

# Woonwoord

#32

LENTE 2015

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Onze expert legt de financiële  
gezondheidsindex uit*

*6 SHM's geven  
6 imago-tips*

*De 5 grootste gebreken  
in sociale woningen*



Minister van Wonen  
Liesbeth Homans  
reikt de sector de hand

*“Ik ben niet te  
beroerd om uitleg  
te vragen”*

# Samen

Als je iets met succes wil veranderen, doe je dat best samen met iedereen voor wie er iets verandert. Dat weet ook de nieuwe minister van Wonen, Liesbeth Homans. “Ik ben niet te beroerd om uitleg te vragen aan de sector en alles samen goed door te spreken”, zegt ze in het interview op pagina 6. Woonwoord legde haar heel specifieke vragen over sociaal wonen voor. En dat waren er nogal wat, want de minister wil veel veranderen.

De vraag naar betrokkenheid en samenwerking juichen wij uiteraard toe. Want sociaal wonen mogelijk maken, dat doet de regering niet alleen. Dat doet de VMSW niet alleen. En dat doet u, op het sociale woningveld, evenmin alleen.

Elkaar betrekken bij wat er gebeurt, doet de sector zelf ook al. Dat blijkt uit onze rondvraag over hoe SHM's aan een positieve beeldvorming van hun organisatie werken.

Op pagina 13 leest u dat investeren in relaties met huurders, met omwonenden, met medewerkers en met de pers daarbij de rode draad vormt. Iedereen betrekken, beter proactief dan reactief!

Een van de vele veranderingen die de minister wil doorvoeren en die om betrokkenheid vooraf vraagt, is de minimale schaal van 1000 huurwoningen voor SHM's vanaf 2019. In het interview met minister Homans leest u waarom grotere SHM's nodig zijn. We stellen op pagina 10 ook de vraag of schaalgrootte alleen wel volstaat als criterium voor performante SHM's. De sector heeft daar in elk geval twijfels bij, maar steekt tegelijk de hand uit naar de regering om de juiste keuzes te maken. Om maar te zeggen: de vraag naar inspraak en samenwerking is er bij alle partijen en klinkt constructief.

Ook hier bij Woonwoord vindt er verandering plaats. Ik was de voorbije jaren met plezier hoofdredacteur van dit blad, maar neem binnenkort een andere functie op binnen de VMSW. Ook mijn opvolger en ik zullen niet te beroerd zijn om uitgebreid te overleggen, uitleg te geven en alles goed door te spreken. Want ook hier bij VMSW weten we dat je verandering best samen aanpakt.

**Irène Rauch** | Hoofdredacteur



*“Iedereen betrekken”*



“

*“Schaalgrootte kan niet het enige criterium zijn”*

Björn Mallants,  
directeur van belangenvereniging VVH



# IN DIT NUMMER



- 04** Veldwerk
- 06** Interview met de minister van Wonen
- 10** Schaalgrootte SHM's ter discussie
- 13** Zo verbeteren we ons imago
- 16** Centraal park in Kessel-Lo
- 18** De financiële gezondheidsindex uitgelegd
- 21** De vijf grootste gebreken in sociale woningen
- 24** Back to basics: de weg vinden in complexe regelgeving
- 26** Is hoogbouw een oplossing voor woningnood?
- 28** Bouwen – 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** | Irène Rauch (architect-ingenieur dienst technische studies) | **VMSW-kernredactie** | Chris Anseeuw (projectingenieur), Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (verantwoordelijke wonen - welzijn), Ellen De Smet (communicatiemedewerker), Eline Goris (medewerker dienst technische studies), Tine Hendrickx (woordvoerder), Jozefien Kiekens (juriste), Ronald Koopman (adviseur financiële plannings SHM's), Lieselot Laureyns (diensthoofd communicatie), Nadja Nys (landschapsarchitect), Ann Reynaert (coördinator digitale communicatie), Lise Van Hout (informatiebeheerder) | **VMSW-fotografen** | Isabelle Barberis (p. 32), Jan Loeman (p. 4, 23, 26-27, 30), Gery Spirinckx (p. 10, 13, 25), Els Struyf (p. 21) | cartoons | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out** | Cyprus: [www.cypres.com](http://www.cypres.com) | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord via internet [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | **abonnements** [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | **redactie** [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be)  
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.



Op 20 maart 2015 tekende een recordaantal van 602 deelnemers present voor de achtste editie van Woonforum, de jaarlijkse studie- en ontmoetingsdag voor iedereen die zich professioneel inzet voor sociaal wonen in Vlaanderen. LL

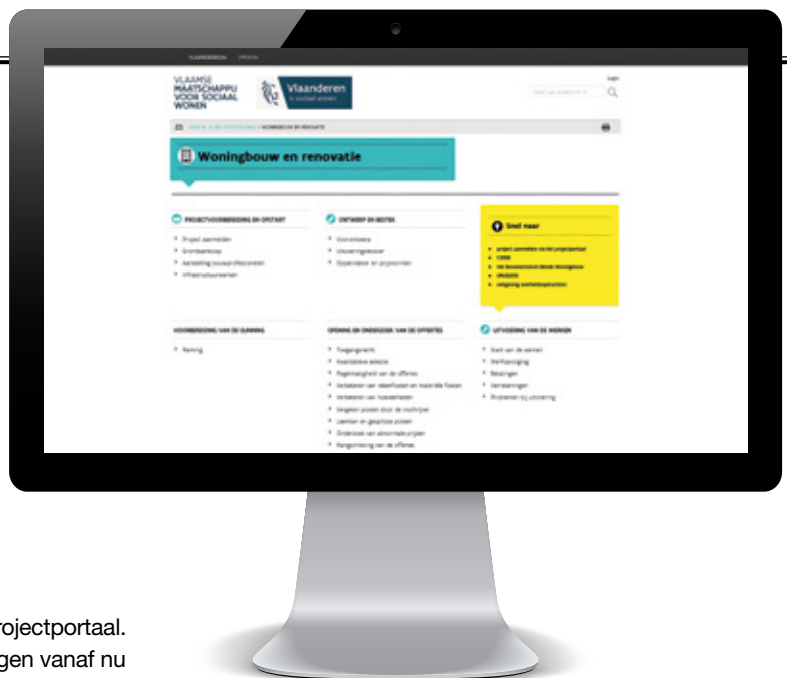
Presentaties en foto's vindt u op [www.woonforum2015.be](http://www.woonforum2015.be)

Digitale sprong VMSW

## Nieuwe website en projectportaal

In maart 2015 lanceerde de VMSW haar vernieuwde website, volledig op maat van haar klanten. De nieuwe structuur is het resultaat van gebruikerstesten en -bevragingen. Teksten werden herschreven in klare taal en de zoekfunctie werd vernieuwd. De website werd ook in een nieuw kleedje gestoken en aangepast aan de nieuwe huisstijl van de Vlaamse overheid.

Daarnaast begonnen in februari vijf SHM's met het nieuwe projectportaal. Ze melden er zoals vroeger hun projecten aan, maar raadplegen vanaf nu ook de stand van zaken van hun dossiers. Dankzij een zoekmodule gaat het opzoeken van een dossier makkelijker. In mei wordt het gebruik geëvalueerd en kan een volgende groep met het vernieuwde portaal aan de slag. LL



Voor presentaties en foto's, surf naar [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)



---

---

Privékapitaal voor sociale huisvesting

## “30% lager dan de marktprijs”

**Inclusio is een nieuwe vastgoedvennootschap met uitgesproken sociale ambities. De vennootschap zoekt privékapitaal om een huuraanbod te kunnen uitbouwen voor *the working poor*. Nicolas Bearelle legt uit hoe het werkt.**

### Hoe is het idee voor Inclusio ontstaan?

NICOLAS BEARELLE: “Sinds 2009 realiseert Re-Vive op brownfieldsites duurzame stadsontwikkelingen met plaats voor sociale woningen. Re-Vive verkocht percelen aan SHM's, maar daarop is er nog altijd geen sociaal aanbod terwijl de rest van de wijk al opgeleverd werd. Daarom werd eind 2014 Inclusio opgericht. Onze partners Kois Invest en Bank Degroof hebben al twee gebouwen gerealiseerd in Evere en Ganshoren, die verhuurd zijn aan een SVK.”

### Hoe werkt Inclusio?

BEARELLE: “Inclusio is een beleggingsmaatschappij die investeert in sociaal en betaalbaar residentieel vastgoed. Door te investeren met privémiddelen zit er geen publiek geld vast in gebouwen, wordt er goedkoper en sneller aanbesteed en realiseren we op korte termijn de doelstelling om een energievriendelijk en kwalitatief sociaal huuraanbod aan te bieden.”

“Een groot deel zal verhuurd worden aan SVK's, OCMW's of andere sociale publieke partners. De huurprijzen moeten minstens 30% lager liggen dan de marktprijs, zodat het groeiende segment van *working poor* toch toegang krijgt tot een kwalitatief, maar betaalbaar huuraanbod. We willen ook 25% van het huurbestand behouden voor mensen met specifieke noden. Zo sluiten we samenwerkingen af met lokale vzw's die deze doelgroepen begeleiden.”

