnaud nog de enige kunstenaar in de straat, maar daar komt weldra verandering in.

MOGELIJKHEID 4 TIJDELIJKE BEZETTING

In Antwerpen heeft SHM De Ideale Woning goede ervaringen met een minder evidente praktijk: de tijdelijke bezetting van woningen door ex-krakers en woonbehoef-

tige gezinnen. Gert Eyckmans, directeur van De Ideale Woning legt uit: “In 2012 klopte de stad Antwerpen bij ons aan voor de tijdelijke huisvesting van gewezen krakers. Aangezien we in bepaalde leegstaande gebouwen last hadden van krakers, leek het ons een goed idee om potentiële vanden en krakers af te schrikken door bepaalde mensen toe te staan in die gebouwen te verblijven.”

Gert Eyckmans: “In ruil voor het vrijwaren voor vandalisme van het leegstaande Regenboogpand in de Spoorwegstraat in Berchem, mochten de ex-krakers er met onze toestemming tijdelijk verblijven. Daarvoor werd samen met de stad een zogenaamd bezettingscontract afgesloten, waarin ook een bezettingsvergoeding opgenomen is. Uiteraard konden we dit enkel doen omdat de veiligheid en de gezondheidsomstandigheden het in dat pand toelieten. Daarnaast was er ook begeleiding van het CAW voorzien. En effectief, de ex-krakers verhinderden enkele kraakpogingen en er werd geen vandalisme gepleegd. We hebben dus als het ware van de stropers boswachters gemaakt. Toen het Regenboogpand uiteindelijk gesloopt werd, zijn we met de groep ex-krakers overeenkomen om hetzelfde systeem toe te passen in een ander leegstaand pand.”

Het solidaire woonproject in het Regenboogpand inspireerde Samenlevingsopbouw Antwerpen om iets dergelijks uit te werken

voor gezinnen met kinderen die in precare woonsituatie verkeren. Eyckmans: “We hebben veertien gezinnen een plaats gegeven in verschillende leegstaande appartementen, waarbij elk gezin een volledige verdieping betreft. Ze hebben de woningen opgelapt en wonen nu beter dan in de woningen waar ze vandaan komen. De gezinnen hebben ook een bezettingscontract in plaats van een huurovereenkomst.” Ondertussen werd aan negen van de veertien gezinnen een definitieve woonoplossing aangeboden. Hierover leest u meer in het artikel over nieuwe initiatieven op de sociale woningmarkt (Collectief Goed), op pagina 09.

MOGELIJKHEID 5 RENOVATIE IN FASES

Een vijfde en laatste mogelijkheid wordt toegepast door SHM De Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting. De SHM probeert totaalrenovaties te vermijden door zo veel mogelijk in fases te renoveren. Erik Schoofs, directeur van De Molse Bouwmaatschappij licht toe: “Per fase wordt in één grote groep van woningen telkens één aspect aangepakt. Daardoor komen de woningen waarin gerenoveerd wordt niet leeg te staan. Enkel als huurders een woning verlaten – vaak om in een rust-of verzorgingsinstelling te verblijven – passen we totaalrenovaties toe. In dat geval trekken de nieuwe huurders ongeveer drie tot vier maanden na het vertrek van de vorige huurders in de gerenoveerde woning in.” ■

3 SHM's die sociale koopwoningen aanbieden kijken vooruit

Nadenken over de toekomst

Woonwoord vroeg aan drie directeurs van SHM's die koopwoningen aanbieden hun mening over de toekomst van de sociale koopsector. We stelden de vragen in het licht van de conceptnota waarin de krijtlijnen voor de toekomst van de sociale koopsector staan, en die op 17 juli 2015 door de Vlaamse Regering werd goedgekeurd.

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



VISIE VAN BERT COX, DIRECTEUR VOORUITZIEN



“Ik weet niet zeker of de sociale koper vragende partij is voor een systeem als erfpacht.”

Welke doelgroep zou de koopsector in de toekomst moeten bereiken?

BERT COX: “In grote lijnen kom je momenteel in aanmerking voor een sociale koopwoning als je inkomen op jaarbasis tussen 9.000 en 54.000 euro ligt en je geen woning of bouwgrond in volle eigendom of volledig vruchtgebruik hebt. Het is niet de bedoeling dat de inkomensgrenzen wijzigen.”

Moet – met het oog op de betaalbaarheid – goedkoper gebouwd worden?

