

# Woonwoord

#31

WINTER 2014/2015

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Fusielessen  
voor SHM's*

*“Erfpacht als alternatief voor  
sociale koopwoningen”*

*Opinie van huurder  
steeds belangrijker*

Experimenteren met voorrangregels

*“Sociale woningen gericht  
en op proef toewijzen”*

*Bart Vranken, directeur SHM Woonpunt Zennevallei*

# Meer inspraak

Wie van boven naar onderen kijkt, ziet vaak niet wat van onderuit zo zichtbaar is. Dat besef groeit in de hele maatschappij. Ook in onze sector, waar het belang van bewonersparticipatie toeneemt. Een belangrijke motor daarvoor zijn de visitaties. Die evalueren SHM's naarmate ze hun huurders bij sociale woonprojecten betrekken, hen inspraak geven in het beheer van hun wijken en hun tevredenheid bevragen.

In Antwerpen bestaat zo'n vorm van participatie al 15 jaar, via het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH). De bewoners voelen er dat ze serieus genomen worden en denken daarom constructief mee met hun SHM. Nog meer inspraak zou welkom zijn, want de PASH'ers zouden graag effectief meebeslissen, zeggen ze op pagina 9 van deze Woonwoord.

Ook bij de VMSW hebben we steeds meer aandacht voor inspraak en overleg met alle betrokkenen. Zo is er het recent samengestelde Overlegplatform Sociaal Wonen. In dat orgaan geven alle sociale

woonactoren advies over hoe de VMSW de beheersvergoeding, die ze van de actoren ontvangt, het best besteedt en hoe ze haar werking het best organiseert.

Daarnaast gaan we ook actiever met u, onze klanten, in overleg over onze dienstverlening. Zo hebben we u al bevraagd over uw ervaring met dit magazine. En recent hebben de SHM's hun ervaringen kunnen meegeven over de nieuwe elektronische betalingsaanvraag, waarover we op pagina 5 berichten.

Binnen 'sociaal wonen' is het altijd belangrijk geweest om naar de partners op het terrein te luisteren en hen goed te kennen. Het ziet ernaar uit dat deze samenwerking steeds nauwer wordt en de inspraak steeds groter. Dat kan alleen maar positief zijn. Door de blik van boven te verbinden met de blik van onderuit, kan de sociale huisvesting alleen maar beter worden.

**Irène Rauch** | Hoofdredacteur



*“Blikken verbinden”*



“

*“Als ik mensen verder kan helpen, ben ik al tevreden”*

Klusjesman Harry Vinck (70)

# IN DIT NUMMER



- |           |   |           |  |
|-----------|---|-----------|--|
| <b>04</b> | Veldwerk                                  | <b>18</b> | 10 fusielessen voor SHM's                          |
| <b>06</b> | Experimenteren met voorrangregels         | <b>21</b> | Erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen |
| <b>09</b> | De opinie van de huurder telt mee         | <b>24</b> | Samen tegen CO                                     |
| <b>12</b> | Interview: 25 jaar klusjesman bij een SHM | <b>26</b> | Vorrang voor jongeren uit bijzonder jeugdzorg?     |
| <b>15</b> | Hulp bij archeologisch vooronderzoek      | <b>28</b> | Bouwen – Mensen                                    |
| <b>16</b> | Street art in sociale huisvesting         | <b>32</b> | 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 (sectorarchitect) | **VMSW-kernredactie** | Isabelle Barberis (sectorarchitect), Eline Goris (medewerker technische studies) Gerd De Keyser (verantwoordelijke wonen - welzijn), Yoo Jung De Loof (klantenadviseur sociale verhuur), Ellen De Smet (communicatiemedewerker), Jozefien Kiekens (juriste), Ronald Koopman (adviseur financiële planningen SHM's), Lieselot Laureyns (diensthoofd communicatie), Nadja Nys (landschapsarchitect), Ann Reynaert (communicatiemedewerker), Lise Van Hout (informatiebeheerder) | **VMSW-fotografen** | Isabelle Barberis (p. 32), Martine Kinable (p.24) Jan Loeman (p. 4, 9-11, 12-14, 17, 18), Isabelle Plancquaert (cover, p. 3, 6, 7, 8), Gery Spirinckx (p. 19, 26, 27), Els Struyf (p. 21-23) | cartoons | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out** | Cyprus: www.cypres.com | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord via internet [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | **abonnementen** [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.

## Goed idee voor SVK's en SHM's

### Samenwerking door raamcontracten

SHM De Ideale Woning biedt SVK's Het Sas en WoonWeb de kans om in te tekenen op raamcontracten voor het uitvoeren van herstellingen. Een goed idee?



YANN BLOMMAERTS,  
coördinator  
bij SVK Het Sas

### Wat zijn de voordelen voor de SVK's?

“Wij hebben 270 panden, maar geen technische dienst. De zoektocht naar aannemers kost ons vaak veel tijd en de wetgeving rond overheidsopdrachten is voor ons onbekend terrein. Op het lokale woonoverleg groeide daarom de idee om in te tekenen op raamovereenkomsten. De SHM kan als grotere klant betere voorwaarden bedingen. De facturen van aannemers bleven vroeger al eens onbetaald door de huurder. Dat lossen we op door de facturen zelf te betalen en het bedrag door te rekenen aan de huurder. Bovendien kunnen we via de SHM veel bijleren over overheidsopdrachten.”



GERT EYCKMANS,  
directeur van SHM  
De Ideale Woning

### Wat zijn de voordelen voor de SHM?

“In ons werkgebied zijn er veel gemeenten waar bouwgronden schaars zijn. We moeten dus creatief zijn om het Bindend Sociaal Objectief te behalen. Door samen te werken met de SVK's breiden we het aanbod van sociale huurwoningen uit. Samen kunnen we het draagvlak voor sociale huisvesting vergroten en aan een positief imago werken.” LVH



Onderzoek Steunpunt Wonen

## “Voorrang voor instellingsverlaters”

Hoe ziet het traject eruit van mensen die de oversteek maken naar meer zelfstandigheid? En welke moeilijkheden onderkennen ze daarbij? Isabelle Pannecoucke, een van de auteurs van *De moeilijke oversteek. Wonen na verblijf in gevangenis, bijzondere jeugdzorg of psychiatrie*, geeft een inkijk in het boek dat geschreven werd naar aanleiding van een onderzoek van Steunpunt Wonen.

### Wat zijn jullie voornaamste conclusies?

“Door de hoge huurprijzen is een groot deel van het woonaanbod op de private huurmarkt niet haalbaar voor deze groep. Door stigmatisering blijven veel deuren gesloten en met de wachtlijsten is sociale huur niet altijd een optie. De geboden begeleiding voor het vinden en behouden van een woning hangt ook erg af van de beschikbaarheid van personeel in de instelling en welzijnswerkorganisaties. Huisvestingsactoren functioneren ook nog te veel als afzonderlijke entiteiten. Er is nood aan meer systematiek en minder schotten.”

### Welke aanbevelingen doen jullie na dit onderzoek?

“We pleiten voor een uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen, gecombineerd met voorrangregels voor instellingsverlaters, op voorwaarde dat er een aangepast institutioneel kader is. Creatieve woonvormen, zoals zorgwonen, house sharing of tussenwonen, en een gewijzigde toekenning van de huurwaarborg of installatiepremie aan instellingsverlaters zijn ook nodig.” AR



**De moeilijke oversteek. Wonen na verblijf in gevangenis, bijzondere jeugdzorg of psychiatrie, Pascal De Decker, Bruno Meeus, Isabelle Pannecoucke en Jana Verstraete, Garant Uitgevers.**

---

Oplossing voor leegstand in de winkelstraten

## Mix van sociaal wonen en winkelen in Boom

SHM Goed Wonen.Rupelstreek pakt samen met de gemeente Boom en het autonoom gemeentebedrijf (AGB) de leegstand in de winkelstraten aan. De SHM koopt panden van de gemeente om er een mix van wonen en winkelen te realiseren. Goed Wonen.Rupelstreek bouwt winkels op de benedenverdieping en sociale appartementen op de hogere verdiepingen. De handelspanden worden eigendom van het AGB, dat er een bestemming voor zoekt. De partners verdelen de kosten van de grondverwerving. LVH



Resultaten poll

## 37% kiest voor lokaal woonbeleid

Omdat Woonforum het evenement bij uitstek is voor de sociale woonsector, vroegen we in het vorige nummer welk onderwerp aan bod moet komen tijdens de editie van 20 maart 2015. Van de respondenten wil 37 procent graag deelnemen aan een sessie over lokaal woonbeleid, terwijl 23 procent zich wil aansluiten bij een tafelgesprek over de (vernieuwde) ontwerprichtlijnen voor sociale woningen. Beide thema's staan alvast op het programma. AR

Lees vanaf februari alles over Woonforum op [www.woonforum2015.be](http://www.woonforum2015.be).



## Nieuwe poll

Hoe wilt u sociale huurders en kopers deze winter helpen hun energieverbruik te beperken? Laat het ons weten op [www.woonwoord.be/poll](http://www.woonwoord.be/poll). U leest de resultaten in de volgende editie.

Elektronische betalingsaanvraag

**62%** van de SHM's betaalt elektronisch

SHM's die de elektronische betaalaanvraag (eBA) van de VMSW gebruiken in plaats van de papieren procedure, zijn daar erg tevreden over. Dat blijkt uit een eerste enquête na de lancering in mei 2014. 96 procent van de gebruikers zou het systeem aanbevelen aan andere SHM's. De eBA is maar een van de digitaliseringsinitiatieven die de VMSW genomen heeft om haar dienstverlening te optimaliseren. Zo onderzoekt ze ook de budgettaire en technische mogelijkheden voor een uitbreiding van het digitaal beheer van huurwaarborgen, voor een digitaal loket voor de Vlaamse Woonlening, voor de ontsluiting van projectgegevens en digitale processtappen in het projectportaal, en voor de ontsluiting van gegevensstromen bij sociale verhuring. AR

Alle resultaten: [www.woonnet.be](http://www.woonnet.be) > financiering > betalingen SHM > elektronische betalingen.