### Hoe concreet is de werking al?

BEARELLE: “We verzamelen nu het nodige kapitaal, 30 miljoen euro, voor de eerste projecten. In 2018 komt er een beursnotering, om zo over tien jaar minstens 250 miljoen euro duurzaam sociaal vastgoed in langetermijnbeheer te hebben. De eerste twee projecten zijn klaar en het aanbod aan extra projecten wordt nu geanalyseerd.” TH

**Meer info op  
[www.inclusio.be](http://www.inclusio.be)**



---

---

Studie uithuiszettingen

# 15%

Een studie van het Steunpunt Welzijn, Volksgezondheid en Gezin toont aan dat vooral huurders op de privémarkt met uithuiszetting bedreigd zijn. Slechts 15% van de vorderingen tot uithuiszettingen heeft betrekking op huurders van SHM's (8%) en SVK's (7,1%). Sociale huurders krijgen bij betalingsproblemen vaak een actieve begeleiding, in tegenstelling tot huurders van een privé-eigenaar. LVH

**De volledige studie *Nulmeting dak- en thuisloosheid* vindt u op [www.steunpuntwvg.be/publicaties](http://www.steunpuntwvg.be/publicaties)**

---

---



## Ruilboekentoren in SHM Lezen en delen

SHM Goed Wonen.Rupelstreek plaatste in twee van haar gebouwen een kast en vulde die met boeken en tijdschriften. De huurders kunnen in de Populierenlaan in Rumst en in de Uitbreidingsstraat in Boom een boek uit de ruilboekentoren nemen op één voorwaarde: ze moeten een ander boek in de plaats zetten. Huurders mogen de collectie ook aanvullen. Daardoor blijft er een wisselend aanbod in de boekenkast. LVH

Interview met minister van Wonen Liesbeth Homans

# “Sociale woning voor wie er echt een nodig heeft”

*Grote hervormingen om tegemoet te komen aan de grote noden voor sociaal wonen, dat is wat deze legislatuur belooft voor onze sector. Woonwoord kreeg de drukbezette minister van Wonen Liesbeth Homans (N-VA) te pakken voor een interview. “We willen sociale woningen alleen nog toekennen aan wie er echt een nodig heeft”, zegt minister Homans.*

TEKST IRÈNE RAUCH, INGENIEUR-ARCHITECT DIENST TECHNISCHE STUDIES  
FOTO KAREL DUERINCKX

## Liesbeth Homans

- Politieke partij: N-VA
- Leeftijd: 42 jaar
- Woont in: Wilrijk
- Huidige functie: Vlaams viceminister-president en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding
- Vorige mandaten: schepen van onder andere Wonen en OCMW-voorzitter in Antwerpen, voorzitter van SHM Woonhaven
- Woonde ooit zelf in een sociale woning

**D**e wachtlijsten voor sociale woningen zijn lang, het Bindend Sociaal Objectief (BSO) moet nog altijd gerealiseerd worden en prognoses tonen aan dat de nood aan woningen de komende jaren alleen maar zal stijgen. Uitdagingen te over in deze sector, en dat in tijden van beperkte budgetten. “Ik denk niet dat ik álle wijsheid in pacht heb en ben niet te beroerd om uitleg te vragen aan de sector. We willen binnen het beleidsdomein Wonen veel veranderingen doorvoeren en dat willen we met het kabinet en de administratie goed doorspreken met de sector”, zegt minister Liesbeth Homans.

**Een van de vele veranderingen is de minimale schaal van 1000 huurwoningen die u vanaf 2019 oplegt aan SHM's. Waarom is die schaal-grootte nodig?**

**LIESBETH HOMANS:** “Voor alle duidelijkheid: je moet niet per definitie groot zijn om goed te werken. Maar honderd SHM's, zoals we nu hebben, is redelijk veel. En vooral kleine SHM's hebben problemen om het Bindend Sociaal Objectief te realiseren. Je kunt pas performant zijn en efficiëntiewinsten boeken vanaf een bepaalde schaal. Dat gaat niet alleen over de interne werking, maar ook over de dienstverlening aan de huurders. Een SHM met 1000 woningen maakt gemakkelijker mensen vrij voor pakweg sociale begeleiding dan een SHM met 200 woningen. Nu zijn er 37 SHM's die geen 1000 woningen verhuren. Er zullen dus fusies nodig zijn, liefst vrijwillig.”

**Neemt u de gegevens uit de visitatierapporten daarbij mee?**  
HOMANS: “In 2016 loopt de volledige eerste visitatieronde af en we





willen wachten op de aanbevelingen van de Visitatiecommissie die daarop volgen. Maar met het oog op fusies is het zeker nuttig intussen al naar de plus- en minpunten te kijken, vooral van de kleine SHM's."

**U wilt weg van 'sociaal huren voor het leven' en overschakelen naar tijdelijke huurcontracten. Hoe ziet u dat in de praktijk?**

HOMANS: "Nieuwe huurders zullen in de toekomst tijdelijke contracten krijgen. Dat is belangrijk om te kunnen ingrijpen wanneer huurders na verloop van tijd een te hoog inkomen hebben om nog recht te hebben op een sociale huurwoning. Mensen met een inkomen van bijvoorbeeld 65.000 euro kunnen perfect op de private huurmarkt terecht. Zo nemen ze niet langer de sociale woning in van iemand die er wel recht op heeft. Tegelijk gaan we er uiteraard over

“

***De sociaal beheersrechtprocedure is te ingewikkeld voor kleinere gemeenten. Daarom gaan we ze vereenvoudigen en beter bekendmaken.***

Liesbeth Homans, minister van Wonen

waken dat we bij het bepalen van de inkomensgrenzen geen werkloosheidsval creëren. We zijn nu inhoudelijk aan het bepalen hoe dat juridisch allemaal uitgewerkt moet worden en wanneer we dat juist gaan uitrollen."

**Wilt u dan ook de onderbezettingvergoeding invoeren? Wie een sociale woning huurt die groter is dan nodig voor zijn gezin moet daar een bijkomende vergoeding voor betalen?**

HOMANS: "Ik ben niet per se voorstander van de onderbezettingvergoeding. Die houdt eigenlijk in dat huurders die feitelijk te groot wonen dat kunnen afkopen. Met de tijdelijke huurcontracten kunnen we dat wel ineens aanpakken."

**SHM's moeten woningen bijbouwen om tegemoet te komen aan de grote vraag en aan het Bindend Sociaal Objectief. Tegelijk is er grote nood aan renovatie van het**

>>

**oude patrimonium huurwoningen. Om alle sociale woningen energiezuinig te krijgen tegen 2020, zoals voorzien in het Energie-renovatieprogramma, is er ongeveer 3 miljard euro nodig. Hoe realiseren we dat allemaal met de huidige beperkte budgetten?**

HOMANS: “Het renoveren van het huidige patrimonium is voor mij heel belangrijk. Sociale huurders die meer betalen aan huurlasten dan aan huurgelden, dat is de wereld op zijn kop. Een van de concrete ideeën die we op tafel gaan leggen tijdens de begrotingsbespreking is een betere benutting van de gelden vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VKF). Dat zou de druk op het reguliere renovatie-budget verlichten. De voorwaarden

van het VKF zijn nu zeer specifiek, waardoor te weinig projecten in aanmerking komen. Daarom heb ik de VMSW en mijn kabinet gevraagd om samen na te gaan hoe we de regels en voorwaarden kunnen aanpassen, in functie van een optimale benutting. Voor de renovatiebudgetten willen we ook voorrang geven aan SHM's die goed scoren voor hun BSO. Dat zal een stimulans zijn voor SHM's of gemeenten die nu achterblijven op dat vlak. Wie achterblijft op vlak van het BSO, zal ook moeilijker middelen krijgen om de bestaande woningen te renoveren.”

**Een sterke lokale woonregie vanuit de gemeenten blijft belangrijk in uw beleidsnota.**

**Hebben gemeenten daar meer ondersteuning voor nodig?**

HOMANS: “Meer ondersteuning in de zin van meer middelen is niet nodig. Hoe meer autonomie gemeenten en steden daarin krijgen, hoe meer ze zich in hun woonregie kunnen ontwikkelen. Lokaal ontstaan heel goede initiatieven, zoals een gezamenlijke woonwinkel van twee of drie gemeenten.”

“Een goede praktijk die ik nog meer ingang wil doen vinden, is het sociaal beheersrecht. Gemeenten kunnen onbewoonbaar verklaarde panden die de eigenaar niet renoveert in beheer nemen voor een periode van negen jaar. Tijdens die periode renoveert de gemeente het pand en verhuurt het sociaal, eventueel via een SVK. Een pand in sociaal beheer nemen, daar wordt puur lokaal over beslist, en het heeft veel voordelen: je gaat leegstand, verkrotting en verloederings van het straatbeeld tegen. Alleen is de sociaal beheersrechtprocedure nu te ingewikkeld voor kleinere gemeenten. Daarom gaan we ze vereenvoudigen en beter bekendmaken.”

“

**Wie op schema zit op vlak van het BSO kan voorrang krijgen bij renovatieprojecten.**

Liesbeth Homans, minister van Wonen



Liesbeth Homans met de cel Wonen van haar kabinet. V.l.n.r.: raadgever Jan De Craen, adjunct-kabinetschef Maarten Vanholle, minister Liesbeth Homans en raadgever Jan van der Vloet.

**Recent hebben private ontwikkelaars interesse laten blijken voor het bouwen voor SVK's. Hoe staat u daar tegenover?**

HOMANS: “Elke woning die we tegen sociale tarieven kunnen verhuren, is er een gewonnen. SVK's zijn een aanvulling op SHM's, ze moeten zeker niet in concurrentie treden met elkaar. Maar de aantallen blijven relatief klein, zelfs in Antwerpen zijn er maar 460 SVK-woningen. Hier is dus een gat in de markt.”

“Private ontwikkelaars hebben me gecontacteerd met het voorstel om woningen te bouwen en die door SVK's te laten verhuren. Dat biedt voordelen voor ontwikkelaars, die zeker zijn van hun inkomsten, maar ook voor SVK's en huurders: het zijn nieuwbouwwoningen, die erg weinig onderhoud vragen en energiezuinig zijn. Daardoor is de energiefactuur voor de huurder laag. Bovendien is er minder administratieve rompslomp



voor een SVK dan wanneer het woning per woning inhuurt van particuliere eigenaars. Een mogelijk nadeel zou gettovorming kunnen zijn, maar dat kunnen we vermijden door bij grote projecten bijvoorbeeld slechts 70 procent van de woningen sociaal te laten verhuren, en de rest privaat.”

### **Moeten SVK's nu met zijn allen in zee gaan met private ontwikkelaars?**

HOMANS: “Nee, we beginnen met enkele pilootprojecten, waarna we de resultaten bekijken op middellange termijn. Ik ben wel heel blij dat de geesten van de private ontwikkelaars hier rijp voor zijn. Als we samen zo het aanbod aan sociale woningen kunnen uitbreiden, dan kan ik misschien meer inzetten op het renoveren van het bestaande sociaal patrimonium.”

