

Woonwoord

#30

HERFST 2014

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Sociale woningen
op de camping*

*Financiële planning
als beleidsinstrument*

*Meer manieren
om het BSO te halen*

Helpen bij SVK's

*“We kunnen niet
zonder vrijwilligers”*

Maatwerk

De Vlaamse Regering is gevormd. En hoewel de beleidsnota's bij het ter perse gaan nog in de maak waren, zijn de krachtlijnen voor deze regeerperiode reeds gekend.

Er wordt duidelijk ingezet op professionele lokale partners. Zo moeten steden en gemeenten nog steeds, en misschien zelfs meer, dé regisseur zijn van het lokale woonbeleid. Om nog meer lokaal maatwerk mogelijk te maken, wil men de regelgeving opnieuw bekijken.

De trend van schaalvergroting in de sector krijgt een bijkomende duw in de rug. Bij de SVK's was al een groeipad van schaalvergroting ingezet. Nu moeten de SHM's een minimale schaalgrootte halen: tegen 2019 moet elke SHM minstens 1.000 woningen verhuren. De cijfers leren ons dat 37 huur-SHM's daar op dit moment niet aan voldoen. Groeien of fuseren zal voor hen wellicht nodig zijn.

Het aantal sociale woningen moet nog steeds groeien, met als doel het Bindend Sociaal Objectief te halen. Weliswaar tegen 2025. Naast de klassieke partners – lokale besturen, SHM's en SVK's – speelt ook de privésector daar een rol in. Aannemers en ontwikkelaars kunnen op vrijwillige basis sociale woningen realise-

ren. Over de mogelijkheden van Design and Build leest u meer op pagina 24. Ook met de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) kunnen ontwikkelaars zelf woningen en grond aanbrenge en SHM's kunnen nog steeds woningen aankopen die privé gebouwd zijn.

Hoe alle wijzigingen in elkaar zitten, moet zich nog uitwijzen. In elk geval blijven we u inspireren: met informatie, interessante praktijken en boeiende meningen over sociaal wonen. Zoals in dit nummer, waarin u leest hoe SHM's en welzijns-partners samenwerken om problemen zoals huurachterstal of uithuiszetting te voorkomen bij huurders met psychische problemen (pagina 12). Of hoe een financiële planning niet enkel een verplicht boekhoudkundig item hoeft te zijn, maar ook een echt instrument kan worden om het beleid van een SHM uit te stippelen (pagina 18).

Zijn er nog prangende vragen of boeiende onderwerpen die volgens u dringend aan bod moeten komen in uw vakblad? Kruip in uw pen en laat het ons weten op info@woonwoord.be.

Irène Rauch | Hoofdredacteur



“

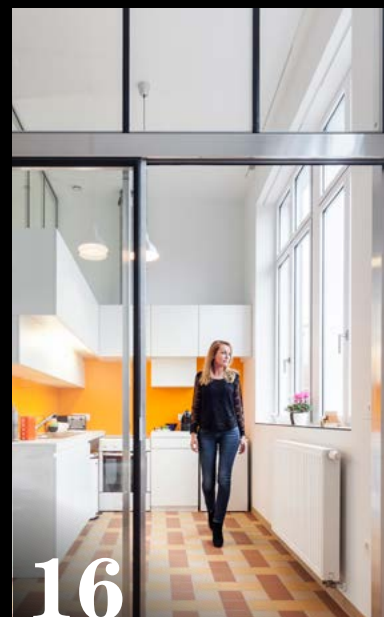
Wij zijn bemoeizorgers. Wij helpen mensen die geen hulp vragen

Wim Phlix, Woonhaven Antwerpen

“De krachtlijnen zijn gekend,”



IN DIT NUMMER



- | | |
|--|--|
| 04 Veldwerk | 18 Gebruik uw financieel plan als beleidsinstrument |
| 06 Sociale woningen op de camping | 21 Meer manieren om BSO te halen |
| 10 Interview: Filip Canfyn | 24 Flexibel bouwen met Design and Build |
| 12 “Vrijwilligers zijn nodig bij SVK’s” | 26 Dialoog: zijn er genoeg vrouwen voor de raden van bestuur van SHM’s? |
| 14 Bemoeizorgers voor bewoners met psychische problemen | 28 Bouwen-Mensen |
| 16 Beter herbestemmen van historische gebouwen | 32 Klant in zicht |