Wilt u de eBA gebruiken of hebt u suggesties?

Mail naar [eBA@vmsw.be](mailto:eBA@vmsw.be).



## Blijf op de hoogte

Schrijf u in op onze maandelijkse VMSW-nieuwsbrief op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).

Experiment Wonen-Welzijn voor psychiatrische patiënten en personen met een verstandelijke beperking

## “Gericht en op proef, zo wijzen wij sociale woningen toe”

Jean Yzerman (links) is tevreden met zijn huurwoning in een rustige wijk in het groen. Rudy Verdoodt van Psychiatrische thuiszorg ondersteunt hem.

*Psychiatrische patiënten en personen met een verstandelijke beperking op proef én gericht huisvesten in een sociale woonwijk is wettelijk niet mogelijk. Toch doet Woonpunt Zennevallei (WPZ) het. Het project in Halle is een van de elf experimenten Wonen-Welzijn, proeftuinen waarin SHM's en welzijnspartners uitzoeken hoe de regelgeving aangepast moet worden. “Een nieuwe manier van samenwerken met de welzijnspartners is daarbij essentieel”, zegt Bart Vranken, directeur van WPZ.*

TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN-WELZIJN  
FOTO ISABELLE PLANQUAERT

**P**sychiatrische patiënten en personen met een verstandelijke beperking komen vaak in sociale woningen terecht. De manier waarop dat volgens het Kaderbesluit Sociale Huur moet gebeuren, vinden (kandidaat-)huurders, buren, aandeelhouders en de gemeenten niet altijd even prettig. Normaal gezien stromen ze via de gewone wachtlijst in, maar via verschillende systemen kunnen ze ook voorrang krijgen. Daarbij is evenwel geen begeleiding aan het sociale huurcontract gekoppeld. Pas sinds 2013 is die koppeling mogelijk, alleen op expliciete vraag van de SHM.

In het experiment van sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Zennevallei (WPZ) en haar welzijnspartners gaat het er anders aan toe. “We streven naar een meer gecontroleerde instroom. Met de nodige begeleiding maken we het voor

die mensen ook mogelijk om zich staande te houden als zelfstandige bewoner. Eigenlijk wil dit experiment het sociale grondrecht op wonen garanderen voor doelgroepen voor wie dat allesbehalve evident is”, zegt directeur Bart Vranken van WPZ.

### **Wat loopt er niet goed bij de huisvesting van psychiatrische patiënten en personen met een verstandelijke beperking?**

BART VRANKEN: “Als SHM heb je eigenlijk geen sturingsmechanisme om die mensen in een woning en een buurt te laten wonen waar ze zich echt thuis voelen en waar ze tot rust kunnen komen. Kandidaat-huurders weigeren niet gemakkelijk een woning, want na twee keer weigeren belanden ze opnieuw onderaan de wachtlijst. Daardoor komen ze soms in een buurt of woning terecht die het zelfstandig wonen net bemoeilijkt, bijvoorbeeld dichtbij een familielid met wie er een problematische band is of op een plaats met een slechte busverbinding naar hun dagactiviteiten.”

“Wachtlijsten verhinderen vaak ook een vlotte doorstroming op het moment dat een cliënt van een welzijnsvoorziening klaar is om zelfstandig te gaan wonen. Het is ook niet evident om in een doorsnee sociaal huurcontract te laten opnemen dat de nieuwe bewoners even kunnen uitproberen of zelfstandig wonen iets voor hen is.”

### **Wat is er zo anders in het experiment?**

VRANKEN: “WPZ stelt woningen ter beschikking die in gezamenlijk overleg toegewezen worden aan de

mensen die er het meest geschikt voor zijn. Zowel qua timing als qua voorkeur van woning. Een welzijnscliënt kan dus naadloos doorstromen naar een woning die bij hem of haar past.”

“Door de samenwerking met onze welzijnspartners worden die mensen begeleid. Dat vergroot de kans dat ze het redden. Tegelijk hoort de begeleiding bij de sociale huurwoning: de cliënt kan die niet zomaar stopzetten. Buiten ons experiment kan dat wel, wat soms leefbaarheidsproblemen en zelfs uithuiszettingen tot gevolg kan hebben.”

“Als zelfstandig wonen te hoog gegrepen is – en dat is geen schande – kunnen de bewoners in dit experiment tijdig terugstromen naar residentieel wonen met permanente begeleiding. Dat is zowel voor de verhuurder als voor de huurder en de burens een belangrijk pluspunt. Het geeft de huurder ook een grotere woonzekerheid, binnen of buiten de sociale woonsector.”

### **Hoe doen jullie dat concreet?**

VRANKEN: “Het begint bij de welzijnspartner, die cliënten klaarstoomt om zelfstandig te wonen. Wanneer ze daar klaar voor zijn, maken ze kans op een woning die wij als SHM aanbieden.”

“Via evaluatie en gezamenlijk overleg tussen alle partners wordt gekeken welke welzijnscliënten geschikt zijn voor de beschikbare sociale woning. Zo zal een woning met een tuin voor de ene een bron van rust zijn, terwijl

het een ander z'n zelfstandig wonen net hypothekeert, omdat hij niet in staat is om de tuin te onderhouden. We houden ook rekening met de spreiding van de welzijnscliënten over een wijk – concentratie zou het draagvlak niet ten goede komen. We stappen dus af van een blinde toewijzing, in het belang van de bewoner, zijn burens, de wijk, de aandeelhouder, de welzijnspartners en WPZ zelf. Het is een manier van werken waarbij iedereen wint.”

### **U werkt met meerdere welzijnspartners samen.**

#### **Hoe gaat dat in de praktijk?**

VRANKEN: “Onze welzijnspartners van bij het begin zijn De Okkernoot, De Raster, De Poel, Huize Terloo en Zonnestraal, welzijnsinstellingen uit de sectorspecifieke ondersteuning van personen met een (verstandelijke) handicap en uit de geestelijke gezondheidszorg. Afgelopen zomer zijn Begeleid Wonen Pajottenland, het CAW en Ado Icarus ook toegetreden.”

“In ruil voor de naadloze doorstroming naar een sociale woning, garanderen de welzijnspartners de ondersteuning van hun cliënt. Wanneer een begeleiding niet vlot loopt, kunnen ze het van elkaar overnemen. Ook dat is een bijkomende kans voor de bewoner. Door ons tweemaandelijks overleg over de toewijzingen, gaan onze welzijnspartners niet langer met elkaar in concurrentie. >>

“

***Mensen vinden rust in hun woning. Van de 23 mensen die we een woning toewezen, hebben we nog niemand moeten uitzetten.***

Bart Vranken, directeur Woonpunt Zennevallei





*In zijn kleine woning kan Jean toch al zijn spulletjes kwijt en is er plaats om zijn hobby, muziek, te beoefenen.*

Op dat overleg streven we naar een consensus. En die bereiken we ook.”

#### **En als er geen consensus is?**

VRANKEN: “Dan maken de begeleiders van de Odisee-hogeschool het verschil. Zij zijn de laatste partner in dit project, jammer genoeg maar tijdelijk. Zij spelen de rol van scheidsrechter en hebben in zeer belangrijke mate bijgedragen tot het succes van het project.”

“De mensen van Odisee bemiddelen en vertalen niet alleen, zij bewaken ook de basisprincipes van het project en spelen dus een beetje de rol van objectieve derde. Zij hebben ook interviews georganiseerd met de mensen waarvoor we het allemaal doen: de welzijnscliënten. Odisee heeft dan ook een zeer belangrijke meerwaarde in dit project.”

#### **Wat blijkt uit die interviews?**

VRANKEN: “De betrokkenen vinden rust in hun woning. Van de 23 mensen die we een woning toewezen, hebben we nog niemand moeten uitzetten.”

“Ons project geeft die mensen dus meer kans op slagen als ze zelfstandig gaan wonen. En dat is vooral te danken aan de begeleiding. Die gaat soms heel breed. Sommige welzijnspartners hebben zelfs een eigen klusjesdienst. Zij kunnen beter inspelen op de specifieke noden van een

bewoner en staan paraat bij potentiële crisissituaties. Zo is het zoek raken van een huissleutel voor een bewoner met autisme veel complexer dan voor een gemiddelde bewoner. Onze welzijnspartners weten veel beter hoe ze die mensen moeten opvangen in ongewone situaties.”

“We vragen ons wel af wat er gaat gebeuren als mensen hervallen, want de begeleiding loopt maar voor een periode van twee jaar. Op die uitdagingen hebben we met dit project vooralsnog geen antwoord gevonden.”

#### **Wat gebeurt er wanneer de cliënt geen begeleiding meer nodig heeft?**

VRANKEN: “In andere projecten, waar een welzijnsorganisatie buiten het sociaal huurstelsel sociale woningen van ons huurt en op haar beurt verhuurt, moet de huurder verhuizen als hij geen welzijnscliënt meer is.

Binnen ons experiment kunnen de huurders gewoon in hun woning blijven. Zo blijven ook de opgebouwde sociale relaties in de buurt bestaan en vergroot de kans dat men zelfstandig kan blijven wonen.”

#### **Zijn er – behalve voor de huurder en de leefbaarheid – nog voordelen voor de projectpartners?**

VRANKEN: “We begrijpen elkaar beter. Bovendien legt dit de kiem voor nieuwe initiatieven. Zo bekijken we of we als SHM kunnen bouwen voor een specifieke doelgroep van een welzijnsinstelling.”