### **Na de vernietiging van onder andere de sociale last van het Grond- en Pandendecreet kunnen private ontwikkelaars sociale woningen voor SHM's bouwen via de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten en de Design and Build-procedure. Volstaat dat of zijn er bijkomende instrumenten noodzakelijk?**

HOMANS: “Eerst moeten we het bestaande instrumentarium evalueren, daarna pas kunnen we beslissen of dat al dan niet voldoende is. Ondanks de vernietiging van sommige delen van het Grond- en Pandendecreet door het Grondwettelijk Hof, zie ik op het terrein dat private ontwikkelaars nog steeds bereid zijn om sociale woningen te bouwen. Als overheid creëren we dan ook best een kader om dat mogelijk te maken. We zullen daar op korte termijn de nodige initiatieven voor nemen.”

### **Hoe ziet u de rol van de sociale koopsector, nu de subsidies daarvoor afgeschaft zijn?**

HOMANS: “Met beperkte budgetten moet je keuzes maken. Daarom hebben we de subsidies voor de koopsector afgeschaft. Maar het Bindend Sociaal Objectief voor

“

## ***Als we met private ontwikkelaars en SVK's het aanbod aan sociale woningen kunnen uitbreiden, kan ik misschien meer inzetten op het renoveren van het bestaande sociaal patrimonium.***

Liesbeth Homans, minister van Wonen

sociale koop en de woonbehoefte bij sociale kopers blijft voornamelijk bestaan. Ook voor hen zijn betaalbare oplossingen nodig.”

“Met de meerderheidspartijen en de koopsector zijn we een nieuw kader aan het bespreken. We bekijken de mogelijkheden om een vorm van korting te geven voor de grondwaarde en te zorgen dat middelen terugvloeien naar de koopsector zelf. Zo bestaat in Nederland het systeem van de ‘koopstart’: de woningcorporatie – de Nederlandse tegenhanger van de SHM – verkoopt een sociale woning met korting. Wanneer de koper de woning zelf verkoopt, betaalt hij de korting terug aan de corporatie, samen met een deel van de meerwaarde. Zo vloeit die meerwaarde terug naar het systeem. Ook erfpachtvormen zijn mogelijk. Daarbij verkoop je een woning, maar geef je de grond in erfpacht. Dat is goedkoper voor de sociale koper, want de grond blijft eigendom van de SHM.”

### **De bijzondere sociale leningen zijn ongekend populair, maar elk jaar moeten aanvragers teleurgesteld worden omdat er meer aanvragen zijn dan er budget is. Moet de doelgroep van de Vlaamse Woonlening aangepast worden?**

HOMANS: “Ongeveer 70 procent van de Vlamingen komt in aanmerking voor een sociale lening. Dan is het woord ‘sociaal’ niet echt meer van toepassing. Wie het snelst zijn weg vindt, krijgt er nu een, de anderen

niet. Juist de sociaal kwetsbaarste groepen worden hiervan het slachtoffer, wat natuurlijk niet de bedoeling is.”

“Vorig jaar was er een eenmalige bijkomende injectie, maar dat is niet structureel. Dit jaar kunnen we geen bijkomend budget vrijmaken. Dus moeten we keuzes maken. We gaan daarom de doelgroep voor de Vlaamse Woonlening beperken tot wie ze echt nodig heeft en niet bij een reguliere bank terecht kan. Drie categorieën van leningen hebben we al uitgesloten: leningen voor een nieuwbouwwoning, voor de aankoop van een bouwgrond en voor herfinanciering, behalve bij echtscheidingen. Het Steunpunt Wonen voert een studie uit naar de groep bij wie sociale leningen nu recht komen. Met de resultaten daarvan, die we in het najaar verwachten, kunnen we de doelgroep voor sociale leningen verder verfijnen.”

### **Wat is de top drie realisaties die u tegen het einde van deze legislatuur verwezenlijkt wilt hebben?**

HOMANS: “Eén: kortere wachtlijsten, onder andere door sociale woningen aan de mensen te geven die ze echt nodig hebben. En dat hangt samen met onder andere de tijdelijke huurcontracten. Twee: een zéér groot aantal extra SVK-woningen. Drie: dat we het huidige patrimonium energetisch hebben gerenoveerd, zodat de huurder minder betaalt voor zijn energie.” ■

Performertere SHM's

# “Schaalgrootte kan niet



*Björn Mallants van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingmaatschappijen maakt een punt: “Ik zou het zeer spijtig vinden om in 2019 wakker te worden in een herverkaveld sociaal huisvestingslandschap waar de verkeerde keuzes gemaakt zijn, omdat dat de gemakkelijkste waren.”*

*De Vlaamse Regering wil grotere sociale huisvestingsmaatschappijen, die professioneler werken. Eind 2019 zouden daarom enkel SHM's overblijven met minimaal 1000 woningen. Hoe kijken de huisvestingsmaatschappijen daar zelf tegenaan? We vroegen het aan Björn Mallants, directeur van de belangenvereniging VVH.*

“**W**e zijn het er niet mee eens dat een SHM minimaal 1000 woningen moet hebben om performant te zijn”, zegt Björn Mallants, directeur van VVH, de belangenvereniging van huur-SHM's. “Dat de overheid bepaalde organisatorische tools voorstelt om performant te zijn, spreekt voor zich. Maar laat alleen een schaalgrootte van 1000 woningen een SHM toe om haar taak beter uit te voeren?”

**De beleidsnota vermeldt 1000 woningen als doelstelling. Geeft dat niet aan dat er marge tot onderhandelen is?**

BJÖRN MALLANTS: “Die marge is in elk geval nodig, dat moeten we

de overheid duidelijk maken. Een marge geeft ons als sector de kans om een traject uit te zetten naar 2019. Wij hopen dat we mogen meedenken over criteria om SHM's performanter te maken.”

“Het cijfer van 1000 woningen heeft als voordeel dat het een indicatief criterium is, het trekt een grens. Er is echter ook behoefte aan andere criteria, om de wens van de overheid te relativeren en te verfijnen. Als men dit alles juist gaat afwegen, dan kan men tot de conclusie komen dat sommige SHM's met minder dan 1000 woningen in staat zijn hun taak naar behoren uit te voeren, maar ook dat SHM's met meer dan

TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN-WELZIJN –  
RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S  
FOTO GERY SPIRINCKX



# het enige criterium zijn”

1000 woningen ongeschikt bevonden kunnen worden.”

“We moeten tot transparante criteria komen, waarmee de overheid duidelijk maakt wat ze precies verwacht van performante SHM's. Daar moeten alle SHM's dan aan voldoen, met alle gevolgen van dien voor wie tekortschiet. VVH is zeker bereid om mee te denken over hoe dit in de praktijk uitgewerkt kan worden.”

## **Aan welke criteria denken jullie zelf?**

MALLANTS: “Sowieso beoordelen de visitatiecommissies de SHM's op zeer diverse doelstellingen. Prestaties zijn een belangrijk criterium. Dat systeem is ontwikkeld om bij slechte resultaten mogelijk fusies te verplichten! Dat moet men dus meenemen. Je kunt het criterium ‘schaalgrootte’ daar niet lukraak uitlichten.”

“Als je transparantie wil, werk je best met kwantificeerbare normen, zoals het aantal woningen dat gebouwd wordt. Daarbij moet je ruimer kijken dan per jaar. Als een SHM met een patrimonium van 500 woningen aantoont dat ze jaarlijks 50 woningen kan bouwen, dan heeft ze over tien jaar ook 1000 woningen. Een SHM die dat traject realistisch kan vooropstellen, is evengoed performant en mag blijven voortbestaan. Vergelijk eens met een SHM met 1100 woningen, die tien jaar later 1200 woningen heeft. Welke SHM is in dat geval de meest performante?”

## **Hoe staan jullie tegenover de vooropgestelde fusies van SHM's die niet voldoen aan de norm?**

MALLANTS: “Onze sector is al jaren bezig met fusieoperaties. In 1995

waren er ongeveer 125 SHM's in Vlaanderen, nu nog 100. Concreet betekent dit dat minstens 50 SHM's gefuseerd zijn – en dan heb ik het nog niet over gesprekken die uiteindelijk niet tot een fusie geleid hebben of SHM's die al met een fusie bezig waren vóór het regeerakkoord en de beleidsnota dat vroegen. De vraag is of het wel zo wenselijk is om de laatste SHM's ook een fusie op te dringen.”

## **Wie fuseerde in het verleden met wie?**

MALLANTS: “Historisch gezien zijn twee fusiemodellen vrij goed implementeerbaar. Enerzijds fusies tussen SHM's die in dezelfde gemeente of stad werken en waar de lokale overheid ook hoofdaandeelhouder is. Anderzijds fusies tussen huur-SHM's en koop-SHM's. Dat soort fusies staat soms haaks op het criterium van 1000 woningen. Ik ken minstens drie van dergelijke recente fusiemaatschappijen met minder dan 1000 woningen in het patrimonium.”

## **Er zijn ook SHM's die enkel personeel delen. Is dat een goede manier om naar schaalvergroting toe te groeien?**

MALLANTS: “Als je een personeelslid deelt, kun je tot verschillende conclusies komen. Je kunt het nuttig vinden om voortaan alle personeel te delen – en dan fuseer je. Of je kunt concluderen dat personeel delen maar voor een paar functies mogelijk is – en dan fuseer je niet. Niet alle functies zijn geschikt om te delen. Een maatschappelijk assistent is dat wel, omdat die functie perfect afsplitsbaar is. Ook bij een projectmanager lukt dat. Niet toevallig zijn beide functies typisch voor onze sector.”

“Het delen van minder typische functies lijkt mij moeilijker. Daarbij denk ik aan ICT'ers en boekhouders. Zolang de SHM's hun systemen niet integreren, moeten gedeelde personeelsleden vroeg of laat de ene SHM laten voorgaan op de andere. Een boekhouder kan in moeilijkheden komen als twee SHM's binnen dezelfde periode hun algemene vergadering houden. Welke jaarrekening moet hij in dat geval eerst afsluiten?”