COX: “Op de kwaliteit van de woningen mogen we niet inboeten, maar in de toekomst zullen we wel nog meer basic en kleiner moeten bouwen. Ook bij de infrastructuurwerken moeten we terug naar de basis.”

Hoe kan er een korting worden toegekend op het grondaandeel?

COX: “De verplichting om het grondaandeel te verkopen tegen 50 à 75 procent van de verkoopwaarde kan niet behouden blijven. Als wij gronden moeten aankopen tegen de marktwaarde, dan moeten we ze minstens tegen dezelfde aankoop prijs kunnen doorverkopen, anders maken we verlies. Maar gronden die al lang in het bezit van een koopmaatschappij zijn, moeten daarentegen absoluut tegen een veel lagere prijs dan de verkoopwaarde verkocht worden.”

Wat vindt u van de alternatieven voor klassieke eigendomsvererving uit de conceptnota?

COX: “Het uitstel van betaling voor

het grondaandeel is volgens mij het beste alternatief uit de conceptnota. We weten wel nog niet hoe zo iets zal worden gefinancierd. De vraag naar alternatieven voor grondvererving stellen sommige gemeenten ons nu al, maar ik weet niet zeker of de sociale koper hier ook vragende partij voor is. Sommige mensen zijn ongerust over een systeem als erfpacht. Ze vragen zich af of de grond van hen is. Een systeem als community land trust komt op hetzelfde neer, namelijk het niet onmiddellijk betalen van het grondaandeel. In het Nederlandse koopgarantsysteem weet je als koper op voorhand niet hoe hoog de boete zal zijn als je de bewonersplicht van twintig jaar niet naleeft. In ons huidige systeem weet de koper dat wel op het moment dat hij de aankoopakte ondertekent.

van de sociale koopsector

Samengevat creëren deze alternatieven een aantal onzekerheden voor de koper.”

Moeten kopers van een sociale woning gebruik kunnen blijven maken van de Vlaamse Woonlening?

COX: “Dat spreekt voor zich. Zonder een sociale lening kunnen de mensen op de wachtlijst geen woning kopen, ook geen sociale koopwoning. Tot nu toe kon de integrale aankoopprijs van een sociale koopwoning beleend worden, maar uit de conceptnota blijkt dat men de plafonds voor de aankoop van een te renoveren woning ook wil toepassen op de aankoop van een sociale woning. Nochtans zijn dat twee verschillende zaken. Een sociale koopwoning is kwalitatief en energetisch volledig in orde, terwijl de meeste aangekochte

woningen wel gerenoveerd worden, maar nooit hetzelfde energie- en kwaliteitsniveau halen als een nieuwbouw.”

Wat met de bewonersplicht van de sociale koper?

COX: “Een bewonersplicht van twintig jaar is voldoende. Veel mensen wonen ook niet meer zo lang in dezelfde woning. Waarom zou je zware verplichtingen opleggen die toch niet meer gevolgd worden in de maatschappij?”

Moeten koopmaatschappijen meer samenwerken met huurmaatschappijen?

COX: “Voor meer dan de helft van de projecten van Vooruitzien wordt nu al samengewerkt met huurmaatschappijen. De gemeenten vragen altijd projecten met zowel koop- als huurwoningen, dat is goed voor de

sociale mix. Een SHM moet rendabel blijven, het heeft geen zin om alles apart te doen. Als we samen iets goedkoper kunnen doen, dan moeten we dat gewoon doen.”

Tot slot, welke rol kan de VMSW in de toekomst invullen?

COX: “Zoals gezegd, is de Vlaamse Woonlening voor de kopers cruciaal. Op dat vlak moeten de koopmaatschappijen en de VMSW zeker blijven samenwerken. Daarnaast ontbreekt het de maatschappijen vaak aan technische kennis om infrastructuurprojecten uit te werken. We moeten naar een scenario waarbij de SHM wel nog bouwheer kan zijn, maar daarbij ondersteuning krijgt van de VMSW. Ik vind ten slotte dat een SHM zelf moet kunnen kiezen om het integrale administratieve traject al dan niet te laten nakijken door de VMSW.” ■

2

VISIE VAN ANNE VANACHTER, DIRECTEUR ARRO ANTWERPEN



“We moeten het beleid alle kansen geven om de alternatieven te onderzoeken.”

Welke doelgroep zou de koopsector in de toekomst moeten bereiken?