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | **hoofdredactie** | Irène Rauch (sectorarchitect) | **VMSW-kernredactie** | Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (verantwoordelijke wonen - welzijn), Yoo Jung De Loof (klantenadviseur sociale verhuur), Ellen De Smet (communicatiemedewerker), Ronald Koopman (adviseur financiële planningen SHM's), Lieselot Laureyns (diensthoofd communicatie), Nadja Nys (landschapsarchitect), Tine Hendrickx (woordvoerder), Gabriël Schaut (coördinator aanmeldingen), Jeroen Schreurs (diensthoofd administratie projecten), Lise Van Hout (informatiebeheerder) | **VMSW-fotografen** | Isabelle Barberis (p. 32), Jan Loeman (p. 5, 10, 21, 22, 23, 24, 26), Isabelle Plancquaert (cover, p. 6-9, 14-15), Gery Spirinckx (p. 2, 12), Els Struyf (p. 26, 27) | cartoons | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out** | Cypres: www.cypres.com | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



In 100 woorden

Wie?

Liesbeth Homans

Wat?

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding

Vorig mandaat?

Schepen van onder andere Wonen en OCMW-voorzitter in Antwerpen, voorzitter van SHM Woonhaven

Uitdagingen?

“De Vlaming blijven stimuleren om een eigendom te verwerven. Ook na de broodnodige hervorming van de woonbonus. Een eigen woning blijft het beste wapen tegen armoede. Via doelgerichte sociale leningen willen we dat ook voor meer mensen mogelijk maken. Op de sociale woonmarkt is de herziening van het ‘Kaderbesluit Sociale Huur’ één van de grote uitdagingen. Ook voor het ‘wonen in eigen streek’ willen we oplossingen kunnen bieden.”

In het volgende nummer van Woonwoord leest u het uitgebreide interview met minister Homans.

Lezersonderzoek Woonwoord

94%

is tevreden

Van onze lezers is 94 procent tevreden over dit vakblad. Dat blijkt uit een TNS Dimarso-enquête, waaraan 219 lezers deelnamen. Onze lezers vinden Woonwoord professioneel, nuttig en leerrijk. Het blad zet aan tot informatie-uitwisseling en draagt bij tot samenwerking. Onze lezers willen graag wat meer praktijkvoorbeelden, bijvoorbeeld over sociale dienstverlening, en meer advies rond wetgeving en financiën. Het advies en de rol van de VMSW mogen we meer in de verf zetten. Met al deze feedback houdt de redactie vanaf nu rekening bij de keuze van onderwerpen in Woonwoord. (IR)

Lees het volledige rapport op www.woonwoord.be/lezersonderzoek.
Hebt u nog suggesties?
Laat het ons weten via info@woonwoord.be.

Samenwerkingsproject De Ideale Woning

Voor één ‘buur’ per uur

Buurtijd is een ruilsysteem van het Antwerpse Buurtwerk Posthof waarbij mensen elkaar helpen met boodschappen, kledingherstel, vervoer... Wie zich inzet voor een ander, krijgt daarvoor één ‘buur’ per uur, die de betrokkenen dan weer zelf kunnen besteden. Sinds begin dit jaar kunnen bewoners van de Antwerpse SHM De Ideale Woning ook een moestuintje huren in ruil voor ‘buren’. Intussen werden al duizend ‘buren’ uitgewisseld onder honderd actieve bewoners. (LL)

Meer info op www.buurtijd.be.



Nieuwe modelbestekken

“Duidelijker voor iedereen”

De VMSW heeft een nieuwe versie van het modelbestek op de VMSW-website gepubliceerd. Het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw vervangt het verouderde verwijsbestek B2005. Chantal Buyl, ingenieur bij de dienst technische studies van de VMSW, legt uit wat er verandert: “Ontwerpers verwezen in hun bestek naar artikels uit het verwijsbestek, B2005. Maar aannemers raadpleegden niet altijd het verwijsbestek door het lijvige karakter en de uitgebreide beschrijvingen. Nu neemt de ontwerper de volledige tekst over van de – nu kortere – artikels die van toepassing zijn op een specifiek project. Dat is duidelijker voor iedereen. Tegelijk is het nieuwe modelbestek een dynamisch werkinstrument. Aan het oude verwijsbestek konden we wettelijk gezien geen aanpassingen maken zonder telkens een volledige, nieuwe versie te publiceren. Nu kunnen we sneller inspelen op evoluties in de bouwwereld en online artikels toevoegen en aanpassen.” (LVH)

Meer info vindt u op www.vmsw.be

> Professionelen > ABC > Bouwtechnisch Bestek Woningbouw.