“Maar het mag duidelijk zijn dat het delen van personeel een goede opstap kan zijn tot een fusie. Alleen kom ik dan opnieuw tot de zin van een fusie. >>



***De overheid moet duidelijk maken wat ze precies verwacht van SHM's die performant zijn.***

Björn Mallants, directeur VVH



***Het is bizar dat de visitaties een indicatie geven over de performantie van SHM's en dat Vlaanderen zelf een andere maatstaf wil hanteren.***

Björn Mallants, directeur VH

Is die altijd heilzaam? Moet je twee SHM's met veel werkpunten per se laten fuseren tot één SHM met nog meer werkpunten? Laat je die SHM's niet beter elk apart orde op zaken stellen, om dan pas tot een fusie te komen?"

**Zien jullie een rol weggelegd voor de visitatiecommissie?**

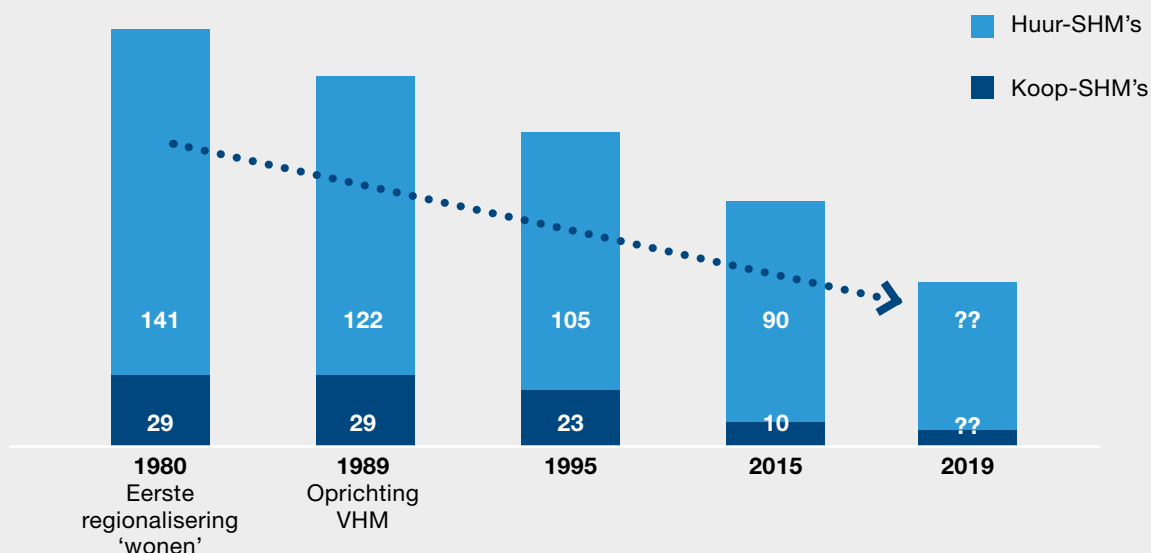
MALLANTS: "Het is natuurlijk bizar dat de visitaties een indicatie geven over de performantie van SHM's en dat Vlaanderen zelf een andere

maatstaf wil hanteren. Toch zie ik een rol voor de visitatiecommissie. Ze zou als facilitator kunnen optreden om synergieën tot stand te brengen. Ze is daarvoor geschikt, omdat ze een overzicht heeft over meerdere SHM's. Ook de VMSW en Wonen-Vlaanderen beschikken over die helicoptervisie en kunnen knowhow leveren om geschikte partners bij elkaar te brengen. Maar eerst willen wij wel dat de juiste criteria gehanteerd worden om uitspraken te doen over performantie."

**Wat is uw grootste vrees?**

MALLANTS: "Ik zou het zeer spijtig vinden om in 2019 wakker te worden in een herverkaveld sociaal huisvestingslandschap waar de verkeerde keuzes gemaakt zijn, omdat dat de gemakkelijkste waren. VH wil de overheid graag helpen bij het maken van de juiste keuzes, zodat alle stakeholders kunnen genieten van performante SHM's: de huurders, de kopers, de lokale overheden, het personeel van de SHM's en ook Vlaanderen." ■

## Evolutie sector





6 SHM's geven 6 tips

# Zo verbeteren we ons imago



Bouw een relatie op met je huurder, zoals SHM WoningGent met wijkmonitoren zoals Eefje.



Investeer in herkenbaarheid en personeel, zoals SHM Nieuw Dak.



Betrek de buurt bij je project en toon de impact ervan, zoals SHM DE ARK.

Leefbaarheidsproblemen in 'beruchte' wijken, huurders die mankementen aanklagen in de pers, politieke spelletjes om hoger op de wachtlijst te raken... Of die zaken nu stroken met de werkelijkheid of niet, ze gaan over de tongen. Al dan niet uitvergroot in de media, bepalen ze mee het imago van de sociale huisvestingssector. Wat kunnen we daartegen doen? Hoe buigen we hardnekkige vooroordelen om? En hoe houden we een goede reputatie in stand? Woonwoord legde het voor aan zes sociale huisvestingsmaatschappijen met ervaring op dit vlak en kreeg zes tips terug. >>

## TIP 1

**Betrek de buurt**

Omwonenden zijn niet altijd blij met een sociaal woonproject in hun buurt. Negeer dat niet en hou altijd rekening met hun vragen en bekommernissen. Uitleggen wat de plannen zijn en luisteren naar wat ze daarvan vinden, is de boodschap.

PETER VANOMMESLAEGHE (DE ARK): “Nog voor de eerste lijnen van het ontwerp op papier staan, brengen we buurtbewoners rond de tafel. Later, wanneer de plannen er zijn, zetten we de contouren op het terrein met lint uit en nodigen we de burens opnieuw uit. In combinatie met 3D-tekeningen zien de mensen heel goed wat de impact op hun omgeving is.”

MYRIAM INDENKLEEF (Nieuw Dak): “Wij betrekken de buurt op meerdere momenten tijdens het proces, maar focussen daarbij sterker op luisteren dan op uitleggen. Toelichting is nodig, maar individuele gesprekken in een informele sfeer werken versterkend. Persoonlijke interactie is belangrijk.”

## TIP 2

**Investeer in de relatie met huurders**

Geef klanten meer inspraak bij nieuwe en bestaande projecten. Hou de drempel laag en wees bereikbaar. Betrokken huurders zijn de beste ambassadeurs van een SHM.

MYRIAM INDENKLEEF (Nieuw Dak): “Voor de renovatie van de woningen in de wijk Broeksken werken we heel intens samen met de huurders. We organiseerden een proefrenovatie en proefbewoning in vier duplexwoningen. Zo konden we bij het definitieve ontwerp rekening houden met de ervaringen, opmerkingen en wensen van de bewoners.”

GRIET VANDEKERCKHOVE (WoninGent): “Wij werken met wijkmonitoren: maatschappelijke assistenten die zitmomenten hebben in de wijken. Zij kunnen op die manier heel wat problemen detecteren. Als er buurtactiviteiten plaatsvinden, zijn ze er altijd bij om onze dienstverlening op een positieve manier bekend te maken. Die nabijheid bij de huurders is een echte troef voor onze maatschappij.”

## TIP 3

**Wees open en transparant**

Breng terugkerende vragen of klachten in kaart en zoek ook antwoorden. Leg het uit, ook als je het niet makkelijk uitgelegd krijgt.

ANDY DILLES (Volkshuisvesting Willebroek): “Er zijn veel mogelijke redenen waarom iemand die later ingeschreven is op een wachtlijst over een andere kandidaat springt, maar dat krijg je moeilijk uitgelegd. Wij hebben een document opgemaakt met de meest voorkomende redenen waarom je plaats op de wachtlijst achteruitgaat. Dat helpt soms.”

VANESSA VENS (Oostendse Haard): “Kandidaat-huurders kunnen op elk moment van de dag online hun plaats op de wachtlijst raadplegen, met hun inschrijvingsnummer en familienaam. Het aantal telefoons over het achteruitgaan op de lijst is niet verminderd, maar de transparantie is groter en dat appreciëren onze kandidaten.”

## TIP 4

**Voer een proactief persbeleid**

Communiceer over wat je doet, zowel voor, tijdens als na een bouw- of renovatieproject. Het levert persaandacht op en je hebt sowieso een voorsprong omdat je het initiatief neemt.

PETER VANOMMESLAEGHE (DE ARK): “Wij investeren echt in onze persrelaties. Door goede contacten met lokale journalisten weten we wat zij interessant vinden en wat niet. Een van de lessen die we trokken, is niet te wachten tot een project klaar is. Alleen persberichten uitsturen over officiële inhuldigingen werkt niet. Communiceer zeker ook over wat in de pijplijn zit.”

GRIET VANDEKERCKHOVE (WoninGent): “Wij organiseren jaarlijks een stakeholderevenement voor journalisten en alle professionele actoren met wie we samenwerken. Daar stellen we ons jaarverslag en onze realisaties voor, maar ook onze toekomstplannen, zodat iedereen weet dat we niet stilzitten.”

**Onze tipgevers**

**Jan Hendrickx**  
Communicatie-  
verantwoordelij-  
ke Woonhaven,  
Antwerpen



**Peter Vanommeslaeghe**  
Directeur  
DE ARK,  
Turnhout



**Myriam Indenkleeef**  
Directeur  
Nieuw Dak,  
Genk



**Griet Vandekerckhove**  
Communicatie-  
specialist  
WoninGent



## TIP 5

### *Voorzie herkenbare ambassadeurs*

Werken aan een positief imago is de taak van iedere medewerker, op elk moment. Medewerkers zijn het gezicht van de SHM.

MYRIAM INDENKLEEF (Nieuw Dak): “De medewerkers op het veld zijn het meest zichtbaar. Zij zijn het uithangbord van Nieuw Dak. Daarom investeren we in hun voorkomen, uitstraling en herkenbaarheid. Voorbeelden zijn het logo op onze bedrijfsvoertuigen, verzorgde beroepskledij en communicatietraining voor alle medewerkers. Uiteraard is service het allerbelangrijkste. Communicatie over de uitvoering van de geplande werken en de mogelijke hinder is daarbij cruciaal.”

## TIP 6

### *Kom verrassend uit de hoek*

Breng mensen op een onverwachte manier in contact met de sector. Sport- of culturele initiatieven kunnen sociale huisvesting positief in de kijker zetten en persbelangstelling genereren.