ANNE VANACHTER: “Ik vind dat we betaalbaar wonen in de vorm van eigendomsverwerving moeten

kunnen blijven aanbieden aan de huidige doelgroep.”

Moet – met het oog op de betaalbaarheid – goedkoper gebouwd worden?

VANACHTER: “Het afwerkingsniveau beïnvloedt de bouwkost niet zo veel. De bouwkost is in de loop der jaren sterk gestegen door parameters die we zelf niet kunnen beïnvloeden. De keuzes

die we maken in het licht van de betaalbaarheid zullen vooral een belangrijke ruimtelijke impact hebben: waar bouwen we wel en niet, met welke densiteit bouwen we, bouwen we woningen of appartementen? Met de dure en schaarse gronden moeten we meer aan slim en duurzaam ruimtegebruik doen. Stedenbouwkundige voorschriften moeten daaraan aangepast worden. We mogen daarnaast ook niet uit het oog verliezen dat we geen opbrengstwoningen realiseren, maar woningen waarin gedurende lange tijd geleefd wordt. We moeten dus de nodige leef- en opbergruimte voorzien.”

Hoe kan er een korting worden toegekend op het grondaandeel?

VANACHTER: “In de conceptnota is sprake van een herverdelend effect bij de bepaling van de korting op de verkoopwaarde van de grond. Zo krijgen mensen met een lager inkomen een grotere korting. Zo'n systeem is zeker de moeite waard om te bekijken. Belangrijk is wel dat de berekeningswijze voor de verkoopprijs van het grondaandeel transparant is en dat ze in relatie staat met de financiële

leefbaarheid van zowel de SHM als de sociale koper.”

Wat vindt u van de alternatieven voor klassieke eigendomsverwerving uit de conceptnota?

VANACHTER: “We moeten het beleid alle kansen geven om die alternatieven te onderzoeken, maar we moeten ons ook afvragen of het doelpubliek er wel klaar voor is. Is er al voldoende informatie over de alternatieven voor eigendomsverwerving beschikbaar? En kan de overheid een cultuurverandering op gang brengen? Het is een belangrijke taak van de overheid om de alternatieve woonvormen zichtbaarder te maken.”

Moeten kopers van een sociale woning gebruik kunnen blijven maken van de Vlaamse Woonlening?

VANACHTER: “De Vlaamse Woonlening is een degelijk product, dat onze sociale kopers op een relatief eenvoudige manier goed bereikt. Ik vind dat voor andere producten andere grenzen mogen gelden. De meeste gerenoveerde woningen hebben maar een basiskwaliteit. Een sociale koopwoning is daarentegen energetisch in orde, voldoet aan de

recentste bouwnormen en vraagt in de eerste jaren geen bijkomende investeringen en onderhoud.”

Wat met de bewonersplicht van de sociale koper?

VANACHTER: “De alternatieven uit de conceptnota impliceren allemaal een zekere vorm van inkrimping van het eigendomsstatuut. Een bewoningsverplichting is ook een vorm van inkrimping van het eigendomsstatuut. In die zin kan de verlenging van de bewonersplicht een alternatief zijn. We mogen ook nadenken over wat na het aflopen van de bewonersplicht moet gebeuren. Moet het onroerend goed dan in volle eigendom en met de initiële meerwaarde naar de koper gaan, of moet daar ook een deel van terugkomen naar de overheid?”

Moeten koopmaatschappijen meer samenwerken met huurmaatschappijen?

VANACHTER: “Ik blijf sociale koop ook in de toekomst als een goede aanvulling op sociale huur beschouwen, maar niet als alternatief. Mensen die een sociale huurwoning bewonen of op een wachtlijst voor een sociale huurwoning staan, kan je, als ze een stabiel inkomen hebben, een sociale koopwoning aanbieden. Los daarvan zijn we een zeer grote voorstander van projectmatig samenwerken met huurmaatschappijen, om een sociale mix te verkrijgen. De meeste projecten realiseren we nu al in samenwerking met huurmaatschappijen, onder andere door middel van grondruil.”

Tot slot, welke rol kan de VMSW in de toekomst invullen?

VANACHTER: “In het licht van het wegvallen van de subsidies, zou de dienstverlening van de VMSW niet meer verplicht, maar optioneel moeten worden. We moeten evolueren naar een vraaggestuurde dienstverlening, met een dito beheersvergoeding.” ■

“

De berekening van de korting op het grondaandeel moet in relatie staan met de financiële leefbaarheid van zowel de SHM als de sociale koper.