De VMSW informeert

Sociaal bouwen voor private ontwikkelaars

De sociale woonsector is in volle beweging. Overall in Vlaanderen bouwen de lokale woonactoren volop nieuwe sociale woningen. De VMSW wil private ontwikkelaars motiveren om dat samen te doen. Met een nieuwe brochure en infosessies promoot ze de VMSW-initiatieven CBO, Design and Build en aankoop nieuwe woning. (LL)

Meer informatie over de infosessies vindt u in de agenda op www.vmsw.be.



Vier infosessies in Vlaanderen

Nieuw standaardbestek wegebouw

De afdeling Wegen en Verkeer publiceerde in september 2014 een nieuwe editie van het standaardbestek wegebouw op haar website. De dienst technische opvolging infrastructuur van de VMSW hielp mee aan de hoofdstukken over lijnvormige elementen, groen-aanleg en groenonderhoud. Op 30 en 31 oktober en op 6 en 18 november zijn er in de namiddag infosessies in Gent, Brugge, Sterrebeek en Hasselt. (LVH)

Inschrijven kan via www.wegenenverkeer.be.

Resultaten poll

40% zet renovatie op 1

Waarop moet de nieuwe minister van Wonen inzetten? Dat vroegen we in het vorige nummer van Woonwoord. Van de respondenten vindt 40 procent dat de minister moet inzetten op de renovatie van het bestaande patrimonium. Een tweede prioriteit is de bouw van extra sociale woningen. Een duidelijk kader Wonen - Welzijn vervolledigt de top drie. (LL)



Woonforum 2015 vindt plaats op 20 maart in het ICC Gent. De VMSW bereidt deze editie nu voor en stelt het programma ook graag met u samen. Welke onderwerpen moeten volgens u aan bod komen?

Laat het ons weten op www.woonwoord.be/poll. U leest de resultaten in de volgende editie.

Meer nieuws

Schrijf u in op de maandelijkse VMSW-nieuwsbrief op www.vmsw.be

Sociale woningen op de camping

“Een betaalbaar alternatief voor klassieke woonvormen”

Camping Holiday in het Brabantse Huldenberg werd onlangs omgevormd tot een zone voor kleinschalig wonen, waardoor de bewoners er zich legaal kunnen domiciliëren. Enkele woningen worden binnenkort ook verhuurd door een sociaal verhuurkantoor. “Ik krijg dus sociale woningen op mijn camping”, zegt eigenaar Bruno de Limburg Stirum. Woonwoord sprak met een campinguitbater uit de duizend, een graaf met een bijzondere sociale en pragmatische instelling.

Camping Holiday ligt vlakbij het centrum van Huldenberg. Toch is het er erg rustig. En mooi. Enkele krakkemikkige bouwsels bevestigen het negatieve vooroordeel over campings met permanente bewoning, maar het valt vooral op dat hier zaken veranderen. De camping ligt er erg netjes bij. Er bevinden zich hier opvallend knappe kleinschalige woningen, die ondanks de beperkte oppervlakte ruimte uitstralen. Aangenaam wonen in een mooi interieur, dat is de richting die Bruno de Limburg Stirum op wil met zijn camping.

**Hoe bent u eigenlijk campingeigenaar geworden?
BRUNO DE LIMBURG STIRUM:**
“Ik heb deze camping geërfd van

mijn vader. De camping wordt uitgebaat door een bvba waarvan ik zaakvoerder ben. Ik haal ook nog inkomsten uit twee bedrijven die ik zelf opgericht heb. Van opleiding ben ik ingenieur.”

Op welke manier zijn de bewoners uw klanten?

DE LIMBURG STIRUM: “De gronden waarop de woningen staan, zijn mijn eigendom. Ik verhuur het perceel aan de mensen die permanent in de woning verblijven. Sinds kort verhuur ik in bepaalde gevallen ook woningen op de camping.”

Hoeveel woningen bevinden zich hier?

DE LIMBURG STIRUM: “Ik verhuur 114 percelen, goed voor 106 woningen. Ik schat dat hier in totaal 170 mensen wonen, ofwel permanent ofwel – eerder uitzonderlijk – in een tweede verblijf.”

Wat voor mensen wonen hier permanent?

DE LIMBURG STIRUM: “Vrij veel ouderen, enkele starters en mensen die hier opgegroeid zijn, omdat hun ouders hier een woning hadden. Ook alleenstaanden komen na een scheiding wel eens permanent op Camping Holiday wonen.”

Waarom komt iemand hier permanent wonen?