PETER VANOMMESLAEGHE (DE ARK): “Tijdens de Lange Nacht van het Korte Verhaal in 2012 verrasten we onze bewoners met een speciaal programma in drie sociale woonwijken. In de eerste plaats wilden we mensen bereiken die zelden literaire voorstellingen bijwonen, maar tegelijk toonden we aan de buitenwereld dat we meer doen dan woningen bouwen, verhuren en verkopen.”

JAN HENDRICKX (Woonhaven): “In mei organiseren de drie Antwerpse SHM's, de stad, huurdersvereniging PASH en de AP Hogeschool de Silverrun, een trappenloop in de Silvertoptorens. Het is en blijft in de eerste plaats een sportevenement, maar in de aanloop naar het evenement en op de dag zelf leggen we ook uit wat sociale huisvesting werkelijk is. De bewoners riepen we op om actief mee te werken aan de organisatie.” ■



**Andy Dilles**  
Directeur  
Volkshuisvesting  
Willebroek



**Vanessa Vens**  
Directeur  
Oostendse  
Haard



## De gouden tip

### *“Benoem wat niet aangenaam zal zijn, maar verpak het zo aangenaam mogelijk”*

Dieter Van Esch,  
digital director communicatiebureau RCA Group

We legden ons oor ook te luisteren bij Dieter Van Esch, digital director en specialist online reputatiemanagement van RCA Group.

DIETER VAN ESCH: “Laten we beginnen met een cliché zo hoog als de Eiffeltoren: voorkomen is beter dan genezen. Het NIMBY-syndroom ('not in my backyard') is de Vlaming niet vreemd. Daarom is preventief werken zo belangrijk. Voor de sociale huisvestingssector is het dan ook van het grootste belang om goed het speel- en krachtenveld af te tasten. Welke gevoeligheden spelen er? Wie zal pro zijn, wie contra? En waarom? Als je die informatie eenmaal hebt, kun je verder de temperatuur van het water verkennen en de dialoog met de stakeholders beginnen.”

“De belangrijkste tip is: neem de communicatieve vlucht vooruit, ook wanneer dat onaangenaam is. Door het internet en sociale media komt je reputatie meer dan ooit te voet, maar gaat ze des te sneller te paard. Durf in dialoog te gaan en vertel wat je van plan bent. Benoem wat niet aangenaam zal zijn, maar verpak het zo aangenaam mogelijk. Minder-hinder-communicatie noemen we dat.”

“Vergeet de grootste valkuil niet: veronderstelling. Elk project is uniek en vraagt om een eigen benadering. Op maat en toch flexibel. Probeer jezelf altijd even in de plaats van de betrokken partijen te plaatsen. Hoe zou jij zelf reageren? Wat zou jij verwachten en hoe zou jij willen dat er met je gecommuniceerd wordt?”

“Kom je toch in een curatieve fase terecht, dan is tip 3 cruciaal: wees open, eerlijk en transparant in je communicatie. Sla mea culpa waar nodig, maar toon dat je uit je fouten geleerd hebt en kom met constructieve oplossingen.”

Vlierbeekveld genomineerd voor prijs Publieke Ruimte 2015

# Centraal park met zicht

*Eind 2014 realiseerde de VMSW de publieke ruimte voor het project Vlierbeekveld, een initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappijen Dijledal en SWaL. Het project werd bekroond met een nominatie voor de prijs Publieke Ruimte 2015.*

TEKST CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR  
FOTO D+A CONSULT

**H**et project met een 150 nieuwe woonegelegenheden bevindt zich aan de rand van Leuven, op de grens van de Molenbeek-Abdijvallei. De site wordt omgeven door recreatieve groengebieden, zoals het Heuvelhofpark, het provinciaal domein Kessel-Lo en de Abdij van Vlierbeekveld. Het ontwerp is van studie bureau D+A Consult uit Halle.



## Centraal park

Het centrale park (1,12 hectare) herbergt vier plekken met een eigen identiteit: een groene speelzone (528 m<sup>2</sup>), een polyvalent speelterrein (815 m<sup>2</sup>), een multifunctioneel grasveld (3005 m<sup>2</sup>) en een grote grasheuvel (586 m<sup>2</sup>) met zicht op de abdij van Vlierbeekveld.



## Duurzame natuurontwikkeling en natuureducatie

Een diversiteit aan planten moet bezoekers prikkelen om met de natuur in contact te komen. Informele paden in licht uitgewassen beton maken het park toegankelijk. Het gebruik van hellingen zorgt zowel voor een afscheiding als voor een verbinding tussen de speelplekken. De inheemse bomen geven de indruk op een willekeurige manier ingeplant te zijn, maar het zicht op de abdij blijft gevrijwaard.

# op de abdij

## Meer info

- [www.daconsult.be](http://www.daconsult.be)
- [www.publiekeruimte.info](http://www.publiekeruimte.info)
- [www.congrespubliekeruimte.be](http://www.congrespubliekeruimte.be)



## Wonen aan het water

Duurzaamheid betekent ook plaats voor het bufferen van regenwater. Het bufferbekken bestaat uit een glooiing, vormgegeven door bentonietmatten en afgedekt met teelaarde. Dit verhoogt het natuurlijke karakter en de biodiversiteit.



## Plein als ontmoetingsruimte

Het plein in uitgewassen beton biedt ruimte voor parkeren, ontspanning en ontmoeting. De vormgeving sluit aan bij de architectuur en zorgt voor een open en strak karakter met ruimte voor groen. Verhoogde plantvakken ordenen de verblijfsruimte, scheiden ze van het parkeren en dienen als zitelement.



Financiële gezondheidsindex

# Financiële gezondheid

	Goed	Behoorlijk	Voor verbetering vatbaar
Liquiditeit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Solvabiliteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rentabiliteit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kostenbeheersing	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Agentschap Inspectie RWO hebben in 2014 samen een gedeelde visie ontwikkeld om de financiële situatie van een SHM na te gaan. Het resultaat van die samenwerking is de financiële gezondheidsindex.*

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S

# van SHM's meten

## WAAROM EEN FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDEX?

De Vlaamse overheid investeert veel middelen in de sociale huisvestingsmaatschappijen. Ze hecht dan ook veel belang aan de financiële situatie van de SHM's, zodat de middelen optimaal ingezet kunnen worden voor de doelgroep: de sociale huurder of koper. De VMSW, het Agentschap Inspectie RWO en de Visitatieraad staan in

voor de opvolging van de huisvestingsmaatschappijen. Tot nu toe hadden zij elk hun eigen methode om dat te doen. De financiële gezondheidsindex kwam er omdat een gemeenschappelijke methode veel duidelijker is, zowel voor de Vlaamse overheid als voor de SHM's.

## HOE WERKT DE INDEX?

Het vertrekpunt zijn tien financiële

kengetallen of ratio's, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. De dertig kengetallen dat dat oplevert, vormen de basis van de berekening. De kengetallen beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Financiële gezondheid is namelijk meer dan winst alleen. Via een systeem van

>>

## De financiële gezondheidsindex in vijf stappen

### STAP 1

Definitie van tien financiële kengetallen (drie voor respectievelijk liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit, en één voor kostenbeheersing).

→ **Resultaat:** formule voor elk kengetal.

### STAP 2

Berekening van de tien kengetallen per boekjaar voor drie opeenvolgende jaren (bijvoorbeeld 2013, 2012 en 2011).

→ **Resultaat:** dertig kengetallen.

### STAP 3

Toekennen van een puntenscore van 1 (goed), ½ (behoorlijk) of 0 (voor verbetering vatbaar).

→ **Resultaat:** een puntenscore van 1, ½ of 0 voor elk van de dertig kengetallen.

### STAP 4

Vermenigvuldiging van elke puntenscore met een weging van 3 (recentste boekjaar, bijvoorbeeld 2013), 2 (voorlaatste boekjaar, bijvoorbeeld 2012) of 1 (oudste boekjaar, bijvoorbeeld 2011).

→ **Resultaat:** tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 3, tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 2, en tien kengetallen met elk een gewogen score tussen 0 en 1.

### STAP 5

Optellen van de gewogen puntenscores.

→ **Resultaat:** een totaalscore op 60 en deelscores per aspect (score op 18 voor respectievelijk liquiditeit, solvabiliteit en rentabiliteit, en een score op 6 voor kostenbeheersing).

scores en wegingen wordt het eindresultaat een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid. Voor elk van de vier aspecten wordt ook een deelresultaat berekend, zodat een SHM kan zien waar ze sterk of minder sterk presteert.

#### HOE WORDT DE INDEX GEBRUIKT?

De index wordt in de nabije toekomst zowel voor de VMSW, de Visitatieraad als het Agentschap Inspectie RWO het vertrekpunt van hun financiële analyse. Elk van de drie partijen zal in functie van haar specifieke taak de resultaten analyseren en gebruiken als basis voor

verder onderzoek van de financiële situatie. Ook de SHM zelf zal de index kunnen gebruiken om de evolutie van haar financiële situatie jaar na jaar op te volgen. Via de prestatiedatabank kan ze haar situatie ook vergelijken met die van de andere SHM's.