#### **Hebt u nog goede raad voor collega's die ook een experiment als dit willen beginnen?**

VRANKEN: “Kopieer dit niet blind. Pas het aan de specifieke situatie ter plaatse aan, want doorgaans laten eenheidsworst en uniforme oplossingen lokale woon- en welzijnsvragen onbeantwoord.” ■

#### **Meer info**

In het tijdschrift Alert (editie 2014/3) verscheen een uitgebreid artikel over dit onderwerp: [www.alertonline.be](http://www.alertonline.be) > Archief > 2014 > Nummer 3 > ‘Een experiment Wonen-Welzijn. Sociaal wonen op proef met ondersteuning’



Zo pak je bewonersparticipatie aan

# “De opinie van de huurder telt mee”



De leden van het Platform Antwerpse Sociale Huurders bespreken welke thema's ze gaan aanpakken in 2015.

*“Bewonersparticipatie gaat de goede richting uit, maar we zijn er nog niet”, zeggen Leen Swinnen en Eric Wilms van PASH, het Platform van Antwerpse Sociale Huurders. In dialoog met de stad en de sociale huisvestingsmaatschappijen wil PASH inspraak in hoe de SHM's zaken aanpakken. “Zeker sinds de visitatiecommissie telt de opinie van de huurder meer mee”, zeggen pioniers Leen Swinnen en Eric Wilms in een inspirerend gesprek.*

TEKST NADJA NYS, LANDSCHAPSARCHITECT  
FOTO JAN LOEMAN

**P**ASH werd 15 jaar geleden opgericht, nadat sociale huurders protesteerden tegen foute en onduidelijke afrekeningen van huurlasten. Meer dan honderd mensen kwamen naar de eerste vergaderingen. PASH ging het gesprek aan met de huisvestingsmaatschappij, waardoor veel zaken rechtgezet werden en afrekeningen veel transparanter werden. “Zo’n overleg tussen sociale huurders, de stad en de huisvestingsmaatschappij is uniek in Vlaanderen”, zeggen Leen Swinnen en Eric Wilms van PASH. >>

“

***De bewoners tijdig betrekken in een participatief traject levert eerst discussie op, maar maakt beslissingen uiteindelijk wel beter.***

Leen Swinnen, PASH



**Hebben jullie het gevoel dat er naar bewoners geluisterd wordt?**

ERIC WILMS: “Ja, absoluut. Er wordt zeker geluisterd naar de opinie van de sociale huurder, vooral sinds de visitatierapporten. SHM's bevragen de huurders duidelijk meer, omdat ze ervan overtuigd zijn dat dat bijdraagt tot een positief visitatierapport. Huurders hebben belang bij professionele, klantvriendelijke en goed functionerende SHM's. Op die vlakken

is er voor sommige SHM's toch nog wat groeimarge.”

LEEN SWINNEN: “Bewonersparticipatie vraagt om een sterker wetgevend kader. Het gaat de goede richting uit, maar we zijn er nog niet. Participatie moet evolueren naar het beoordelen van de werking van hun verhuurder. Bewoners moeten mee kunnen beslissen. Participatie is nog te veel een gunst, terwijl het een evidentie zou moeten zijn.”

**SHM Woonhaven organiseert regelmatig bewonersvergaderingen rond allerlei thema's. Werkt die aanpak?**

SWINNEN: “Onlangs woonde ik een bewonersvergadering bij in de wijk Rozemaai, waar heel veel klachten waren over het onderhoud van de liften. Woonhaven heeft toen het probleem uitgelegd: een maatschappij is verplicht om de goed-

koopste aanbieder te nemen en niet die met de betrouwbaarste dienstverlening. En wat stelde ik vast op die vergadering? De huurders zeiden: ‘Oké, dat begrijpen we. We kunnen alleen maar hopen dat het volgende contract naar een betere aannemer gaat.’ Zo simpel kan het dus zijn.”

**Als een maatschappij transparant communiceert met haar bewoners, gaan de bewoners dus meedenken met de maatschappij?**

SWINNEN: “Zo is dat! In een multiculturele wijk met veel problemen stimuleerde de maatschappij de huurders om zelf voorstellen te doen om de leefbaarheid te verbeteren. In samenwerking met PASH hebben de bewoners een voorstel ingediend, dat goedgekeurd werd. Resultaat: de betrokken bewoners zijn fier dat ze gehoord zijn, terwijl het project nog moet beginnen.



***Ik zie bewonersparticipatie een beetje als een vakbond in een bedrijf.***

Eric Wilms, PASH

”



Sociale huurders van Antwerpen, op hun maandelijkse platformvergadering van PASH.

## 15 jaar PASH

- Het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH) komt op voor de rechten en de belangen van alle sociale huurders in Antwerpen.
- PASH werkt in dialoog met de stad en SHM's en is actief in VIVAS, het Vlaams netwerk van sociale huurders.

De bewoners gaan samen wereldgerechten koken en er komen multiculturele optredens. Tussendoor komt de SHM klare wijn schenken over relevante thema's. Allemaal gratis voor de bewoners, met volle ondersteuning door de SHM."

### Waar zouden jullie binnen 15 jaar willen staan met bewonersparticipatie?

WILMS: "Sommige pijnpunten krijgen we moeilijk opgelost. Zo blijft de samenwerking tussen SHM's en huurders moeizaam verlopen. Ver-

der hebben zowel PASH als VIVAS, de Vereniging Inwoners van Sociale Woningen, te maken met een zekere vergrijzing. We slagen er moeilijk in om jonge mensen en mensen van vreemde afkomst te betrekken. We zouden samen met de SHM's mensen warm moeten maken om deel te nemen aan het debat en daar tegelijk iets tegenover moeten stellen. Er is ook behoefte aan professionalisering. Ik zie bewonersparticipatie een beetje als een vakbond in een bedrijf. Misschien vinden we op die manier wel gemotiveerde mensen."

SWINNEN: "We willen evolueren naar een structurele participatie. Dat is de rode draad van onze inspanningen. Ook voor SHM's is bewonersparticipatie een positief verhaal. Als je als SHM een beslissing neemt zonder de minste consultatie, heb je veel kans op protest en verzet van de bewoners. De bewoners tijdig betrekken in een participatief traject levert eerst discussie op, maar maakt beslissingen uiteindelijk wel beter. Zowel wat inhoud als wat draagvlak betreft." ■

### Meer info

- [www.PASHplatform.be](http://www.PASHplatform.be) en [www.vivas.be](http://www.vivas.be)
- De brochure 'Tien jaar VIVAS: bewonersparticipatie in de sociale huisvesting': gratis te downloaden via [www.samenlevingsopbouw.be](http://www.samenlevingsopbouw.be) > Informatie [linksonder] > Aanbod > Downloads > Thema Wonen
- De brochure 'Bewoners aan zet' voor iedereen die te maken krijgt met bewonersparticipatie in de sociale huisvesting of er iets over wil bijleren: gratis te bestellen bij Vlaams Huurdersplatform vzw:
  - Solvynsstraat 39, 2018 Antwerpen
  - [wiki.leysen@vlaamshuurdersplatform.be](mailto:wiki.leysen@vlaamshuurdersplatform.be)

Harry Vinck blikt terug op 25 jaar dienst als klusjesman bij een SHM

# “Ik kan mij nu meer bezig



Pauline krijgt uitleg over de werking van de thermostaat: “Ik woon hier ongeveer een jaar. Harry heeft me mee verhuisd. Daar was ik heel dankbaar voor.”

*Klusjesmannen bij SHM's zijn meer dan alleen klusjesmannen. Neem Harry Vinck (70), al 25 jaar aan de slag bij Dewaco, een SHM met 800 huurwoningen in het Oost-Vlaamse Aalst, Denderleeuw en Haaltert. Harry heeft een warm hart en een positieve houding. Wij luisterden naar zijn ervaringen in de Rozendreef, een plaats waar mensen van verschillende leeftijden, religies en nationaliteiten samenleven.*

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER  
FOTO JAN LOEMAN

**D**e begroetingen vliegen Harry om de oren als hij binnenkomt, het lijkt wel alsof iedereen hem kent. Harry komt dan ook nog elke dag met plezier werken. “Ik werk bij de technische

dienst en kom dus veel in contact met de bewoners. Bovendien hebben alle huurders in Aalst en omstreken mijn gsm-nummer, voor dringende technische problemen buiten de openingsuren. Als ik mensen verder kan helpen, ben ik al

tevreden. Meer dan een eenvoudige ‘bedankt’ heb ik niet nodig.”

Harry is van onschatbare waarde voor Dewaco, ook als vertrouwenspersoon. De SHM profileert zich niet alleen als verhuurder of bouwheer, maar doet ook actief aan woonbegeleiding. Harry en zijn collega's hebben een sterke sociale reflex: “De mensen die hier wonen, hebben allemaal hun verhaal: echtscheidingen, faillissementen... Als ik een alleenstaande moeder met drie of vier kinderen aantref, help ik waar ik kan. Soms komt de familie de inboedel niet ophalen bij een sterfgeval. Dan bergen we die spullen op en delen we ze uit aan behoeftige huurders. Sommige huurders slapen op de grond. Als we hen verder helpen, kan hun geluk niet op.”

# houden met mensen”

## Hoe bent u hier terechtgekomen?

HARRY VINCK: “Mijn beroepsleven ben ik begonnen als vrachtwagenchauffeur in de Benelux. Via mijn broer, die bij Dewaco werkte, heb ik mij kandidaat gesteld en in 1990 kon ik beginnen bij Dewaco. Sindsdien zijn geen twee dagen hetzelfde. Ik begin om acht uur en dat kan doorgaan tot 's avonds laat, als er iets onverwachts gebeurt. Zo was vorig jaar het water van een appartementsblok bevroren tijdens de kerstperiode. Dan is het werken om de mensen zo snel mogelijk opnieuw water te geven.”

## Waarom bent u niet met pensioen gegaan op 65?

VINCK: “Op mijn veertiende ben ik begonnen met werken. Ik kan niet anders en blijf doorgaan zolang ik kan en mijn collega's me niet beu zijn (lacht). Zonder hen zou ik het sowieso niet zo lang volhouden.”