DE LIMBURG STIRUM: “Doorgaans omdat ze een klassieke woning

niet meer kunnen betalen. Het zijn mensen met financiële problemen. Als die achter de rug zijn, blijven ze hier vaak, omdat ze hier nu eenmaal graag wonen. Ze wonen hier in Huldenberg in een groene omgeving, betalen relatief weinig en vinden hier meer samenhang dan in een gemiddelde woonwijk. Mensen helpen elkaar hier en dat ervaren velen als een troef. Het gaat vaak ook om mensen die in Brussel gewoond hebben. Naast een betaalbare woning vinden ze hier rust en een zeker veiligheidsgevoel.”

Is permanent campingwonen een uitstervend fenomeen?

DE LIMBURG STIRUM: “Zeker niet. Door de crisis is er sinds 2009 een verhoogde instroom, goed voor een tiental nieuwe bewoners per jaar. Soms gaat het om huurders die uit hun woning moeten en hier een tweede verblijf hadden. Ze beslissen dan om hier permanent te komen wonen, omdat een nieuwe huurwoning te duur is. Het gaat bijna altijd om mensen die met pensioen zijn. Dat zijn doorgaans ook de mensen die hier het comfortabelst wonen.”

Wat is uw mening over de kwaliteit van de woningen hier?

DE LIMBURG STIRUM: “Nogal wat caravans zijn ouder dan tien jaar. Die zijn onvoldoende geïsoleerd en zullen stilaan moeten verdwijnen. De nieuwe prefabwoningen zijn erg comfortabel en goed geïsoleerd,

maar ze zijn volgens mij erg duur. Je komt toch al gauw aan een kostprijs van 120.000 euro. Het zijn daarenboven vaak woningen die op maat gemaakt zijn in plastic, waarbij ik me afvraag of ze makkelijk hersteld kunnen worden. Persoonlijk denk ik dat er elegantere oplossingen zijn binnen de houtskeletbouw. Ik denk dat het verstandiger is om die richting uit te gaan als men wil investeren in een dergelijke woongelegenheden.”

Ik schrik van die prijzen.

DE LIMBURG STIRUM: “Daar hoort een kanttekening bij. Mensen die zo’n bedrag betalen, besteden het leeuwendeel vaak aan een zeer luxe inrichting en niet zozeer aan de basisconstructie van de woning. Nogal wat van onze bewoners laten bijvoorbeeld een massief eiken keuken plaatsen. Ik weet dat er voor dit soort woningen een open oproep op komst is. Dat moet fabrikanten een bepaalde afzet verzekeren en een degelijk en betaalbaar standaardmodel, zonder luxe-afwerking, beschikbaar maken voor veel gezinnen.”

Hoeveel betalen mensen die hier enkel een perceel huren?

DE LIMBURG STIRUM: “1.500 euro per jaar. Nieuwe klanten reken ik 1.900 euro per jaar aan. De ervaring leert dat dat betaalbaar is. Hier speelt ook de wet van vraag en aanbod. De vraag naar dit soort woongelegenheden is enorm. Ik heb onlangs drie prefabwoningen laten

>>

“

Aanvankelijk zag ik mezelf niet als sociaal werker, maar gaandeweg heb ik dat gevoel wel gekregen.

Bruno de Limburg Stirum, uitbater Camping Holiday





Campingeigenaar De Limburg Stirum probeert een nieuw soort campingwoningen te introduceren (links) als alternatief voor de 'klassieke' campingwoningen (rechts).

bouwen. Twee daarvan heb ik samen te huur aangeboden. Daar kwamen veertig kandidaten op af. Daarnaast betaal ik ook de nutsvoorzieningen voor het hele terrein. De mensen hebben individueel een meter en op basis van de meterstand maak ik een afrekening voor de bewoners.”

U beheert deze camping.

Wat houdt dat allemaal in?

DE LIMBURG STIRUM: “Het beheer moet ervoor zorgen dat de mensen hier in alle rust en harmonie kunnen samenleven. Verder waak ik erover

dat het terrein er netjes bij ligt en dat er geen verkrotting ontstaat. Mijn taak wordt vergemakkelijkt door een kampleider, die er dagelijks op toeziet dat de bewoners het interne reglement respecteren.”

Een kampleider?

DE LIMBURG STIRUM: “Het gaat om een gepensioneerde, die in ruil voor zijn inzet hier gratis mag wonen en geen elektriciteit moet betalen. Hij doet het vuilnisbeheer, maait af en toe het gras en wiedt onkruid. Maar zijn belangrijkste taak is praten

met de mensen, het contact onderhouden en waar nodig bemiddelen of streng optreden.”

“Als er zich problemen voordoen, dan kom ik tussen. Af en toe ontstaat er al eens een ruzie en dan moet ik uitspreken. Al bij al heb ik op dit moment erg rustige klanten, maar dat is wel eens anders geweest.”