Anne Vanachter, Arro Antwerpen



“De betaalbaarheid van het grondaandeel moet verder gestimuleerd worden.”

Welke doelgroep zou de koopsector in de toekomst moeten bereiken?

JEANIQUE VAN DEN HEEDE: “Ook wat mij betreft moeten we ons ook in de toekomst tot de huidige doelgroep blijven richten.”

Moet – met het oog op de betaalbaarheid – goedkoper gebouwd worden?

VAN DEN HEEDE: “De kwaliteitsnormen staan niet ter discussie, maar we zouden bijvoorbeeld kleiner kunnen bouwen. Uiteraard mogen we hierbij de leefkwaliteit niet uit het oog verliezen. Trouwens, vandaag zijn de meeste SHM’s reeds bezig met kwalitatief bouwen aan een betaalbare prijs. Ik denk wel dat de uitgaven voor de infrastructuurprojecten die de woningen toegankelijk maken in de toekomst beperkt moeten worden in functie van de betaalbaarheid voor de sociale koper.”

Hoe kan er een korting worden toegekend op het grondaandeel?

VAN DEN HEEDE: “De korting op het grondaandeel is één van de belangrijkste elementen die de sociale koopsector van de private markt onderscheidt. De betaalbaarheid van het grondaandeel moet verder gestimuleerd worden, maar de vraag is hoe dit kan zonder verlies te maken.”

Wat vindt u van de alternatieven voor klassieke eigendomsvererving uit de conceptnota?

VAN DEN HEEDE: “Het staat buiten kijf dat deze alternatieven de betaalbaarheid van de woningen voor de doelgroep bevorderen. Maar de verkoopopbrengsten van historisch verworven gronden maken het voor een SHM mogelijk om in nieuwe projecten te investeren. Dit is iets waar we rekening mee moeten houden.”

Moeten kopers van een sociale woning gebruik kunnen blijven maken van de Vlaamse Woonlening?

VAN DEN HEEDE: “Een sociale koper moet ongetwijfeld beroep kunnen blijven doen op een sociale lening. De vraag is of er binnen de plafonds een marge wordt voorzien om ook de afwerking van de woning en andere kosten, zoals die voor infrastructuur, te kunnen belenen.”

Wat met de bewonersplicht van de sociale koper?

VAN DEN HEEDE: “De duur van de bewonersplicht mag voor mij behouden blijven, maar de uittredingsvergoeding, die een koper betaalt indien hij zijn woning doorverkoopt binnen de twintig jaar na de aankoop ervan, mag zeker herbekeken worden in het licht van het aandeel van de overheidstussenkomst.”

Moeten koopmaatschappijen meer samenwerken met huurmaatschappijen?

VAN DEN HEEDE: “Onze SHM is in 1999 ontstaan als een fusie van één koopmaatschappij en twee huurmaatschappijen. Wij hebben zeer goede ervaringen met het aanbieden van huurwoningen, koopwoningen en het bemiddelen van hypothecaire kredieten voor particulieren. We stellen vast dat de gemeenten nog steeds vragen de partij zijn voor projecten die voorzien in zowel huur- als koopwoningen. Dit zal in de toekomst waarschijnlijk niet veranderen. Bovendien is de realisatie van gemengde projecten zinvol om een sociale mix te realiseren, wat de leefbaarheid in woonwijken ten goede komt.”

Tot slot, welke rol kan de VMSW in de toekomst invullen?

VAN DEN HEEDE: “Voor de dienstverlening in het kader van de verhuuractiviteiten en de financiering van de huurprojecten is er een nauwe samenwerking met de VMSW. Naar mijn aanvoelen zal dit voor de verkoopactiviteiten binnen het nieuwe kader minder het geval zijn. Indien huisvestingsmaatschappijen nood hebben aan ondersteuning moet de VMSW dit kunnen aanbieden. De beheersvergoeding dient in verhouding te staan tot de geboden ondersteuning.” ■

Sociale verhuring in Europa

Zo pakken andere

Hoeveel sociale huurwoningen zijn er in Oostenrijk, het Verenigd Koninkrijk, Finland, Frankrijk, Duitsland en Nederland? Wie biedt de woningen aan, hoe wordt de huurprijs berekend en waar komen de middelen om te bouwen vandaan? De Europese federatie van publieke, coöperatieve en sociale huisvesting Housing Europe, voorheen CECODHAS, onderzocht het. Woonwoord zet de bevindingen voor u op een rijtje.