In de zetel liggen, is niets voor mij. Een paar van mijn vrienden hebben ook slechte ervaringen met hun pensionering.”

“Dat ik blijf werken, wordt me soms in dank afgenomen, soms ook niet. Buitenstaanders zeggen wel eens: er zijn zoveel mensen werkloos en jij blijft werken. Maar ze zouden verrast zijn hoeveel belastingen ik betaal. Bij de belastingdienst zeggen ze zelf: jij moet wel héél graag werken.”

## Hoe hebt u de regelgeving in al die jaren zien veranderen?

VINCK: “De werkwijze is totaal veranderd. Vroeger waren plaatsbeschrijvingen aan minder strenge regels onderworpen. Nu wordt elk detail nagegaan. Ik vind dat een goede evolutie: een vertrekkende huurder probeert gebreken te verdoezelen. De nieuwe huurder moet niet opdraaien voor de fouten van de vorige. Daar ben ik streng in. Als ze de woning afbreken, moet je wel hard zijn.” >>

“

***Als ik mensen verder kan helpen, ben ik al tevreden. Meer dan een eenvoudige ‘bedankt’ heb ik niet nodig.***

Harry Vinck, klusjesman bij SHM Dewaco

*Harry aan het werk bij Linda, sociaal huurder: “Harry is de vriendelijkheid zelf. Hij heeft me geholpen bij mijn verhuizing en bij het opstellen van de plaatsbeschrijving.”*





Harry kijkt de werking van de keukenkraan na bij Gilbert, sociale huurder: "In mijn vorige appartement heeft Harry een boiler opgehangen, mijn parlofoon hersteld en een wc geplaatst."

### Zijn er ook minder leuke aspecten aan de baan?

VINCK: "Natuurlijk. Wij weten bijvoorbeeld dat er iets aan de hand is als brievenbussen niet meer geleege worden of als bakkers-aan-huis plots voor een gesloten deur staan. Iemand vinden die al enkele dagen overleden is, is zwaar. Een collega vertelde me ooit dat er een vermoeden was dat een bewoner zelfmoord had gepleegd, omdat zijn vrouw overleden was. Mijn collega zette een ladder tegen de muur om via het raam naar binnen te gaan. Toen bleek dat de man gewoon met een andere dame in bed lag... Ik weet niet of ik dat moet geloven (lacht)."

"Soms krijg ik oproepen van eenzame mensen. Eenzaamheid komt vaak voor – en niet alleen bij oudere mensen. Zo werd ik ooit opgebeld voor een waterlek in een plafond. Van een waterlek bleek uiteindelijk geen sprake. Een oudere dame had in bed geplaatst en had nood aan gezelschap. Eenzaamheid is erger dan honger, hoor ik wel eens."

### Hoe zijn de huurders veranderd in al die jaren?

VINCK: "Ze zijn veeleisender en mondiger geworden. Er zijn ook steeds meer huurders die hun appartement niet kunnen onderhouden en die geen respect hebben voor de woning waar ze intrekken. Tegen sluikstorten moeten we snel optreden. Eén achtergelaten wasmachine wordt binnen de twee weken een heel stort. Er zijn huurders die 's avonds laat de hele familie over de vloer krijgen, of 's ochtends heel vroeg liederen zingen. Dat zijn nieuwe uitdagingen. De communicatie is vaak moeilijk. Gelukkig spreek ik goed Frans en red ik me wel. De wijkagent heeft hier in de Rozendreef ook een eigen bureautje, wat het onveiligheidsgevoel verminderd heeft."

### En de woningen?

VINCK: "Begin jaren 1990 was het patrimonium verouderd en is men aan de renovatie van de woningen begonnen. Dan hield ik mij nog voornamelijk bezig met schilderwer-

## Tip van Harry

"Probeer altijd menselijk te blijven, maar ga bijvoorbeeld nooit een pint drinken bij bewoners. Want dan bestaat de kans dat de relatie te familiair wordt en dat ze je voor het minste om hulp vragen."



ken. Nu hoeft dat niet meer, omdat alle houten ramen vervangen zijn. In nieuwe woningen worden betere materialen gebruikt, waardoor ik minder brandjes moet blussen. Daarom kan ik mij meer bezighouden met de mensen."

### Hoe is uw werk bij Dewaco in die 25 jaar nog meer veranderd?

VINCK: "In 1990 werkten bij Dewaco maar drie mensen. Omdat ik nog geen gsm had, had ik elke morgen een vast takenpakket: dan reed ik rond, met een bromfiets en drie borstels. Daar kom je niet ver mee, hé (lacht). Nu hebben we twee volledig ingerichte bestelwagens. Zo kunnen mijn collega's en ik veel defecten onmiddellijk verhelpen. Nu we een eigen technische dienst hebben, worden de huurders ook veel sneller geholpen. Ik denk dat ze daarom veeleisender zijn geworden. Op veel vlakken is het verbeterd, maar ik ben toch blij dat ik die tijd ook nog heb meegemaakt. Mensen hebben geen geduld meer, vroeger was er veel minder nervositeit." ■

VMSW helpt SHM's op weg

# “Een archeologisch vooronderzoek organiseren is simpel”

*De gronden in Vlaanderen zijn overladen met geschiedenis en archeologische vondsten zijn helemaal niet uitzonderlijk. Om ze op te graven, is eerst een grondig onderzoek nodig. Hoe organiseer je als SHM zo'n archeologisch vooronderzoek? “Het lijkt moeilijker dan het is”, zegt Johan Criquelion, ingenieur bij de dienst Technische Opvolging Infrastructuur van de VMSW, die SHM's op weg helpt.*

TEKST YOO JUNG DE LOOF, KLANTENADVISEUR SOCIALE VERHURING

## STAP 1: BOUWVERGUNNING

“Archeologisch vooronderzoek is een voorwaarde voor de stedenbouwkundige vergunning”, zegt Johan Criquelion. “Vóór de stedenbouwkundige vergunning aangevraagd wordt, gaan wij bij het agentschap Onroerend Erfgoed na of een onderzoek vereist is. Het vooronderzoek gebeurt immers voor het begin van de werken.”

## STAP 2: TYPEBESTEK

“De SHM kan een archeologisch vooronderzoek zelf organiseren aan de hand van een eenvoudige onderhandelingsprocedure op basis van een typebestek. Dat typebestek past de SHM projectgebonden aan”, zegt Criquelion. “Het agentschap Onroerend Erfgoed bezorgt de bijzondere voorwaarden aan de VMSW of de SHM, die ze vervolgens verweeft in het typebestek.”

## STAP 3: VOORONDERZOEK – VERVOLGONDERZOEK

De ontwerpfase is het beste moment om het vooronderzoek uit te voeren. Wanneer het vermoeden er is dat er historische sporen in de grond aanwezig zijn, vindt een archeologische prospectie plaats. “Een prospectie

duurt slechts drie tot vier dagen. Een SHM kan de prospectie zelf heel makkelijk opvolgen, omdat ze vlugger ter plaatse is”, aldus Criquelion.

Tijdens de prospectiefase wordt 12 procent van het terrein afgegraven. “Er worden sleuven van ongeveer een halve meter diep getrokken. Johan Criquelion: “Dat is een soort kijkvenster, om een zicht te krijgen op wat er zich in de bodem bevindt. Naast de SHM kan ook een archeologische dienst het volledige archeologische onderzoek opvolgen. Zodra de ontwerpfase verlopen is, is ook het archeologische vooronderzoek afgelopen. Wordt er niets interessants gevonden, kunnen de bouwwerken onmiddellijk beginnen.”

## STAP 4: VERVOLGONDERZOEK

Als er effectief een interessante vondst gedaan wordt, volgt een vervolgonderzoek. “Daarbij gebeuren de effectieve opgravingen”, zegt Criquelion. “Bij die opgravingen neemt de VMSW, de SHM of een lokale archeologische dienst het voortouw. Het agentschap Onroerend Erfgoed bezorgt ons het kader waarbinnen de archeologische opgraving moet gebeuren.” ■



© Ruben Willaert

## Wanneer is een vooronderzoek nodig?

“Een belangrijk kenmerk is de stedelijke context. Als het terrein in het centrum van een stad of gemeente ligt, mag men ervan uitgaan dat vaak een vooronderzoek nodig is”, aldus Johan Criquelion van de VMSW. Andere parameters die mogelijk op archeologische vondsten wijzen, zijn: het terrein heeft een oppervlakte groter dan 5000 m<sup>2</sup>, in de nabije omgeving zijn al archeologische vondsten ontdekt, het terrein ligt in een kom of op een heuvel, een straatnaam bevat een mogelijke verwijzing...

### Meer info

ing. Johan Criquelion,  
regio-verantwoordelijke  
Oost-Vlaanderen:  
johan.criquelion@vmsw.be

Goede voorbeelden

# Street art verfraait

*Zijn graffiti en street art op sociale woningen wel een goed idee? Niet altijd, maar wel voor deze drie beschilderde muren die Woonwoord in beeld brengt.*

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE MEDIA

## Goed advies

Maatschappijen maken meestal een onderscheid tussen een professionele of een amateuristische aanpak. Een professionele aanpak, die leidt tot een mooi eindresultaat of die past binnen een groter geheel, krijgt de voorkeur. Zeker als de bewoners ook betrokken worden.



### Meer info

- [www.stripmuren.be](http://www.stripmuren.be)
- [www.mechelenmuurt.be](http://www.mechelenmuurt.be)



© Gijs Vanhee

1

## Mechelen Muurt

Stadsartiest Gijs Vanhee voorziet samen met collega-artiesten de Mechelse binnenstad van publieke kunst. De stad of organisaties zoals Woonpunt Mechelen bieden de muren aan. Dit gebouw in de De Langhestraat kreeg er twee 'bewoners' bij, waaronder de 'Onderwaterhond' van artiest Bart Smeets op de zijgevel. Vooraf werd de huurders gevraagd wat ze vonden van het idee. Ze hadden geen bezwaar en over het eindresultaat op hun gevel zijn ze zeer tevreden.