“Ik heb nogal een pragmatische kijk op de zaken. Het komt erop neer dat we ervoor moeten zorgen dat de mensen hier graag wonen. Dan heb

“

We moeten ervoor zorgen dat de mensen hier graag wonen. Dan heb je als uitbater en beheerder zelf ook weinig of geen problemen.

Bruno de Limburg Stirum, uitbater Camping Holiday



je als uitbater en beheerder zelf ook weinig of geen problemen. Mijn vader zette ieder jaar wel iemand aan de deur, ik doe dat hoogst uitzonderlijk.”

Wanneer zet een uitbater iemand aan de deur?

DE LIMBURG STIRUM: “Het zijn meestal wanbetalers, soms ook mensen die overlast veroorzaken. Voor mensen met betaalproblemen probeer ik een regeling te treffen. Vreemd genoeg verkiezen de meeste mensen om de rekening van de nutsvoorzieningen in één keer te betalen op het einde van het jaar. Ik sta dat toe, maar probeer hen er toch toe aan te zetten om maandelijks te betalen. Naarmate het jaar vordert, is de kassa van de bvba die Camping Holiday uitbaat bijna leeg. Dit is geen comfortabele manier van bedrijfsvoeren. Het illustreert ook dat sommige mensen financieel erg weinig marge hebben.”

Beschouwt u zichzelf als een soort sociaal werker?

DE LIMBURG STIRUM: “Aanvankelijk zag ik mezelf niet als sociaal werker, maar gaandeweg heb ik dat gevoel wel gekregen. De bewoners hier zijn toch vaak mensen met weinig draagvlak. Ik heb nu een afspraak met de gemeente en de provincie dat een sociaal verhuurkantoor hier enkele woningen gaat verhuren. Ik krijg dus sociale woningen op mijn camping. Verder maak ik er een erezaak van dat de mensen het hier naar hun zin hebben. Daar durf ik uit pragmatische overwegingen vrij ver in gaan. Sinds ik de camping uitbaat, heb ik twee mensen aan de deur gezet. Eén van hen veroorzaakte enorme overlast en irriteerde vrijwel alle andere bewoners. De man was erg geslepen. Ik had vrij vlug door dat hem eruit zetten een werk van lange adem zou zijn. Zo lang konden de burens echter niet wachten. Daarom heb ik hem voorgesteld om zijn oude caravan te kopen, zodat hij een startkapitaal had om ergens anders te beginnen. Hij is daarop ingegaan en ik heb

hem een zeer goede prijs betaald. Na zijn vertrek heb ik de woning gewoon gesloopt, omdat ik ze ongeschikt vond om te verhuren.”

U hebt dus verlies geleden.

DE LIMBURG STIRUM: “Op korte termijn wel, maar het vertrek van die man heeft de sfeer gevoelig verbeterd. Anders zouden andere bewoners wellicht de camping verlaten hebben. Je kunt dat sociaal noemen, voor mij is dat gewoon pragmatisme. Door dat verlies heb ik mijn broodwinning gewaarborgd.”

Gebeurt het vaker dat u caravans of chalets sloopt of wegneemt?

DE LIMBURG STIRUM: “De laatste jaren van zijn leven kon mijn vader door ziekte veel minder controle uitoefenen. Dat was duidelijk te merken

toen ik het van hem overnam: ik heb toen dertig à veertig woongelegenheden gesloopt of verwijderd.”

“Als je hier niet kort op de bal speelt, kunnen de zaken uit de hand lopen: mensen gaan sluikestorten, betalen niet meer of vertrekken met de noorderzon en laten een verkrotte caravan achter. Je kan dat vrij simpel voorkomen door een aanwezigheidspolitiek te voeren en veel met de mensen te praten.”

“De huidige kampeider is communicatief erg sterk en dat resulteert in een rustige en aangename camping. Met een goed beheer en aandacht voor de kwaliteit van de woningen, kan permanent campingwonen een betaalbaar alternatief zijn voor klassiekere woonvormen.” ■

Kleinschalig wonen in Vlaams-Brabant

Ook de SHM's, de SVK's en de VMSW doen mee

In Woonwoord #25 hebben we het al uitvoerig gehad over kleinschalig wonen in de provincie Vlaams-Brabant. Dankzij een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan wil die provincie oplossingen en woonzekerheid bieden voor permanente campingbewoners, bewoners van weekendverblijven en woonwagendbewoners.

Daarbij wordt site per site onderzocht of men woonzekerheid kan bieden, meestal door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Ook sociale woonactoren worden betrokken. Zo zullen SVK's prefabconstructies in verhuur nemen op permanente campings. Daarnaast zullen (voorlopig) vier SHM's meewerken aan de RUP's op vijf verschillende locaties.