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S

HOEVEEL SOCIALE HUURWONINGEN ZIJN ER?

Sociale huurwoningen vormen in vijf van de zes onderzochte landen een aanzienlijk deel van het woonaanbod. In vergelijking met die landen, is het aanbod van sociale huurwoningen in Vlaanderen – met 6 procent van het totale woonaanbod – eerder beperkt. Enkel in Duitsland is het aandeel kleiner dan in Vlaanderen.

WIE BIEDT DE SOCIALE WONINGEN AAN?

Tussen de onderzochte landen bestaan grote verschillen. Eén belangrijke tendens kunnen we vaststellen: de lokale overheden spelen een belangrijke rol bij de verhuring van sociale woningen. Veelal worden de woningen aangeboden via een woonorganisatie waarin de lokale overheden vertegenwoordigd zijn. In landen zoals Oostenrijk en Duitsland spelen private aanbieders ook een rol, zij het beperkt.

Vlaanderen, met een aanbod dat grotendeels vanuit SHM's uitgaat, vertoont op dit punt grote gelijkenissen met Frankrijk en Nederland, waar het totale patrimonium van sociale huurwoningen aangeboden wordt door gespecialiseerde woonorganisaties.

HOE WORDT DE HUURPRIJS BEREKEND ?

In vier van de zes landen – Oostenrijk, Finland, Frankrijk en Duitsland – wordt de huur berekend op basis van de kosten die ten laste vallen van de aanbieder (investeringskosten, financieringskosten, management, onderhoud...), vaak in combinatie met een maximale huurprijs. Opvallend is dat de huurders in de meeste landen onder bepaalde voorwaarden ook huursubsidies kunnen ontvangen.

Het aanbod van huursubsidies in Vlaanderen is in vergelijking met het buitenland eerder beperkt. Om de betaalbaarheid voor de sociale huurders te garanderen, is de berekening van de huurprijzen strikt gereguleerd. De huurprijs wordt vooral in functie van het inkomen en de gezinssamenstelling van de huurder berekend.

WAAR KOMEN DE MIDDELEN OM TE BOUWEN VANDAAN?

In bijna elk van de zes landen bestaat de financiering in belangrijke mate uit leningen, aangevuld met het eigen vermogen van de eigenaar en subsidies. Regionale en lokale overheden hebben in enkele landen de bevoegdheid om een eigen be-

leid te voeren, waardoor in een land grote verschillen bestaan.

Bij de overheden is sedert het einde van de jaren 80 een belangrijke tendens zichtbaar: de geleidelijke overgang van subsidiëring van het aanbod ('bakstenen') naar subsidiëring van de vraag (huurders).

In Vlaanderen bestaat de financiering van de bouw van sociale huurprojecten grotendeels uit overheidsleningen (verstrekkt via de VMSW), voornamelijk aangevuld met het eigen vermogen van een SHM. Sommige SHM's ontvangen daarnaast een exploitatiesubsidie – de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) – om het financiële evenwicht te bewaren.