# *sociale woningen*



© MEKANIK



© Jan Loeman

2

## Antwerpse stripmuur

In de Antwerpse binnenstad loopt een project van Stripwinkel MEKANIK waarbij kale, nietszeggende muren een stripschildering van een Belgische tekenaar krijgen. Resultaat? Een fraaiere woonomgeving en minder grijsheid. Een muur van Woonhaven Antwerpen in de Kloosterstraat werd omgetoverd tot een stripverhaal van Marc Sleen. De huurders zijn fier, nu hun gebouw een van de stopplaatsen van de stripmurenwandeling door de stad is.

3

## Leefbare street art in Gent

WoninGent laat graffiti enkel toe als het project een positief effect heeft op de leefbaarheid in het gebouw of de buurt. Op de gebouwen in de Kikvorsstraat, in de wijk Nieuw Gent, kwamen er muurschilderingen door een samenwerking tussen Samenlevingsopbouw, Buurtwerk en de bewoners. Die laatsten gaven hun voorkeur voor onderwerpen door, waarna een professionele artiest ze uitwerkten.

Leren uit ervaringen

# 10 fusielessen voor de huisvestingsmaatschappijen

*De Vlaamse overheid streeft naar sociale huisvestingsmaatschappijen met een schaalgrootte van minimaal 1.000 huurwoningen. In de praktijk betekent dat dat er gefuseerd moet worden. Hoe precies is nog niet duidelijk, maar uit fusies van het verleden valt heel wat te leren. Woonwoord legde het oor te luisteren bij twee gefuseerde SHM's en hoorde tien fusielessen.*

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN  
FOTO JAN LOEMAN, GERY SPIRINCKX



## De fusie van WIJZ

*“Door de fusie is ons soortelijk gewicht groter geworden en zijn onze mogelijkheden enorm verhoogd. We hebben nu ook een sterkere positie bij onderhandelingsprocedures.”*

- **3 SHM's** – De Veurnse Bouwmaatschappij (VBM), de Nieuwpoortse Volkswoningen (NVW) en de Gewestelijke Bouwmaatschappij Veurne-Diksmuide (GBM)
- **Fusie** – 2006
- **Nu** – Woonmaatschappij IJzer & Zee (WIJZ)
- **Gesprekspartners** – Charles Deconinck (directeur Administratie), Patrick Verbrugge (directeur Bouw en Onderhoud) en Patrick Vercruysse (directeur Koopwoningen)

## 1 *De directeur en de voorzitter zijn cruciaal*

De directeur en de voorzitter zijn de spilfiguren in de werking van de maatschappij – en dus ook in het fusieproces. Ze vormen een tandem: de directeur staat in voor de dagelijkse werking en de voorzitter voor het contact met de politiek.

CHARLES DECONINCK (WIJZ): “Op de vergadering waar het fusieproces begon, zaten de directeurs en voorzitters samen.”  
STEVE VAN DAMME (MBV): “Bij ons was de fusie het eindpunt van een periode van samenwerking, waarbij ik bij beide maatschappijen de functie van directeur vervulde. Rationeel gezien was fusioneren een logisch gevolg, maar emotioneel heeft een dergelijk proces meer tijd nodig. Pas na vijf jaar samenwerking kwam de vraag van EZD om een eventuele fusie te bespreken.”

## 2 *Overtuig en laat de geesten rijpen*

Vaak is niet iedereen er direct van overtuigd dat een fusie een goede zaak is.

PATRICK VERBRUGGE (WIJZ): “Aanvankelijk was mijn voorzitter enkel geïnteresseerd in een samenwerking. Pas na verloop van tijd kon ik als directeur van de Nieuwpoortse Volkswoningen deelnemen aan de opstartvergadering van het fusieproces.”  
PAUL BROEKAERT (MBV): “Bij het begin van de samenwerking in 2005 zag men bij EZD een fusie zeker niet als eindpunt. De steeds nauwere verstrengeling van beide maatschappijen en de externe druk vanuit de Vlaamse overheid deden echter het inzicht groeien dat een fusie onvermijdelijk was.”

## 3 *Andere aandeelhouders*

Door een fusie ontstaat vaak een maatschappij met meer aandeelhouders dan voorheen.

CHARLES DECONINCK (WIJZ): “We zijn niet meer zo afhankelijk van één aandeelhouder, omdat elke gemeente in ons werkgebied evenveel aandelen kreeg. Gemeenten staan dus op gelijke voet.”  
STEVE VAN DAMME (MBV): “Bij EZD was de gemeente Zomergem de dominante aandeelhouder, terwijl de MBV, zowel voor als na de fusie, een verspreid aandeelhouderschap heeft.”  
PAUL BROEKAERT (MBV): “De MBV heeft geen dominante aandeelhouder, waardoor de werkgroepen die de fusie voorbereidden hun werk op een serene en discrete wijze konden doen.”

## 4 *Doe het bij de gemeenteraadsverkiezingen*

Cruciaal is dat het politieke niveau mee is in het fusieverhaal: zowel de raad van bestuur als de algemene vergadering dienen hun goedkeuring te geven aan de fusie.

PATRICK VERBRUGGE (WIJZ): “We zijn in de aanloop naar de fusie naar elk schepencollege gegaan om de fusie toe te lichten. We, dat zijn de drie directeurs en drie voorzitters.”  
CHARLES DECONINCK (WIJZ): “Ook de mandaten en de functie van voorzitter liggen gevoelig. Daarom doe je een fusie best bij een politieke overgang, bijvoorbeeld bij gemeenteraadsverkiezingen.”  
STEVE VAN DAMME (MBV): “De verdeling van de bestuursmandaten na de fusie werd vooraf besproken. Ook bij ons creëerden de gemeenteraadsverkiezingen het momentum om de fusie te realiseren.”



## De fusie van de MBV

*“Voor ons is de fusie een positief verhaal, omdat onze dienstverlening en productaanbod nog meer kunnen worden geoptimaliseerd, in het belang van onze cliënten.”*

- **2 SHM's** – De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV) uit Eeklo en Elk Zijn Dak (EZD) uit Zomergem
- **Fusie** – 2012
- **Nu** – Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV)
- **Gesprekspartners** – Paul Broekaert (voorzitter) en Steve Van Damme (directeur)

## 5 *Vergeet de dagelijkse werking niet*

Wie wordt directeur? En hoe maken we van het personeel een nieuwe ploeg?

PATRICK VERCRUYSSSE (WIJZ): "Het personeel van elke maatschappij had zo zijn eigen manier van werken. Het vraagt aandacht en tijd om de procedures op elkaar af te stemmen. Pas na jaren en op een geleidelijke manier is dat gelukt."

PAUL BROEKAERT (MBV): "De samenwerking in de aanloop naar de fusie werd over een periode van enkele jaren steeds intensiever. Er was steeds meer integratie nodig. Op het moment van de uiteindelijke fusie werkten de twee maatschappijen in de praktijk al als één organisatie."

## 6 *Elke fusie heeft een uniek traject*

Geen twee fusies verlopen gelijk.

STEVE VAN DAMME (MBV): "Bij ons begon de samenwerking toen EZD toenadering zocht tot de MBV, en ik als directeur van de MBV ook waarnemend directeur van EZD werd. Die samenwerking mondde uit in een fusie."

CHARLES DECONINCK (WIJZ): "De VBM en NVW waren financieel niet zo florissant en zochten een financieel sterke partner in de GBM. In de jaren na de fusie is de dagelijkse werking geleidelijk meer geïntegreerd en uniform geworden."

Zo is de fusie bij de ene maatschappij het eindpunt en bij de andere het startpunt van de samenwerking.

## 7 *Wees geduldig, een fusieproces duurt jaren*

Een fusie is meer dan de algemene vergadering die haar goedkeuring verleent. Het proces, zowel voor als na de fusie, duurt jaren.

PAUL BROEKAERT (MBV): "De periode vanaf de eerste samenwerking tot de eigenlijke fusie nam vijf jaar in beslag. De laatste jaren waren zeer belastend. Een fusie is ook een politiek-strategische oefening."

CHARLES DECONINCK (WIJZ): "Een fusieproces duurt zeker vijf jaar. Mensen moeten elkaar gewoon worden. We zijn vijf jaar vooral met onze eigen werking bezig geweest, de laatste jaren schuiven we steeds meer in de richting van onze klanten op."

## 8 *Laat je goed begeleiden*

Bij een fusie van SHM's zijn veel partijen betrokken: bestuurders, aandeelhouders... Ook de wetgever is streng. Een goede begeleiding is essentieel.

STEVE VAN DAMME (MBV): "Je hebt notarissen nodig voor de akten, revisoren en boekhouders voor wettelijke informatie en attesteringen. Ook op de VMSW hebben we een beroep gedaan. Een partij die het hele proces begeleidt, is soms nodig."

PATRICK VERCRUYSSSE (WIJZ): "Bij ons heeft Deloitte Fiduciaire de hele operatie begeleid. Het heeft de statuten van de fusiemaatschappij laten opstellen door de juridische dienst van Deloitte. De verschillende algemene vergaderingen en de eerste vergadering van de nieuwe raad vonden op dezelfde locatie, kort na elkaar, op dezelfde dag plaats. Dan heb je iemand van buiten de maatschappijen nodig om dat te begeleiden."

## 9 *Een fusie is maatwerk*

Om een fusie te doen slagen, zijn soms unieke oplossingen nodig.

PAUL BROEKAERT (MBV): "Bij EZD was een kapitaalvermindering nodig om een juiste ruilverhouding van de aandelen te bekomen. Maar daardoor dreigde het kapitaal onder het wettelijke minimum te dalen. De notarissen hebben dan een kapitaalvermindering uitgewerkt onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de fusie. Een uitzonderlijke, noodzakelijke maatregel."