Door het bestek op te stellen en in de jury te zetelen, verleent de VMSW ten slotte haar steun aan een open oproep die moet leiden tot betaalbare en kwaliteitsvolle kleinschalige woningen op deze locaties. Die woningen kunnen dan verhuurd worden door SHM's en SVK's of kunnen door particulieren gekocht worden. Men denkt inschrijvers een afzet van een honderdtal woningen te garanderen. Bovendien onderzoekt de VMSW of de aankoop van deze constructies ook beleend kan worden via de Vlaamse Woonlening.

Filip Canfyn hekelt ons verkavelingssyndroom

“Stop met antistedelijk



Vlaanderen staat voor belangrijke uitdagingen: op korte termijn tienduizenden nieuwe woningen realiseren, en tegelijk het ruimtegebruik, het energieverbruik en de mobiliteitslast onder controle krijgen. Filip Canfyn stelt dat stedelijk wonen – in een stad (of dorp) wonen, dichtbij werk, winkels, scholen en openbaar vervoer – daar een fundamentele rol in speelt.

Vlaanderen zal door de demografische boom op korte termijn honderdduizenden nieuwe gezinnen moeten huisvesten. Verkavelingsvlaanderen is ruimteverspillend, het veroorzaakt fileleed en biedt geen antwoord op de energie- en klimaatproblemen, noch op de behoefte aan extra woningen. Stedelijk wonen is hét instrument, dé methode, dé denkrichting om al die problemen aan te pakken. We moeten weer in de stad en het dorp gaan wonen, niet meer ertussen”, zegt Filip Canfyn, auteur van het boek ‘Het syndroom van Verkavelingsvlaanderen. Een radicaal pleidooi voor stedelijk wonen’. Daarin trekt hij hard van leer tegen de suburbanisatie.

Filip Canfyn (55)

- Zetelt als expert in de Vlaamse Woonraad
- Architect, aannemer, projectontwikkelaar en ambtenaar

TEKST NADJA NYS, LANDSCHAPSARCHITECT
FOTO JAN LOEMAN

gedrag te subsidiëren”

Is wonen in de stad niet duur?

FILIP CANFYN: “Nee. We gaan automatisch uit van de onbetaalbaarheid van de stad, maar aan de rand van Antwerpen bijvoorbeeld zijn alle bouwgronden minstens anderhalve keer duurder dan in de stad zelf. We hanteren die zogenaamde onbetaalbaarheid zelfs om niet te moeten samenleven in de stad. Ik stel vast dat het bestedingspatroon voor buiten de stad wonen veel hoger ligt en dat men zichzelf bedriegt door de kosten voor mobiliteit niet in rekening te brengen. Wie buiten de stad woont, moet zich nu eenmaal veel vaker en verder verplaatsen. Het enige voordeel ten opzichte van in de stad wonen is dat deze mensen meer grond, meer cocoon, meer ‘ik’ krijgen voor hun geld. Zeggen dat de stad onbetaalbaar is, is een leugen!”

U stelt in uw boek dat het beleid in sociale woningbouw bijsturen langer zal duren dan een tanker van koers laten veranderen in volle zee. Waarom?

CANFYN: “Het is een schande dat we er als samenleving amper in slagen om het magische cijfer van 6 procent sociale woningen te realiseren. Er zijn 15.000 huurpremies toegekend sinds 2010. De SVK’s realiseerden 7.025 bijkomende huurwoningen. Sinds 2009 zijn er 7.135 sociale huurwoningen bijgekomen en 2.737 koopwoningen gerealiseerd. Daar zijn we dan fier op. Maar wat betekenen die cijfers op 2,5 miljoen huishoudens?”

“Als men publiek spreekt over sociale huur, dan duikt onmiddellijk het doelgroepfetisjisme op waarbij men bij voorkeur woningen wil voor ex-psiatrie patiënten, ex-gedetineerden, rolstoelgebruikers...

Als we aandacht zouden hebben voor wonen voor iedereen, dan zouden we niet over die doelgroepen moeten spreken. We doen dat om onszelf sociaal cachet te geven en de schaarste te verdoezelen. Maar zo marginaliseren we sociaal wonen. Als we naar een gezonde maatschappij willen evolueren, moeten we naar 20 procent sociale woningen streven.”

U stelt dat er meer huizen in plaats van appartementen gebouwd moeten worden in de stad.