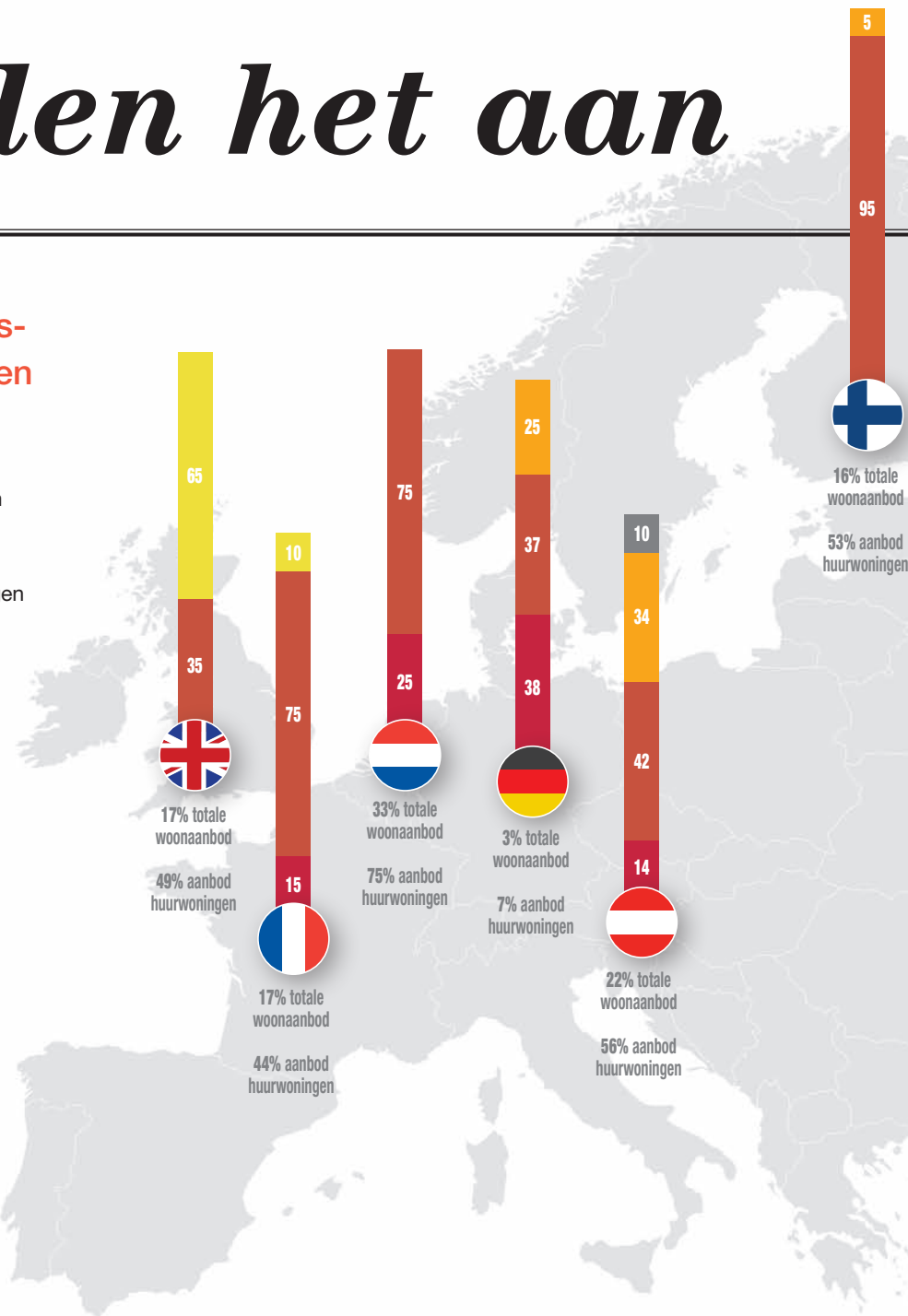
ANDERE VASTSTELLINGEN

In enkele van de onderzochte landen bevinden de woningen zich slechts voor een bepaalde periode in het gereguleerde systeem van de sociale huisvesting. Na afloop van die periode kan de organisatie de woningen op de private markt verhuren of verkopen. Het kooprecht van de zittende huurder bestaat ook elders. In het Verenigd Koninkrijk heeft de huurder van een housing association ook het recht om zijn

landen het aan

Financieringsmogelijkheden per land

- Eigen vermogen
- Bankleningen
- Overheidsleningen
- Subsidies
- Andere



woning te kopen. Verder valt de regionalisering van de bevoegdheden op. In enkele landen verzorgt de centrale overheid enkel het kader en zijn het de regio's of lokale overheden die de financiering organiseren. Ook in België is sociale huisvesting een regionale bevoegdheid van Vlaanderen. ■

! Conclusie

Het vergelijkende onderzoek van Housing Europe toont aan dat de organisatie van sociale huisvesting sterk verschilt van land tot land. Veelal door historische redenen. Zo werden de Nederlandse woningcorporaties na de Tweede Wereldoorlog ingezet voor de wederopbouw van het woningpatrimonium, waardoor ze ook nu nog een zeer belangrijk deel van de woningvoorraad beheren. Ook Vlaanderen organiseert de sociale huursector op een eigen manier, een manier die aanzienlijk verschilt van die in andere landen en stilaan ook van die in de andere Belgische regio's, Brussel en Wallonië.