#### EN WAT NU?

Om het gebruik van de index in de werking van de VMSW en de Visitatieraad op te nemen, moet mogelijk de wetgeving op enkele punten aangepast worden. Dit kan in de loop van 2015 onderzocht worden. Daarnaast moet de berekening van de index praktisch uitgevoerd worden en moeten de resultaten voor alle betrokkenen beschikbaar

zijn. Daarom wordt de berekening van de index opgenomen in de prestatiedatabank, die de VMSW aanlegt voor de Visitatieraad. Alle betrokkenen kunnen de databank per SHM raadplegen. Sinds april 2015 is ook de financiële gezondheidsindex erin opgenomen. ■

#### Meer info

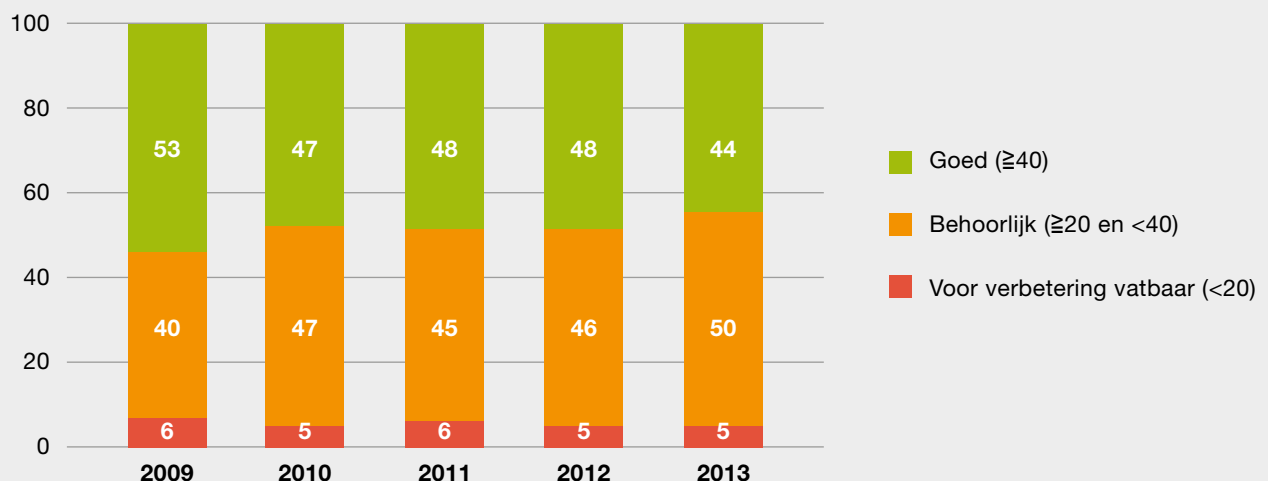
Ronald Koopman, adviseur financiële planningen SHM's:

- 02 505 45 42
- ronald.koopman@vmsw.be

## Zo financieel gezond zijn SHM's

De recentste financiële gezondheidsindex is die van 2013, op basis van kengetallen uit de boekjaren 2013, 2012 en 2011. De hoogste score die een SHM behaalde, is 58,5, de laagste 13. Een score onder de 20 wordt beschouwd als een indicatie van een problematische financiële situa-

tie, een score vanaf 40 als indicatie van een goede financiële toestand. 5 SHM's behaalden een score van minder dan 20. 50 SHM's een score van 20 tot 39,5, en 44 SHM's een van 40 of meer. Hieronder ziet u de resultaten van de SHM's tijdens de periode 2009-2013.





Controle op minimeisen

# *De vijf grootste gebreken in sociale woningen*

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER  
FOTO ELS STRUYF – JAN LOEMAN

*Sociale woningen moeten, net als andere woningen, aan minimale kwaliteitseisen voldoen. Zo niet, kan de burgemeester ze ongeschikt of onbewoonbaar verklaren, waarna ze pas na de nodige werken weer verhuurd mogen worden. “Als je als SHM en SVK je patrimonium in kaart brengt en een renovatieplanning opstelt, hou dan rekening met de minimale kwaliteitseisen van de Vlaamse Wooncode. Doe dat ook bij huurderswissels. Zo kan je veel klachten, controles en problemen voorkomen”, zegt Dorien Van Cauwenberge, coördinator kwaliteitsbewaking bij Wonen-Vlaanderen. Voor Woonwoord licht ze de vijf meest voorkomende gebreken toe.*

## **WAT ZIJN DE PROCEDURES?**

Na een klacht van een bewoner, een OCMW of de politie gaat de gemeente doorgaans even in de woning kijken of er kwaliteitsproblemen zijn. Als dat het geval is, voert een woningcontroleur van Wonen-Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit en stelt hij een technisch verslag op. “Dit is een checklist met gebreken die

de Vlaamse Regering vastgesteld heeft. De woningcontroleurs duiden alleen de gebreken aan die ze visueel kunnen vaststellen. Elk gebrek stemt overeen met een aantal strafpunten. Bij meer dan 15 strafpunten krijgt de burgemeester het advies om een besluit tot ongeschiktverklaring te nemen. Als de woningcontroleur acute veiligheids- of gezondheidsrisico's

vaststelt, zal Wonen-Vlaanderen de burgemeester een besluit tot onbewoonbaarverklaring adviseren”, legt Dorien Van Cauwenberge uit.

De woning komt daarop in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen terecht. Twaalf maanden later moet de eigenaar voor het eerst een heffing betalen. Een woning wordt pas >>

uit de inventaris geschrappt als de nodige werken uitgevoerd zijn. In dat geval onderzoeken de woningcontroleurs van de gemeente de woning en leveren ze een conformiteitsattest af. Dit is de administratieve procedure.

Daarnaast is er de strafrechtelijke procedure. “Die begint bijvoorbeeld als verhuurders hun ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning

moedwillig blijven verhuren zonder werken uit te voeren. De woningcontroleur van het Agentschap Inspectie RWO vult dezelfde technische verslagen in als de woningcontroleurs van Wonen-Vlaanderen en de gemeenten, maar hij stelt daarnaast ook een proces-verbaal op. Vervolgens gaat het dossier naar het parket. De verhuurder kan bestraft worden met een geldboete of een gevangenisstraf en het bevel

krijgen om de woning te herstellen”, zegt Dorien.

In de periode 2012-2014 hebben Wonen-Vlaanderen en de Wooninspectie 471 sociale huurwoningen onderzocht. Daarvan werd 60 procent niet conform bevonden. Gemiddeld scoorden de onderzochte sociale huurwoningen 27 strafpunten. Dorien licht de 5 meest voorkomende gebreken toe. ■

## 5 meest voorkomende gebreken



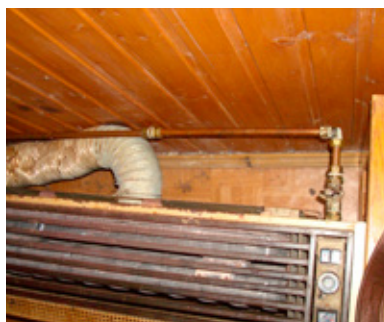
Elektriciteit

### Risico op electrocutie of brand

- **Gebreken:** Zowel op het niveau van de installatie (aarding, volumes rond bad of douche, bereikbaarheid van de veiligheidsinstallatie...) als op het niveau van de gebruikers (foutief gebruik van elektrische toestellen, zoals wasmachine naast het bad).
- **Aantal strafpunten:** Tot 15

### Stopcontacten

- **Gebreken:** Geen twee vrije geaarde stopcontacten in de keuken. In elke leef- en slaapruijnte in de woning moet minstens één stopcontact aanwezig zijn.
- **Aantal strafpunten:** 9



Luchtkwaliteit

### Risico op CO-vergiftiging

- **Gebreken:** Verwarmingstoestellen die niet verbonden zijn met een afvoer voor de verbrandingsgassen en slecht geregelde, slecht geïnstalleerde of slecht onderhouden toestellen. Ook toestellen die verkeerd geïnstalleerd zijn, die in een te kleine of onvoldoende verluchte ruimte opgesteld staan of op een slecht trekkende schouw aangesloten zijn, vormen een dodelijk risico.
- **Aantal strafpunten:** 15, ongeacht het aantal indicaties



Buitenmuren

### Condenserend vocht met schimmelvorming

- **Gebreken:** Vocht is zowat de grootste oorzaak van schade aan gebouwen. Het kan gaan om opstijgend, doorslaand of insijpelend vocht. Condenserend vocht met schimmelvorming is vaak het gevolg van een gebrekeke verluchting van de woning.
- **Aantal strafpunten:** 3 of 9

“

**60% van de onderzochte sociale huurwoningen werd niet conform bevonden.**

Dorien Van Cauwenberge,  
coördinator kwaliteitsbewaking  
bij Wonen-Vlaanderen



**Gas of stookolie**

#### Risico op ontploffing of brand

- **Gebreken:** Gas- of stookolie-installaties die defect of zwaar beschadigd zijn, kunnen een risico op ontploffing of brand inhouden. Dat geldt ook voor verkeerd gebruik van materialen voor gasleidingen en aansluitstukken, en gasflessen in de nabijheid van warmtebronnen.
- **Aantal strafpunten:** 15



**Ramen en deuren**

#### Houtrot, corrosie, disfunctie

- **Gebreken:** Ramen en deuren staan in voor de toegankelijkheid, verlichting en verluchting van de woning. De eisen beperken zich tot een minimum.
- **Aantal strafpunten:** 3 of 9

## Nieuwe normen

### Dakisolatie

- Op 1 januari 2015 trad de dakisolatienorm in werking. Geleidelijk aan zal het ontbreken van dakisolatie zwaarder gaan doorwegen op de globale beoordeling van de woningkwaliteit.
- Vanaf 2020 volstaat de afwezigheid van voldoende dakisolatie om een woning ongeschikt te verklaren.

### Rookmelders

- Ook rookmelders worden gefaseerd verplicht. Alle sociale huurwoningen die voor 1970 gebouwd werden, moeten intussen met voldoende rookmelders uitgerust zijn. Woningen gebouwd voor 1980 moeten daarop 1 januari 2016 aan voldoen, alle andere woningen op 1 januari 2017.
- In elke woning moet op elke bouwlaag minstens één rookmelder hangen.

#### Meer info

- [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be) > Informatie voor lokale besturen > Waken over de kwaliteit van de woningen in uw gemeente > Opdracht: de conformiteit van (huur)woningen onderzoeken
- C2008, de VMSW-leidraad voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningen: [www.vmsw.be/C2008](http://www.vmsw.be/C2008)



Van verdragen tot omzendbrieven

# Juridisch voor niet-juristen

*Bewust of onbewust passen we in onze dagelijkse werking voortdurend wetten en besluiten toe: de Vlaamse Wooncode, de wet op de Overheidsopdrachten, het Kaderbesluit Sociale Huur... Maar wat is eigenlijk het verschil tussen een wet, een decreet, een KB en een BVR? Om de weg te vinden in de complexe regelgeving gaat Woonwoord back to basics en laat het de juridische dienst van de VMSW enkele basisbegrippen eenvoudig uitleggen. In volgorde van belangrijkheid.*

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE FOTO GERY SPIRINCKX

## Om bij te houden en nooit te vergeten

### DEFINITIE 1

#### Een verdrag

Een verdrag is een overeenkomst tussen verschillende staten. De staten onderhandelen over afspraken en keuren een tekst goed. Die wordt bekrachtigd door de nationale parlementen. In België hebben de gewesten ook de bevoegdheid verdragen te bekrachtigen.