CHARLES DECONINCK (WIJZ): "Wij werken met een college van drie directeurs, waar elke directeur zijn verantwoordelijkheden heeft. Dat is statutair uniek in de sector, maar het was een oplossing om onze fusie te doen slagen."

## 10 *Communiceer de fusie*

Ook je klanten informeren is belangrijk. Uiteindelijk doe je het om hen een betere dienstverlening te bieden.

STEVE VAN DAMME (MBV): "In januari 2013 hebben we een infovergadering gehouden voor de huurders van EZD. We hebben toen onze werking en medewerkers voorgesteld."

PATRICK VERCRUYSSSE (WIJZ): "Alle huurders hebben een brief gekregen. Ook de kantoren van de maatschappijen zijn behouden en we hebben een nieuwe naam en logo aangenomen." ■



SHM De Noorderkempen geeft het voorbeeld

## “We zien erfpacht als alternatief voor sociale koopwoningen”



*In de komende beleidsperiode wil de Vlaamse Regering de mogelijkheden van het recht van erfpacht en recht van opstal verder onderzoeken. Een goede case daarvoor is het erfpachtproject van SHM De Noorderkempen in Merksplas, dat in februari 2014 een Beste-Praktijk-Prijs ontving. Woonwoord interviewde Jan Van Hoeymissen, directeur van De Noorderkempen: “We zien de erfpachtformule als een manier om sociale koopwoningen voor iedereen betaalbaar te maken en als een toekomstig alternatief voor koopwoningen.”*

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE  
FOTO ELS STRUYF – DE NOORDERKEMPEN

**H**et erfpachtproject van SHM De Noorderkempen omvat 65 ciperswoningen in de Kolonie van Merksplas. Oorspronkelijk waren de woningen verbonden aan de gevangenis voor landlopers. Na de afschaffing van de wet op de landloperij kwamen ze leeg te staan en geraakten ze snel in verval. In 2002 kocht De Noorderkempen de woningen, die voorheen eigendom waren van de overheid. Via erfpacht stelde de SHM ze vervolgens voor 99 jaar ter beschikking van >>

particulieren, waarbij ze dezelfde normen hanteerde als voor koopwoningen.

#### **Waarom koos SHM De Noorderkempen voor erfpacht?**

JAN VAN HOEYMISSEN: “Het is een beschermde site, helemaal in het groen. Dat is meteen een van de voornaamste redenen waarom de maatschappij eigenaar wilde blijven van de woningen. Door ze in erfpacht te geven, kregen we ook vat op de renovatie en hielden we greep op het geheel.”

#### **Hoe werkt het principe in de praktijk?**

VAN HOEYMISSEN: “Bewoners betalen een canon, die hier bestaat uit twee delen: een instapvergoeding en een jaarlijkse vergoeding (zie ook kaderstuk, red.). Bij ons lag de instapvergoeding tussen 40.000 en 75.000 euro, afhankelijk van de staat van de woning. Daarnaast betalen de bewoners een jaarlijkse vergoeding voor de grond van ongeveer 700 euro. Dat is niet veel, maar erfpachtnemers moeten natuurlijk wel zelf investeren in de renovatie van hun woning. Ze doen dat naar eigen vermogen, maar wel volgens enkele minimumeisen die we samen met de provincie Antwerpen, Onroerend Erfgoed, de gemeente Merksplas en de

vereniging Kempens Landschap uitwerkten. Net zoals bij koopwoningen is er een bewoningsplicht. In de eerste fase was dat tien jaar, nu is er twintig jaar bewoningsplicht. Daarna kunnen de bewoners de erfpacht doorverkopen voor de resterende looptijd.”

#### **Wat houden de minimale renovatie-eisen precies in?**

VAN HOEYMISSEN: “De bewoners krijgen tien jaar de tijd om de verplichte werken uit te voeren. Na tien jaar controleert een architect of die werken goed uitgevoerd zijn. Als dat door omstandigheden niet gebeurd is – en zo waren er enkele gevallen – krijgen de bewoners zes maanden extra. Als de werken dan nog niet uitgevoerd zijn, kan de SHM de erfpacht verbreken.”

#### **Begeleidt u de bewoners tijdens de werken?**

VAN HOEYMISSEN: “Nee, de erfpachtnemers zijn daar zelf verantwoordelijk voor. Er zijn geen regels over wie de renovatie moet doen, wel over hoe ze moet gebeuren, zodat de eenheid in het landschap bewaard blijft.”

#### **Bent u van plan dit initiatief uit te breiden?**

VAN HOEYMISSEN: “Ja, we zijn heel enthousiast en willen het

initiatief graag uitbreiden. Er staan nu nog tien woningen leeg in de Kolonie. De SHM probeert ze via een onteigeningsprocedure te verwerven, om ze daarna ook in erfpacht te geven.”

“We willen de erfpachtformule ook toepassen in de kloosters van Arendonk en Meer, waar we in de gebouwen appartementen willen maken en nieuwe woningen willen bouwen. We leveren de woningen casco op en geven ze in erfpacht, zodat de gronden eigendom van de SHM blijven. De bewoners betalen enkel een vergoeding voor het gebruik van de gronden. Ze werken de woning af naar eigen vermogen en afhankelijk van hun financiële mogelijkheden. Het is een manier om koopwoningen betaalbaar te maken voor iedereen. We zien de formule in de toekomst als een alternatief voor koopwoningen.”

#### **Hoe zijn de reacties op het erfpachtinitiatief?**

VAN HOEYMISSEN: “Heel goed. Kandidaten kampeerden zelfs voor ons kantoor om op de wachtlijst te raken. Nu bekend is dat er binnenkort tien woningen bijkomen, is er opnieuw een grote wachtlijst. Er gaat geen maand voorbij zonder dat kandidaten vragen hoever het staat met de woningen in de Kolonie.”



***We hopen dat de mogelijkheden voor erfpacht uitgebreid worden, we geloven er sterk in.***

Jan Van Hoeymissen, SHM De Noorderkempen



### Wat ziet u zelf als voor- en nadelen van de erfpachtformule?

VAN HOEYMISSEN: “De formule biedt veel mogelijkheden, vooral voor sociale huisvestingsmaatschappijen om zichzelf op termijn gedeeltelijk te financieren. De SHM blijft namelijk eigenaar van de gronden en ontvangt er jaarlijks een vergoeding voor. Bij het begin van het project betalen de mensen een instapvergoeding (een canon), die de kosten van de SHM moet dekken. Na verloop van tijd komt de woning terug naar de huisvestingsmaatschappij en kan ze opnieuw aangeboden worden op de woningmarkt.”

“Toch zijn er nog hiaten in de wetgeving. Voor de bewoners is het bijvoorbeeld niet duidelijk wat ze fiscaal mogen aftrekken. Een lening krijgen is ook moeilijk: veel banken willen geen lening geven voor een woning die geen eigendom is. Een erfpacht voor 99 jaar vind ik persoonlijk te lang. Dat kan beter vervangen worden door ‘een levenstijd’. Dan kan de erfpachtnemer zelf de periode bepalen en bijvoorbeeld op oudere leeftijd een verhuis naar een bejaardenwoning aanvragen. Omdat de SHM op dat moment de woning aan anderen kan aanbieden, kan het zelfs een idee zijn om de instappremie terug te geven. Deze werkwijze zou verder uitgewerkt kunnen worden, het biedt zeker mogelijkheden.”

### Welke raad zou u andere SHM's geven als ze ook willen beginnen met erfpacht?

VAN HOEYMISSEN: “Ze hoeven het warm water niet uit te vinden, ze kunnen gerust luisteren hoe wij het aangepakt hebben. Je moet bijvoorbeeld geschikte gebouwen hebben of geschikte woningen bouwen. We hopen dat de mogelijkheden voor erfpacht uitgebreid worden, want de praktijk heeft bij ons uitgewezen dat het een goede manier van werken is. We geloven er sterk in.” ■

## Erfpacht is...

Erfpacht is een overeenkomst tussen een grondeigenaar (erfpachtgever) en een grondgebruiker (erfpachtnemer). De grondeigenaar geeft de grondgebruiker het recht om een grond, waar eventueel gebouwen op staan, te gebruiken. De grondgebruiker mag de grond gebruiken als een eigenaar. Hij kan er gebouwen op zetten, bestaande gebouwen renoveren, erin wonen, de vruchten ervan plukken.

Na 99 jaar, of aan het einde van de overeengekomen termijn, gaat de grond met alles erop en eraan terug naar de grondeigenaar. Als tegenprestatie voor het gebruik van de grond betaalt de erfpachtnemer een ‘canon’. Vaak bestaat die uit twee delen: een instapcanon en een jaarlijkse vergoeding, die men soms ook canon noemt. De instapcanon is een eenmalige vergoeding gebaseerd op de waarde, de jaarlijks te betalen som is een compensatie voor het gebruik. De partijen zijn volledig vrij de modaliteiten van de erfpacht te regelen. Alleen de duur ligt vast: die moet tussen 27 en 99 jaar liggen.

## Erfpacht is niet...

- **Kopen**  
De erfpachtnemer wordt geen eigenaar van de grond.  
Na afloop gaan de gebouwen terug naar de grondeigenaar.
- **Huren**  
De erfpachtnemer gebruikt de gebouwen als een eigenaar.  
Hij is verantwoordelijk voor de renovatie en het onderhoud van de gebouwen en betaalt grondbelasting.
- **Opstal**  
Opstalrecht is het recht om gebouwen op te richten op andermans grond. Aan het einde van het opstalrecht gaan de gebouwen naar de grondeigenaar, die er in principe een vergoeding voor moet betalen.