Volkswelzijn

Winnend ontwerp ‘Mijn Huis, Mijn Jonge Architect’ gerealiseerd in Oudegem

In 2008 ging Volkswelzijn op zoek naar een oplossing voor het terrein van de voormalige jeugdbeweging in Oudegem (Dendermonde). Hun criteria: een hoge graad van flexibiliteit, anticiperen op vereisten zoals duurzaamheid, realiseerbaar aan een zo gunstig mogelijk budget en een hoge architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit. De SHM vond hun antwoord in het ontwerp ‘Binnenhof’ van het toenmalige architectentrio Colpaert-Favoreel-Janssens, goed voor 16 wooneenheden. Door de mindere kwaliteit van de ondergrond was een traditionele bouwmethode geen optie. Het architectenteam koos daarom voor houtskeletbouw.



Woonmaatschappij IJzer & Zee

Koopproject met ruimte voor onthaalmoeders in het centrum van Adinkerke

IJzer & Zee bouwt een nieuw project aan de rand van het toekomstige Kerkhofpark. De 8 koopwoningen en 5 appartementen zijn een ontwerp van architecten Geldhof-Decoene uit Koksijde. Ruimte voor twee onthaalmoeders op het gelijkvloers en twee scholen in de directe omgeving maken dit project extra aantrekkelijk. “De ligging van deze woongelegenheden in het centrum van de deelgemeente Adinkerke is zowel attractief voor jonge gezinnen als voor oudere personen”, aldus Frans Verhege, voorzitter van IJzer & Zee.



Woonpunt Mechelen

Renovatie van 88 appartementen zorgt voor 98 woongelegenheden in de Abeelstraat in Mechelen

De betrokken appartementsblokken in de Abeelstraat in Mechelen dateren uit de jaren 60 en voldoen niet meer aan de huidige oppervlakenormen. Woonpunt Mechelen startte daarom vorig jaar met de renovatie. De appartementsgebouwen werden volledig gestript tot op de betonnen constructie. Goede isolatie, collectieve verwarming met zonnecollectoren en satellietboilers zijn de kernpunten bij de opbouw van de gebouwen. Op het gelijkvloers zijn alle woningen rolstoeltoegankelijk en in elk gebouw zijn liften aanwezig.



Vivendo

Sociale woningen in het voormalig gemeentehuis van Zeebrugge

Het gemeentehuis in de Sint-Donaasstraat dateert uit 1906 en is een ontwerp van architect Jozef Viérin, van wie de familie vandaag in het Brugse nog bekendheid geniet als architectenfamilie. In het gebouw zelf komen 6 rolstoeltoegankelijke appartementen voor bejaarden. De voorgevel blijft volledig bewaard waardoor de bestaande arduinen dorpels een hindernis vormen voor rolstoelgebruikers. Daarom maken de architecten een tweede ingang aan de achterzijde van het gebouw.

Aan de linkerkant van het historische bouwwerk komen 10 nieuwbouw eengezinswoningen, waarvan 5 bestemd voor verhuur en 5 voor verkoop. Aan de overkant is een Brits kerkhof waar gesneuvelden liggen van de raid op Zeebrugge in 1918.



Nieuwe Haard

Vervangingsbouw in woonwijk Floréal in Ronse

72 nieuwe wooneenheden vervangen de bestaande appartementsgebouwen en garages. Op het gelijkvloers worden 6 woningen ingericht voor minder mobiele bewoners. Het ontwerp en toezicht op de werf is een samenwerking tussen het architectenbureau Demeestere+Garmyn & Partners bvba en bureau Arcad bvba. De organische vorm, een omgekeerd vraagteken, verbindt de wijk met het landschap en het massieve gelijkvloers staat in contrast met de skeletbouw op het eerste verdiep. De infrastructuur werd volledig vernieuwd en behalve op ecologisch bouwen ligt de focus ook op duurzaamheid. Het project bestaat uit 5 percelen. Op 9 juli 2015 werden percelen 1, 3 en 5 voorlopig opgeleverd. De laatste 2 percelen volgen binnenkort.



© Ludwig Desmet

28 mei – Waasse Landmaatschappij

De Waasse Landmaatschappij in een nieuw jasje



De burgemeester van Sint-Niklaas, Lieven Dehandschutter (links), huldigt het logo van de Waasse Landmaatschappij officieel in tijdens de openingsreceptie van het nieuwe kantoor, in aanwezigheid van voorzitter Julien Vergeylen (midden) en directeur Luc Gysen (rechts).