**Voorbeeld:** Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, waarin het recht op respect voor de woning staat, vormt mee de basis van het sociaal woonbeleid in Vlaanderen.

### DEFINITIE 2

#### De Grondwet

De Grondwet bevat de grondrechten van alle Belgen en de fundamentele organisatie van de federale rechtsstaat België.

De Grondwet is ontstaan bij de oprichting van het Koninkrijk België. Een grondwetswijziging verloopt in twee stappen. Een eerste parlement stemt welke grondwetsartikelen het wilt wijzigen. Pas na de verkiezingen kan

een tweede parlement de aangeduide grondwetsartikelen wijzigen. Dat parlement neemt deze wijzigingen aan met een dubbele tweederdemeerderheid.

**Voorbeeld:** Artikel 23 van de Grondwet – het recht op behoorlijke huisvesting – is de hoeksteen van het sociaal woonbeleid in Vlaanderen.

### DEFINITIE 3

#### Wetten en decreten

Een wet is een regelgevend ontwerp of voorstel, goedgekeurd door het federale parlement.

Een wetsvoorstel ontstaat op initiatief van een parlamentslid en wordt eerst besproken en goedgekeurd in een parlamentscommissie en daarna in de plenaire vergadering. Pas nadat de regering het voorstel bekrachtigd heeft en het gepubliceerd is in het Belgisch Staatsblad is het een wet.

Een wetsontwerp ontstaat op initiatief van de regering en begint met een voorbereidende tekst op de administratie. Na een doelgroepenoverleg wordt de tekst aangepast en daarop goedgekeurd door de bevoegde minister. Na

een interkabinettenoverleg, een akkoord van de Inspectie Financiën en een begrotingsakkoord wordt het ontwerp goedgekeurd door de regering. Na een advies van diverse raden – zoals de Woonraad voor de sociale woonsector – wordt het ontwerp opnieuw door de regering goedgekeurd en naar de Raad van State gestuurd. Pas daarna, via een laatste passage langs de regering, wordt het wetsontwerp ingediend in het parlement en verder behandeld als een wetsvoorstel.

**Voorbeeld:** De wet Overheidsopdrachten (wet van 15 juni 2006) is een van de wetten die in de sociale woonsector toegepast wordt, bijvoorbeeld om een aannemer aan te stellen.

Een decreet is een Vlaamse wet. Decreten volgen dezelfde weg als wetten, met dat verschil dat een wetsontwerp ingediend wordt door de federale regering en een ontwerpdecreet door de Vlaamse Regering. Een wet wordt goedgekeurd door het federale parlement, een decreet door het Vlaams Parlement.

**Voorbeeld:** De Vlaamse Wooncode (decreet van 15 juli 1997) is de basistekst van het sociaal woonbeleid,



Enkele medewerkers van de juridische dienst van de VMSW.  
V.l.n.r.: Jozefien Kiekens, Lien Timmermans, Jean Stukkens en Manuel Eeckhout.

### Meer info

De VMSW biedt juridische ondersteuning aan de sociale woonactoren. Hebt u juridische vragen? Contacteer de juridische dienst via:

- vmsw-on2@vmsw.be
- 02 505 43 44

die alles regelt van sociaal wonen: woonkwaliteit, huren bij een SHM of SVK, sociale koop, sociale leningen...

#### DEFINITIE 4

### **KB's en BVR's**

KB staat voor Koninklijk Besluit, al moet 'de koning' hierbij geïnterpreteerd worden als de federale regering.

Een KB wordt voorbereid door een administratie. Het volgt dezelfde weg als een wetsontwerp, maar de weg stopt na de derde goedkeuring door de regering. Dan gaat het KB rechtstreeks naar het Belgisch Staatsblad en wordt het van kracht.

**Voorbeeld:** Voor het sociaal woonbeleid zijn het KB Plaatsing (KB van 15 juli 2011) en het KB Uitvoering (KB van 14 januari 2013) belangrijke voorbeelden die je gebruikt wanneer je een gebouw laat optrekken.

**Een BVR is een Besluit van de Vlaamse Regering.**

De Vlaamse Regering kan enkel regels uitvaardigen als ze daartoe de opdracht gekregen heeft in een decreet. Een BVR

volgt dezelfde weg als een KB, met dat verschil dat een BVR goedgekeurd wordt in de Vlaamse Regering.

**Voorbeeld:** Het Kaderbesluit Sociale Huur (BVR van 12 oktober 2007) is zo'n BVR. Het regelt alles in verband met sociale huur en bevat onder meer de regels voor inschrijving van kandidaat-huurders en de toewijzing van sociale woningen.

#### DEFINITIE 5

### **MB's**

**Een MB is een ministerieel besluit.**

Sommige regels zijn zo gedetailleerd dat de regering een minister de opdracht geeft om de details in een besluit uit te werken. De administratie bereidt het MB voor, waarna de minister advies vraagt aan de Inspectie van Financiën en aan de Raad van State. Daarna ondertekent de minister de tekst en zorgt hij voor de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

**Voorbeeld:** Het ministerieel besluit van 30 januari 2014 houdende de bepaling van de inkomsten die in aanmerking worden genomen voor de berekening

van het maandelijks netto-inkomen en de vaststelling van de methodiek met betrekking tot het solvabiliteitsonderzoek bepaalt onder meer welke inkomsten meetellen als personen een sociale woonlening aanvragen.

#### DEFINITIE 6

### **Een omzendbrief**

Een omzendbrief is geen regelgeving. Het is een brief die een minister rondzendt aan alle bevoegde instanties, bijvoorbeeld gemeenten.

De minister geeft daarin een interpretatie van de regelgeving en vraagt de regelgeving op die wijze toe te passen. Een omzendbrief wordt voorbereid door de administratie, ondertekend door de minister, ter kennis gebracht van de Vlaamse Regering en verstuurd naar de bevoegde instanties.

**Voorbeeld:** De omzendbrief van 23 mei 2014 betreffende richtlijnen voor de vrijwillige toepassing van het Kaderbesluit Sociale Huur geeft uitleg aan gemeenten en OCMW's over de mogelijkheid om niet-sociale woningen vrijwillig sociaal te verhuren, zodat ze meetellen voor het Bindend Sociaal Objectief. ■

# Is hoogbouw een oplossing voor woningnood?

*Vlaanderen kent een demografische groei en wordt daardoor geconfronteerd met woningnood. Om de schaarse vrije ruimte en laatste stukjes groen die ons nog resten te beschermen, is verdichting noodzakelijk. Kan hoogbouw een oplossing bieden?*

TEKST NADJA NYS, LANDSCHAPSARCHITECT



*“Het liefst zo hoog mogelijk, omwille van het weidse zicht, de mooie luchten en de afstand tot de drukte beneden.”*

Ludo Bekker, ingenieur-architect a33

Door mijn ervaring in renovatie van sociale woningbouwcomplexen heb ik hoogbouw van dichtbij leren kennen en waarderen. Bij de renovatie van de torens van Sint-Maartensdal in Leuven en de Modelwijk in Laken hebben we een zeer grote woontevredenheid vastgesteld bij de bewoners. Bij de Silvertoporen in Antwerpen was het niet de hoogbouw die aanleiding gaf tot problemen, maar waren het de technische mankementen en de degradatie van de gebouwen die leidden tot leefbaarheidsproblemen. Als ze dan toch op een verdieping moeten wonen, willen veel bewoners dat het liefst zo hoog mogelijk doen, omwille van het weidse zicht, de mooie luchten en de afstand tot de drukte beneden. We stelden ook vast dat in hoogbouw best een hecht gemeenschapsleven mogelijk is.

Hoogbouw is een landmark en moet als dusdanig ingezet worden in stedenbouwkundige composities: herkenningspunten, markering van centra en

eindpunten van lineaire ontwikkelingen. Hoogbouw laat lokale verdichting toe waar de nood aan bijkomende publieke ruimte en groen de financiële haalbaarheid van projecten in gevaar brengt. Dit betekent echter niet dat hoogbouw de zaligmakende oplossing voor verdichting en woningnood is. Hoogbouw houdt veel meer risico's in. De ruimtelijke en visuele, maar ook de sociale en budgettaire impact van minder geslaagde projecten is veel groter. Hoogbouw heeft ook nog andere beperkingen. De verdubbeling van de trappenhuisen, de complexiteit van de technische installaties, de hoge vereisten voor de wind-, water- en luchtdichtheid van de gevels, de hoge windbelasting en de kostprijs van de draagstructuur maken van hoogbouw een dure bouwwijze, ondanks de mogelijke besparingen door hoeveelheid en herhaling. De stedenbouwkundige inpassing is meestal slechts op een beperkt aantal plekken in de (rand)stad en met specifieke aandacht voor de context verantwoord. ■





---

Wat vindt u? **JA** of **NEE**  
Stem op [woonwoord.be/poll](https://www.woonwoord.be/poll)

---

*“Het is niet omdat we in de hoogte bouwen dat de impact op de ruimtebeleving minder groot wordt.”*

Andy Dilles, directeur Volkshuisvesting Willebroek



Hoogbouw lijkt het meest voor de hand liggende antwoord op de schaarse en dure open ruimte en de nood aan betaalbare sociale woningen. Het is echter geen passe-partout om alle ruimtelijke en sociale problemen op te lossen. Het is niet omdat we in de hoogte bouwen dat de impact op de ruimtebeleving minder groot wordt. Integendeel, mogelijke leefbaarheidsproblemen bepalen mee de keuze voor hoogbouw of niet.

Om de leefbaarheid in evenwicht te houden, streeft een SHM naar een goede sociale mix in projecten: een mix van sociale en private huur, huur- en koopwoningen, leeftijden en inkomensgroepen... In een groot wooncomplex is daar door juridische en praktische problemen vaak geen beginnen aan. Ik wil niet beweren dat die fameuze sociale mix alle samenlevingsproblemen vanzelf

oplost, maar samenleven lukt makkelijker bij een groep mensen met verschillende achtergronden en problemen, met verschillende vooruitzichten en potentieel. Kansrijke diversiteit dus, in de plaats van perspectiefarme concentratie. Vandaar mijn reserves tegenover sociale hoogbouw.