### Meer info over onroerende transacties

- De dienst Onroerende Transacties:  
VMSW-P&P-Onroerendetransacties@vmsw.be
- Annegreet Borrenbergen:  
annegreet.borrenbergen@vmsw.be of 02 505 43 83
- Bert Landuyt: bert.landuyt@vmsw.be of 02 505 44 52

Huurders en verhuurders

# Samen tegen CO

*Verwarmingstoestellen die koolstofmonoxide uitstoten, maken elk jaar opnieuw slachtoffers. Zeker nu we meer en meer luchtdicht bouwen en verbouwen, zijn veilige verwarmingstoestellen en voldoende ventilatie een must. In sociale huurwoningen is het aan de verhuurder om CO geen kans te geven. Maar de huurder moet evengoed zijn rol spelen. Onze VMSW-experts leggen uit wat ze samen kunnen doen tegen CO.*

TEKST ELINE GORIS, MEDEWERKER DIENST TECHNISCHE STUDIES  
FOTO MARTINE KINABLE

## Rol van de verhuurder

### KIES VOOR EEN GESLOTEN TOESTEL

“Met een gesloten toestel is het risico op CO-vergiftiging onbestaan- de. Zo’n toestel haalt de lucht voor verbranding rechtstreeks van buiten en voert rookgassen ook direct naar buiten af”, zegt Bernard Wallyn, diensthoofd technische studies van de VMSW.

### TOCH EEN OPEN TOESTEL?

Maar wat met open toestellen in uw patrimonium? En met woningen of ruimtes waar weinig mogelijkheden zijn voor een luchtdicht toestel? “Laat de toestellen in de eerste plaats correct plaatsen en aansluiten door een vakman en maak dat ze

goed trekken”, zegt Bernard Wallyn van de VMSW. Bovendien is de verhuurder verplicht om verluchtingsmogelijkheden te voorzien in verhouding tot het vermogen van het toestel. Dat moet via een niet-afsluitbare luchttoevoer naar het lokaal.

### DE IDEALE VENTILATIE

Ideaal is een ventilatieopening in het lokaal die rechtstreeks met de buitenlucht in verbinding staat. Kan dat niet? Voorzie dan een toevoer van buitenlucht via maximaal twee doorstroomopeningen. Voor keukengeisers zonder rookgasafvoerkanal zijn twee roosters met een vrije doorlaat van minimaal 150 cm<sup>2</sup> wettelijk verplicht: één

onderaan in het lokaal en één bovenaan, rechtstreeks naar buiten. De verhuurder is niet verplicht om het normale onderhoud van de verwarmingsinstallaties op zich te nemen. Net als op de private markt is dat de verantwoordelijkheid van de huurder, die er ook de kosten voor moet dragen. “Omdat dat onderhoud regelmatig en door erkende technici moet gebeuren, raden we aan om een onderhoudscontract af te sluiten met sociale huurders. Meer bepaald voor een jaarlijks onderhoud voor ketels op stookolie en een tweejaarlijks onderhoud voor ketels op aardgas. De kosten kunnen uiteraard wel worden doorgerekend.” ■



***Aansprakelijkheid kan erg ver gaan, zelfs tot correctionele vervolging.***

Lien Timmermans, VMSW-juriste





## Rol van de huurder

De verhuurder heeft geen vat op wat in de woning gebeurt. Ook de huurder heeft verplichtingen. Een probleem met een toestel of de schouw moet een huurder onmiddellijk aan de SHM of het SVK melden. De SHM of het SVK zorgt dan voor de herstelling. Ook het vegen van de schoorsteen valt onder de verantwoordelijkheid van de huurder. Verplaatsbare verwarmingstoestellen die niet aangesloten zijn op een schoorsteen vormen een groot risico. Denk aan gas- of petroleumkachels, sfeerhaarden op bio-ethanol of een smeulende barbecue. “Het gebruik van dergelijke toestellen neem je het best op in het interne huurreglement: verbied het of sta het

pas toe na schriftelijk akkoord”, zegt VMSW-juriste Lien Timmermans.

Maar CO-gevaar kan evengoed ontstaan door de roosters of de verluchting van een toestel af te dichten of er meubels of dozen voor te plaatsen. Huurders informeren en sensibiliseren is daarom erg belangrijk. Folders en posters kunnen wijzen op de gevaren en symptomen van CO. Bovendien kunnen ze duidelijke adviezen geven over wat wel en wat zeker niet te doen. Woonhaven Antwerpen en WoninGent werkten ook met een demowoning, waar bezoekers informatie kregen over een gezonde en veilige leefomgeving. ■

### Meer info

- Technische vragen over CO-gevaar en ventilatie: [technischestudies@vmsw.be](mailto:technischestudies@vmsw.be)
- Juridische vragen over aansprakelijkheid bij CO-vergiftiging: [lien.timmermans@vmsw.be](mailto:lien.timmermans@vmsw.be)
- Meer over een demowoning: Vlaams Instituut voor Gezondheidspromotie en Ziektepreventie (VIGeZ) en de Logo's (Lokaal Gezondheids Overleg)
- [www.koolstofmonoxide.be](http://www.koolstofmonoxide.be)

## Van groot belang

### Wanneer dreigt er gevaar?

CO ontstaat bij slechte of onvolledige verbranding van brandstoffen zoals hout, kolen, gas, stookolie en petroleum, in combinatie met te weinig luchttoevoer in de ruimte waar het toestel staat. CO is reukloos, kleurloos, smaakloos en vooral giftig. Toestellen voor verwarming en warm water met een open verbrandingsruimte, zoals oudere verwarmingsketels, geisers en kachels, halen hun verbrandingswarmte uit het lokaal waarin ze staan. Als er onvoldoende frisse lucht wordt aangevoerd en de rook niet correct wordt afgevoerd, kunnen ze CO produceren.

### Juridische verantwoordelijkheid

Wie een woning verhuurt, is volgens de Vlaamse Wooncode verantwoordelijk voor de installaties in die woning. “De verhuurder kan dus niet eisen dat de huurder een (veilig) stooktoestel aankoopt en laat installeren”, zegt Lien Timmermans, juriste bij de VMSW. “Sterker nog, de SHM of het SVK moet er ook voor zorgen dat de installatie goed en veilig kan functioneren. De verhuurder kan zowel burgerlijk als strafrechtelijk aansprakelijk gesteld worden voor schade door CO-vergiftiging. En die aansprakelijkheid kan erg ver gaan, zelfs tot correctionele vervolging”, zegt juriste Lien Timmermans.

# Moeten jongeren uit bijzondere krijgen bij de toewijzing

*Wie krijgt een sociale woning? De regel is: wie het langst op de wachtlijst staat. Maar er zijn uitzonderingen, zoals jongeren uit de bijzondere jeugdzorg die voor het eerst zelfstandig gaan wonen met begeleiding. Zij krijgen voorrang via de versnelde toewijzing. Terecht? En is dat eerlijk ten opzichte van anderen? We vroegen het aan twee experts.*



***“Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen maakt voor hen een groot verschil.”***

Ivan Nulens, voorzitter Federatie Begeleid Zelfstandig Wonen

Jongeren uit de bijzondere jeugdzorg zijn kwetsbaar. Kinderen en jongeren zijn sowieso al kwetsbaarder dan volwassenen, voor hen maakt kwaliteitsvol en betaalbaar wonen een groot verschil. Krijgen ze kansen, is het financieel haalbaar, wonen ze in een aangename en kwaliteitsvolle woning, dan gaan ze de goede weg op. Komen ze terecht in een woning waar niets in orde is, met hoge elektriciteits- en verwarmingskosten, in een onaangename buurt, dan is de kans heel groot dat ze in de armoede terechtkomen.

Op de reguliere markt kunnen die jongeren niet terecht. Daarom was het systeem van absolute voorrang zo goed. Met het huidige systeem van versnelde toewijzing moet 5 procent van de woningen naar bepaalde doelgroepen gaan, waaronder de bijzondere jeugdzorg. In de regio rond Hasselt komen er jaarlijks een honderdtal woningen vrij: daarvan gaan er vijf naar de drie

doelgroepen (jongeren uit de bijzondere jeugdzorg, daklozen en psychiatrische patiënten, red.) samen. Dat is veel te weinig!

De huisvestingsmaatschappijen mogen deze 5 procent optrekken, maar dat doen ze niet. Terwijl het toch de taak van de sociale woonsector en de Vlaamse overheid is om die jongeren te helpen? Waarom investeren in de bijzondere jeugdbijstand zonder de lijn door te trekken? De Vlaamse overheid moet jongeren aan een woonst helpen. Als je dat overlaat aan het lokale niveau, ben je afhankelijk van politieke schommelingen en gevoeligheden.

Slechts uitzonderlijk veroorzaken deze jongeren woonproblemen. Meestal beseffen ze hoeveel geluk ze hebben dat ze in een kwaliteitsvolle, betaalbare woning kunnen wonen. Ze hebben al lang gezocht, al veel gezien. Ze doen dan ook erg hun best hun woonst te behouden. ■

# jeugdzorg voorrang van een sociale woning?

*“Positieve discriminatie voor iemand is negatieve discriminatie voor iemand anders.”*

Geert Verhoeve, directeur Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting



De absolute voorrang voor jongeren uit de bijzondere jeugdzorg heeft tot relatief veel problemen geleid. Van de 18 jongeren die bij ons huren, veroorzaken er 12 problemen, zoals overlast of huurachterstallen. Zes van hen zijn intussen vertrokken – met schulden, waardoor ze later geen sociale woning kunnen huren tenzij ze die achterstal eerst aanzuiveren. Zijn die jongeren dan geholpen?

Gelukkig is er al wat bijsturing met het systeem van versnelde toewijzing. Intussen krijg ik wel ook bezoek van directeurs van psychiatrische instellingen, directeurs van instellingen voor fysiek gehandicapten, mensen uit de bijzondere jeugdzorg, het OCMW... Allemaal hebben ze goede redenen om voorrang te vragen.

De chronologie van de wachtlijst is een eenvoudig, eerlijk en rechtvaardig criterium voor het toewijzen van een woning. Voor bepaalde doelgroepen heeft men uitzonderingen ingevoerd. Is dat goed? Soms wel, vaak ook niet.