19 juni – De Ideale Woning

Inhuldiging nieuw woonproject in Stabroek



In de Dorpsstraat in Stabroek worden nieuwe studio's bewoond door huurders met een beperking. De SHM kan voor het begeleidingselement rekenen op vzw Rotonde. Op de foto van links naar rechts: Sharon Tobee, begeleidster Sylvia De Deckker, Ria Verbakel, Irene De Greve, Steven Tops, Dirk Dils. Achter zetel van links naar rechts: Gustaaf Bovoy, begeleider Toon Rubbens en Bjorn Brees.

14 juli – Ons Dak

Bewoners van de 2000ste woning ontvangen sleutel in Dilsen-Stokkem



Werfleider Marco Pass (links) overhandigt de sleutel aan Averil Rowe (midden) en Charles Malé (rechts), de bewoners van de 2000ste huurwoning van Ons Dak.

16 juli – Mijn Huis

Eerstesteenlegging in de Roestraat in Waregem



De burgemeester van Waregem, Kurt Vanryckeghem, legt samen met Koen Verdrú (directeur) de eerste steen. Piet Decavele (voorzitter) en Rik Soens (eerste schepen van de stad Waregem en lid van de raad van bestuur) in het midden, kijken goedkeurend toe. V.l.n.r.: Kurt Vanryckeghem, Piet Decavele, Rik Soens en Koen Verdrú.

23 juni – Oostendse Haard

Graffitikunstenaar en Ensorleerlingen vrolijken muur van sociaal woonproject 'De Pionier' op



Boven v.l.n.r.: Kamiel Dierickx en Françoise Praet (bestuurders Oostendse Haard), Myriam Dekeyser (leerkracht), Jan Vanroose (voorzitter Oostendse Haard), Quincy Maes (aannemer firma Alfa Reno), Barbra Himpens (schooldirecteur), Sammy Deham, Amber Decorte, Chelsy Dekeyser en Lenny Merlin (Ensorleerlingen vijfde jaar Toegepaste Beeldende Kunst). Onder v.l.n.r.: Vanessa Vens (directeur Oostendse Haard), Alex Faudé (leerling), Siegfried Vink (graffitikunstenaar) en Vic Muylle (leerling).

27 juni – Eigen Haard

Eerstesteenlegging 46 nieuwbouwappartementen in de Sint-Jannewijk in Herentals



Linksboven: Fons Michiels (voorzitter OCMW). Onder v.l.n.r.: Ingrid Ryken (schepen Herentals), Jan Peeters (burgemeester Herentals), Tim Vekemans (architect) en Leen De Wijze (bestuurslid).





Klant in zicht

“Een geluk bij een ongeluk”

Veronique Maes, een alleenstaande moeder met twee jonge kinderen, huurt sinds begin dit jaar een woning in Wuustwezel. Na een bewogen woonparcours kwam ze via het OCMW bij sociaal verhuurkantoor Het Sas terecht. Omdat haar situatie dringend was, kon het SVK haar al na drie maanden een woning aanbieden.

+

“Hiervoor woonde ik in een kleine caravan op een camping. Hoewel ik daar vrienden voor het leven gemaakt heb, waren de woonomstandigheden penibel: er was een gebrek aan ruimte, privacy en beschutting. Hier zitten we tenminste droog en warm. Mijn kinderen en ik hebben weer meer ademruimte en bewegingsvrijheid.”

“Ik heb enkele slechte ervaringen met huisbazen achter de rug. Nu staat het sociaal verhuurkantoor als een bemiddelaar tussen mij en de huisbaas. Vroeger had ik het gevoel dat ik overgeleverd was aan de goede wil van de eigenaar. Nu ben ik me bewust van mijn rechten als huurder.”

“We hadden eigenlijk geen dak meer boven ons hoofd. Na enkele omzwervingen zijn we uiteindelijk bij Het Sas terechtgekomen. Echt een geluk bij een ongeluk.”

—

“Het huis dateert van de jaren 70 en is dus een beetje verouderd. De keuken is klein, er is weinig ruimte op het aanrecht en in kasten.”

“De ramen hebben nog enkele beglazing. Dat is spijtig. Ik vrees een beetje voor de eindafrekening van de energiefactuur.”

“Hoewel de verwarmingsketel met boiler onlangs vernieuwd werd, heb ik weinig warm water ter beschikking. Als we 's morgens een bad of douche nemen, dan kunnen we die dag niet meer afwassen.”