CANFYN: “Als tegengewicht! We hebben een beeld dat alles compacter moet worden, maar wat wordt er compacter? Eerst hebben we de seniorenmarkt uitgemolken, nu stort men zich op de studentenmarkt. Onder het mom van verdichting blijft men maar goedkope woningen produceren, die alleen maar goedkoop zijn omdat je minder vierkante meters krijgt.”

“Een dichtheid van honderd grondgebonden woningen per hectare is mogelijk, ik heb zo iets al gerealiseerd in de wijk Pandreitje in Brugge. Met een grondgebonden woning bedoel ik een eigen voordeur, overdag beneden leven, ’s nachts boven slapen. Ik wil discussiëren over maatvoering en materialen, maar niet over dichtheid. Een vierde privétuinen, de helft open-

bare ruimte en een vierde wonen, met honderd woningen per hectare, dat kan perfect zonder appartementen.”

Hebt u beleidsmatige suggesties om meer mensen in de stad te laten wonen?

CANFYN: “De stad heeft het vandaag moeilijk, niet omdat er te weinig middenklassers binnenkomen, maar omdat er veel middenklassers weggaan. Die beweging moeten we stoppen. Hoe? Door het antistedelijke gedrag niet langer te subsidiëren.”

“Neem de woonbonus. Dat is eigenlijk een suburbane subsidie, want ze verhoogt de mogelijkheid om buiten de stad te gaan wonen. Ik ben niet tegen de woonbonus, als die past in het algemene beleid, maar we hebben het geld niet. De woonbonus kost acht keer meer dan het huidige budget voor sociale huisvesting en heeft nefaste gevolgen voor mobiliteit, energie en ruimte. Om dezelfde reden moeten we ook bedrijfswagens en het fiscaliseren van woon-werkverkeer afschaffen.”

“De stad moet een prioritaire rol vervullen als woonstad en niet als winkelstad, cultuurstad of pretstad. ‘Wonen in de stad voor iedereen’, dat moet de slogan van de stad en het beleid worden.” ■



Het syndroom van Verkavelingsvlaanderen

- Reeks: Stadsschriften
- Prijs: € 22,50
- ISBN: 9789057183959
- 130 pagina's
- Uitgever: ASP - Academic and Scientific Publishers

Sociale verhuurkantoren zetten vrijwilligers in

“Een merci is een must”

Vrijwilligers helpen in sociale verhuurkantoren (SVK's) aan het onthaal, bij het onderhoud en ontruimen van woningen, bij de administratie en bij kwaliteitscontroles. Dat is een noodzaak, want de lopende kosten in de sector zijn aanzienlijk. Toch spreken Erna, Lies en Kristof, elk coördinator bij een SVK, met veel passie over hun vrijwilligers: “We willen iedereen overtuigen van de meerwaarde van vrijwilligers.”

de klusploeg ook met werkstraffers en stagiairs uit het arbeidscentrum Broeders Alexianen, waardoor we renovatiewerken sneller en goedkoper kunnen uitvoeren. Onze ploegbaas biedt hen de nodige begeleiding. De ervaring staat mooi op hun cv en het helpt hen bij hun integratieprogramma.”

Kristof Spruyt, sinds kort coördinator bij Sovekans Brugge (244 woningen, 18 vrijwilligers) trekt de lijn nog verder: “Sovekans Brugge is gegroeid uit een vzw die bestond uit vrijwilligers. Bij de professionalisering is eerst de woonbegeleiding aangepakt. Met behulp van vrijwilligers kunnen de woonbegeleiders zich richten op hun kerntaken.”

Soms krijg ik de vraag of vrijwilligers het werk van andere mensen niet inpikken”, zegt Erna Jeanty, sinds 2012 coördinator bij SVK Woonweb Kontich (121 woningen). “Maar we hebben simpelweg niet voldoende middelen. Vrijwilligers zijn een noodzaak voor de SVK's.” Woonweb Kontich telt er vier en die beschouwt Erna allemaal als ‘gewone medewerkers met een ander statuut’.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER
FOTO ISABELLE PLANQUAERT

En er is niet alleen de financiële reden om een beroep te doen op vrijwilligers. “We geloven ook erg in de kracht en meerwaarde van vrijwilligers”, zeggen de drie coördinatoren.

Lies Vandenbosch, bijna tien jaar coördinator bij SVK WoonregT Tienen (110 woningen), benadrukt niet alleen de meerwaarde van vrijwilligers voor het SVK zelf, maar ook voor het cliënteel. “Wij werken in

BEGELEIDING

Vrijwilligers oefenen in SVK's diverse taken uit, van administratieve taken tot klusjes en kwaliteitscontroles. Natuurlijk moeten ze daarvoor eerst wat wegwijs gemaakt worden, zeker

Vrijwilligers moet je wegwijs maken, zeker in het begin.