Tot slot nog deze bedenking: waar sociale hoogbouw in het Vlaanderen van vandaag past, past ze daar mogelijk over vijftig jaar niet meer in. Denk aan de technische en financiële obstakels om die immense gebouwen aan te passen aan nieuwe normen op het vlak van (brand-)veiligheid, duurzaamheid, milieuvriendelijkheid en energiezuinigheid. Zo moeten bij ons in Willebroek 300 hoogbouwappartementen worden afgebroken omdat ze niet meer gerenoveerd kunnen worden. De leningen lopen ondertussen wel nog 20 jaar... ■



Woonhaven Antwerpen

## Gemengd project met kinderdagverblijf in Deurne

Woonhaven Antwerpen gooit hoge ogen met een nieuwbouw in de Tweemontstraat, vlakbij het Antwerpse Sportpaleis. Het kleurrijke complex, dat behalve woningen ook een kinderdagverblijf bevat, werd ontworpen door Architectenbureau Jan Maenhout en oogt verfrissend.

Het project herbergt 39 appartementen en 6 eengezinswoningen en is uitgerust met een ondergrondse parkeergarage. Het aantal slaapkamers in de appartementen varieert van 1 tot 4. De huizen hebben allemaal 4 slaapkamers. In het najaar van 2014 namen de eerste bewoners hun intrek. In het kinderdagverblijf, dat uitgebaat wordt door stad Antwerpen, is er plaats voor een 70-tal kinderen.

Ook aan duurzaamheid en zuinigheid werd gedacht. “Het kinderdagverblijf heeft een groendak en voor het hele complex zijn er zonneboilers voorzien. De zon verwarmt het water voor de badkamer en keuken voor, waardoor er minder aardgas nodig is. Onze huurders zullen dus een lagere energiefactuur hebben”, aldus Wouter Gehre, directeur van Woonhaven.

DE ARK, Geelse Huisvesting en gemeente Kasterlee

## Nieuw woonproject voor 22 gezinnen in hartje Kasterlee

In een groen binnengebied pal in het centrum van Kasterlee realiseerden de gemeente en twee SHM's gezamenlijk het sociaal woonproject Rulloop. Geelse Huisvesting bouwde er 15 huurappartementen, DE ARK trok er 4 woningen en 3 appartementen op.

De sociale huur- en koopwoningen liggen achter de bibliotheek, onder de kerktoren van Kasterlee, in een groen binnengebied, met een buitenschoolse kinderopvang en een muziekacademie. Het gebruik van duurzame materialen, grote glaspartijen, groendaken en zonneboilers geven de gebouwen een eigentijdse toets. Elke woonst heeft een eigen tuin of terras en kijkt uit op een groene parkomgeving, met waterloop de Rulloop als blikvanger. Kinderen kunnen hier veilig buiten spelen.



---

De Mandel

## 40 aanleunappartementen voor senioren in Rumbeke

SHM De Mandel bouwt samen met ACH Bouw uit Antwerpen 40 sociale aanleunappartementen naast woonzorg- en dienstencentrum De Zilverberg. De toekomstige huurders kunnen er zelfstandig wonen en toch een beroep doen op het sociaal restaurant of andere diensten van het centrum. De appartementen hebben een terras en tellen één of twee slaapkamers. Er zijn 45 ondergrondse parkeerplaatsen voorzien en nog eens 23 plaatsen voor bezoekers.



Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting

## 13 moderne appartementen op Mechelsesteenweg in Vilvoorde

Het nieuwbouwproject bestaat uit 9 sociale appartementen en 4 Vlabinvest-appartementen. Bijzonder is dat de energie die de zonneboilers opwekken, opgeslagen wordt in een centrale verwarmingsinstallatie in de ondergrondse garage. Door die verwarmingsinstallatie betalen de huurders hun factuur rechtstreeks aan hun energieleverancier, zonder tussenkomst van de SHM.

---

Woonhaven Antwerpen

## Wijk Luchtbal verandert van aanblik

In 2012 werd aan de Antwerpse Manchesterlaan de aftrap gegeven voor het toen grootste renovatieproject in de sociale sector in Vlaanderen. Op 3 jaar tijd werden de bestaande gebouwen afgebroken en vervangen door 129 appartementen en 20 eengezinswoningen. De nieuwe appartementen en huizen zijn groter en er is ook een betere mix. Voorheen waren er vooral 2- en 3-slaapkamerappartementen, terwijl de grootte van de nieuwe woningen varieert van 1 tot 5 slaapkamers. Alle woningen en appartementen op de benedenverdieping hebben ook een tuin.

Het ontwerp is van Poponcini & Lootens Ir. Architecten. Het concept bestaat uit 6 'torengebouwen' aan de Manchesterlaan en 6 achterliggende, lagere 'staartgebouwen'. De torengebouwen worden per 2 verbonden met een luifel. Daarachter bevinden zich publiek toegankelijke binnentuinen, die vanop de Manchesterlaan duidelijk te zien zijn. Studie bureau Omgeving zorgde met een eigentijds ontwerp voor een landschappelijk kader.





17 december 2014

## CVBA Wonen legt eerste steen voor 25 nieuwe sociale woningen in Hoveniershof Moerbeke



© André Mulders

Eerstesteenlegging door Robby De Caluwé, burgemeester van Moerbeke-Waas.

23 februari 2015

## Minister van Wonen Liesbeth Homans deelt Beste-Praktijk-Prijzen 2015 uit tijdens nieuwjaarsreceptie van Visitatieraad



Kim Willems (Kempisch Tehuis), Jo Bollen (Kempisch Tehuis), Johan Deylgat (Eigen Gift - Eigen Hulp Kuurne), minister van Wonen Liesbeth Homans, Martine Derde (Woonpunt Mechelen), Rudy Clé (Woonhaven Antwerpen) en Jan Hendrickx (Woonhaven Antwerpen).

26 februari tot 8 maart 2015

## VMSW op Batibouw



VMSW-medewerkers geven bezoekers van Batibouw uitleg over onder andere sociale leningen. Links: Peter Savaete van het regionaal VMSW-kantoor in Gent.

26 februari 2015

## Project 'Proefwonen' van Woonpunt Zennevallei krijgt Innovative Practice Award in Wenen



Joris Van Puyenbroeck (midden) van de onderzoeksgroep sociaal werk van Odisee Hogeschool neemt de award in ontvangst voor het experimentele project 'Proefwonen' in opdracht van Woonpunt Zennevallei.

20 maart 2015

## Woonforum



Vera Van der Borght, voorzitter van de raad van bestuur van de VMSW, in gesprek met Kurt Standaert van de sociale dienst van ABC cvba.



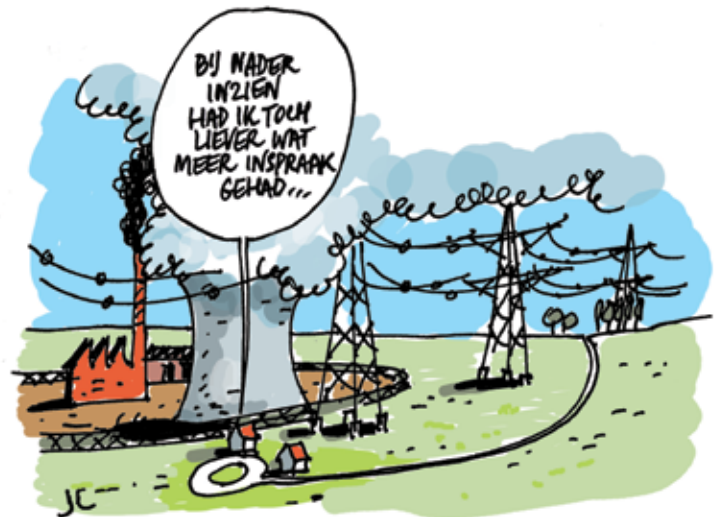
Kurt Herregodts, afdelingshoofd Planning en Programmatie bij VMSW, begeleidt een gesprekstafel over woongewoonten en woonwensen op maat van sociale bewoners.

22 maart en 20 september 2015

## Vivendo: buurvrouwen worden 100



Het directiecomité (v.l.n.r.: Patrick Arnou, Moniek Boydens, Dirk De fauw, Koen De Craemer en Jos Demarest) met de twee honderdjarigen (Germaine Kerrebrouck links en Augusta Beirlaen rechts).







Klant in zicht

## “Dit is een appartement, maar het voelt als een huis”

*De Izegemse Bouwmaatschappij renoveerde enkele jaren geleden de directeurswoning van de voormalige borstelfabriek tot twee appartementen. Later werden de achterliggende fabriek, samen met zeven leegstaande arbeiderswoningen, aangekocht en gesloopt. Hier realiseerde de SHM een nieuwbouwproject met twaalf eengezinswoningen. De nieuw aangelegde toegangsweg tot dit inbreidingsproject biedt elke bewoner toegang tot zijn woning met garage. Al vijf jaar wonen Erik en Ingrid Vandekerckhove-Nollet in het gelijkvloerse appartement van de directeurswoning met unieke art-decogevel.*

+

“Het is een ruime woonst, met een eigen buitenruimte en garage. Bovendien is de woning erg rustig en centraal gelegen. We zouden hier graag blijven wonen zolang we kunnen – dus zolang de gezondheid het toelaat.”

“In ons vorige appartement werden wij geregeld gewekt door de bovenburen. De slaapkamer bevindt zich nu in de nieuwe achterbouw, waar we geen bovenburen hebben. Hier slapen we rustiger.”

“De garage geeft uit op onze buitenruimte. We kunnen dus rechtstreeks met onze boodschappen naar de keuken. Erg makkelijk.”

—

“Ons verbruik voor verwarming ligt nogal hoog. Enkel tijdens de ochtend krijgen we zon in de ruime woonkamer.”

“De vloer boven onze leefruimte laat veel geluid door. Niet enkel voetstappen, maar ook stemgeluiden. Jammer dat er niet beter geïsoleerd werd.”

“De dampkap heeft weinig zuigkracht. Kookvocht en etensgeuren zijn wel eens hinderlijk.”