Als je uitzonderingen maakt, benadeel je anderen op de wachtlijst. Positieve discriminatie voor iemand is negatieve discriminatie voor iemand anders. Zoiets is altijd risicovol en krijg je moeilijk uitgelegd aan andere kandidaat-huurders. Wij hebben meer dan 2.000 kandidaat-huurders. Hoe moet ik bepalen wie meer prioriteit heeft dan een ander? Vraag eens aan een alleenstaande moeder die ook een betaalbare woning nodig heeft en hard moet werken wat zij van de voorrang vindt. Ons doel is toch iedereen gelijk behandelen op een eerlijke, rechtvaardige manier? Onze doelgroep is toch iedereen die het moeilijk heeft? Iedereen heeft recht op wonen. ■

Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen

## Eerste sociale koopwoningen in Boekhoute en Zomergem

In oktober 2014 verkocht SHM de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV) voor het eerst 27 sociale koopwoningen met een sociale lening. Tijdens een heuse 'akte-marathon' werden de aktes in groep verleden. Dit is financieel gunstiger voor de kopers. De kerntaak van de SHM blijft het verhuren van sociale woningen in het Meetjesland. Ze zorgt nu ook voor de verkoop van sociale koopwoningen en het verstrekken van sociale leningen. (EDS)



OCMW Ranst, Lierse Maatschappij voor Huisvesting en ARRO Antwerpen

## Primeur voor Ranst: 14 sociale huurappartementen

Het Hof van Ocken in Emblem is het resultaat van een samenwerking tussen het OCMW en twee SHM's. De drie partners sloegen de handen in elkaar voor de eerste sociale huurappartementen in Ranst, waarvan Emblem een deelgemeente is. Het OCMW Ranst trad op als bouwheer, maar deed een beroep op de deskundigheid van ARRO Antwerpen voor de opvolging van de werken. Voor de verhuring van het patrimonium sloot het OCMW een mandaatovereenkomst met de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. De SHM neemt het volledige parcours voor haar rekening, van de inschrijving van kandidaat-huurders tot de opvolging van de verhuring. (EG)

Vivendo

## Opening site Oude Rijkswachtkazerne in Oostkamp

In het centrum van Oostkamp opende SHM Vivendo op 22 augustus de site Oude Rijkswachtkazerne. De vroegere rijkswachterswoningen maakten plaats voor 17 appartementen en acht woningen, telkens met twee slaapkamers. De rijkswachtkazerne zelf omvat vijf eengezinswoningen met drie slaapkamers. In de vroegere officierswoning is een handelspand met een drieslaapkamerwoning gevestigd.

De gebouwen komen voor op de inventaris bouwkundig erfgoed van de gemeente Oostkamp. Het was de wens van de gemeente om de oude rijkswachtkazerne en officierswoning zoveel mogelijk te behouden.

Het project combineert de historische architectuur met moderne elementen. De nieuwbouw is losgekoppeld van de kazerne en vormt zo een doorgang naar het binnengebied voor fietsers en voetgangers. De bebouwing staat ten opzichte van de straat naar achteren. Zo ontstaat een voortuintje dat een buffer vormt tussen de openbare weg en de woning. De kroonlijsthoogte van het nieuwe volume is lager dan die van de kazerne. (EDS)





Dijledal

## Sint-Maartensdal Leuven volledig vernieuwd

De omgevingsaanleg van blok 4 in Sint-Maartensdal in Leuven werd in september opgeleverd. Dit is het sluitstuk van een renovatie van 748 woningen in 7 woonblokken, die 16 jaar in beslag nam. Dijledal transformeerde het woonconcept van architect Renaat Braem uit de jaren '50 tot een moderne wijk, die voldoet aan alle vereisten voor veiligheid, comfort en zuinigheid. (EG)



Geelse Huisvesting

## Afbraak en nieuwbouw appartementen

Afgelopen zomer namen de eerste bewoners hun intrek in 45 nieuwe appartementen in de wijk Drijhoek in Geel. Het ontwerp van de nieuwbouw is het resultaat van een open oproep. Omdat 112 gezinnen moesten verhuizen, zette Geelse Huisvesting sterk in op communicatie en participatie, onder meer met een cultuurproject en een 'bouwcafé'. In een volgende fase worden nog eens 41 appartementen gerealiseerd. (EG)

Geelse Huisvesting

## Grondige renovatie hoogbouw

Geelse Huisvesting huldigde op 3 oktober 2014 aan het Velleke in Geel 74 appartementen feestelijk in. De renovatie van dit eerste hoogbouwproject in de Kempen werd opgedeeld in 8 fases. Residentie Pieter De Coninck werd als eerste volledig vernieuwd. Het gebouw werd fase per fase gestript tot op de betonnen structuur. Enkel de ruwbouw bleef na 44 jaar overeind. (EG)



Vlaamse Ardennen

## Pesthuisjes worden sociale woningen

In 2011 kocht Vlaamse Ardennen de voormalige pesthuisjes op de site Maagdendale over van de stad Oudenaarde. De oorspronkelijke huisjes werden rond 1835 gebouwd en dienden eerst als huisvesting voor gehuwde militairen, later voor zieken. De SHM sloopte de bestaande structuur, in overleg met Onroerend Erfgoed, en maakte zo plaats voor de realisatie van een hedendaags woonerf met negen woongelegenheden voor kleine gezinnen. (EG)



27 september

## Huisvestingsdienst regio Izegem viert 15-jarig bestaan en 10 jaar intergemeentelijke samenwerking



*Mieke Vandecandelaere van Huisvestingsdienst Regio Izegem bekijkt met de bezoekers wie wanneer een sociale woning kan aanvragen of verkrijgen. Ook Didier Vandeputte (links vooraan), ex-voorzitter en mede-oprichter van Huisvestingsdienst regio Izegem, is van de partij.*

8 oktober

## De Ark opent feestelijk koopwoningen aan de Venhoef in Minderhout



*Peter Vanommeslaeghe, algemeen directeur DE ARK (lichte broek en blauwe trui), Werner Wils, projectcoördinator bouw DE ARK (donkere broek en donkergrijze jas).*

26 september

## MBV verkoopt 27 koopwoningen in groep



*Vanessa De Letter en Isabelle Verwilt (uiterst links), resp. medewerkster en verantwoordelijke boekhouding & administratie. Steve van Damme (uiterst rechts), directeur MBV. Samen met de kopers van de woningen Biesbilske-Geetdam te Zomergem bij de sleuteloverhandiging.*

8 november

## Opening 14 appartementen Hof Van Ocken in Ranst



*Burgemeester Lode Hofmans en OCMW-voorzitter Stan De Schutter (links) en enkele genodigden op de officiële opening.*

13 november

## VH viert 25-jarig bestaan in Vlaams Parlement



V.l.n.r.: Wim Moyaert, directeur SHM Het Lindenhof, Koen De Craemer, directeur SHM Vivendo, Luc de Smedt, directeur SHM Brugse Maatschappij voor Huisvesting.

## Erratum

In ons herfstnummer (Woonwoord #30) zijn een paar fouten geslopen die we graag rechtzetten:

- P. 16: De herbestemming van de Heilig Hartschool in Izegem is een project van de Izegemse Bouwmaatschappij, en geen samenwerking met SHM de Zonnige Woonst.
- P. 28 en 29: Het beeld van het CO<sub>2</sub>-neutrale appartementsgebouw van SHM Goedkope Woning in Kortrijk werd omgewisseld met het beeld van de bescheiden woningen van SHM De Ideale Woning in Malle.
- P. 30: Links onderaan ziet u de opening van woningen in Duffel door Kristina Verhoye, directeur van SHM Volkswoningen Duffel. U ziet dus niet Lutgarde De Proft, die diensthoofd administratie is van Volkswoningen Duffel.
- P. 31: Rechts onderaan ziet u de inhoudiging van project Goudwindepark van SHM Mijn Huis in Harelbeke. Daar ontbraken de namen van de twee heren rechts: Alain Top, burgemeester van Harelbeke en Koen Verdrue, directeur van SHM Mijn Huis.



CO, DE STILLE DODER



KLUSSIESMAN BIJ EEN SHM



Klant in zicht

## “Welkom in Meulenberg!”

*In Houthalen werd begin jaren zeventig de wijk Meulenberg gebouwd. De woningen moesten de houten barakken vervangen die na de oorlog als noodwoning voor mijnwerkersgezinnen gediend hadden. Vandaag realiseert Kempisch Tehuis opnieuw vervangbouwprojecten om een nieuwe dynamiek in de wijk te brengen. Mohammed El Aalamat woont met zijn gezin in de Hazelarenstraat en toont ons als bevoorrechte getuige zijn huis, zijn straat en ten slotte vol overtuiging zijn wijk.*

+

“Wij kunnen niet enkel energie besparen doordat de woning goed geïsoleerd werd, maar ook omdat de zon de hele dag binnen kan schijnen.”

“Vroeger woonden we in een appartement zonder eigen buitenruimte. Nu kunnen we onze dochtertjes met een gerust hart in de tuin laten spelen.”

“Hier hebben we geen lawaaihinder meer van de burens. Dit is echt een enorme verbetering en een verademing tegenover vroeger.”

—

“Jammer dat er op de verdieping geen raam in de achtergevel voorzien werd. Dan hadden we nog meer van de zonnewarmte kunnen profiteren. De nachthal heeft helaas geen radiator.”

“De heldere glazen voordeur bood te weinig privacy. Wij hebben zelf een matte folie aangebracht, omdat we ons daar beter bij voelen.”

“Deze wijk heeft een negatief imago, maar ik woon hier ondertussen tien jaar en ik ben van plan te blijven. In tegenstelling tot wat algemeen gedacht wordt, is Meulenberg een rustige wijk om te wonen en zijn de vooruitzichten goed.”