Vrijwilligers doen klusjes in sociale woningen. Daar hoort een bezoek aan de doe-het-zelf-zaak bij.





3

Ze kunnen ook ingeschakeld worden voor administratieve taken.



4

Vaak hebben vrijwilligers ervaring, kennis van zaken en weten ze het beter.



5

Kwaliteitscontrole van woningen kan ook tot hun opdrachten horen.

“

Vrijwilligers zijn voor mij gewone medewerkers met een ander statuut.

Erna Jeanty, SVK Woonweb Kontich



in het begin. Erna liet al haar vrijwilligers op dezelfde dag beginnen. Zo leerden ze elkaar meteen kennen en kon Erna in groep de werking van het SVK toelichten. In Brugge werkt Kristof met een draaiboek voor de onthaalvrijwilligers en een systeem van meters, die tijdens de eerste sessie een intensieve begeleiding aanbieden. Soms weten de vrijwilligers het zelfs beter. Kristof en Erna: “In de klusjesploeg hebben we vrijwilligers met technische kennis, mensen met ervaring. Wij volgen hun advies.”

DANKBAARHEID TONEN

Als je beschikt over een enthousiast team van vrijwilligers, kan je die mensen maar beter te vriend houden. Dat doe je door elke dag dankbaarheid te tonen. “Een merci na iedere sessie is een must”, klinkt het. “Andere tips zijn een halfjaarlijkse vrijwilligersvergadering en de vrijwilligers meenemen op de teamdag. De Week van de Vrijwilliger, ten slotte, is uiteraard hét moment van het jaar om iets terug te doen voor al die helpende handen.” ■

Vind vrijwilligers

- Via de databank met vrijwilligersvacatures, beheerd door de Steunpunten Vrijwilligerswerk: www.vrijwilligerswerk.be
- Via de vrijwilligerscentrale Brugge: vrijwilligerscentrale@brugge.be
- Via een oproep op de website van Werkgestraften: www.werkstraf.be
- Via gemeentelijke infobladen

Wel of geen vergoeding?

Jozefien Kiekens, juriste bij de VMSW, legt uit dat een organisatie geen vergoeding voor de arbeid mag geven aan vrijwilligers. “Je mag wel zelf kiezen of je een kostenvergoeding geeft. Een organisatie heeft de keuze uit een forfaitaire of een reële vergoeding.” Bij een forfaitaire vergoeding geeft de organisatie een op voorhand bepaald bedrag per dag dat de vrijwilliger werkt. Dat bedrag mag niet meer bedragen dan 32,71 euro per dag en 1.308,38 euro per jaar per vrijwilliger. Een organisatie kan er ook voor kiezen de werkelijke kosten te vergoeden. Als de vrijwilliger kan bewijzen dat zijn of haar kosten hoger zijn dan het forfaitaire bedrag, kan hij of zij een volledige vergoeding van de gemaakte kosten krijgen.

Meer info

Meer info over de vrijwilligerswetgeving en welke organisaties vrijwilligers mogen inschakelen via www.vrijwilligerswetgeving.be

Samenwerken voor bewoners met psychische problemen

“We praten niet naast, maar met elkaar”

Wim Phlix van Woonhaven Antwerpen en Ellen Berghmans van De Vliering voor de sociale woonblokken Silvertop in Antwerpen.

Een kwart van de Belgen kampt ooit met psychische problemen. Een deel van hen woont in een sociale woning. Soms veroorzaken ze er overlast, maar evengoed kwijnen ze er weg. Een nieuw Antwerps project wil die mensen helpen: SSeGA, een samenwerkingsverband tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en de hulpverlening. “We hebben elkaar opgeleid en begrijpen elkaar nu beter. We praten niet naast, maar met elkaar.”

TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN - WELZIJN
FOTO GERY SPIRINCKX

Sociale huisvesting en welzijnswerk verzoenen, dat is wat SSeGA, wil doen. In het experimenteel project — dat staat voor Samenwerkingsverband Sociale Huisvesting en Geestelijke Gezondheidszorg Antwerpen — werken de sociale huisvestingsmaat-

schappijen ABC, De Ideale Woning en Woonhaven Antwerpen samen met de psychiatrische centra St. Amedeus en Broeders Alexianen en het initiatief voor beschut wonen De Vliering. Ellen Berghmans van De Vliering en Wim Phlix van Woonhaven Antwerpen leggen uit wat ze precies doen.

Hoe kwam jullie samenwerking tot stand?

WIM PHLIX: “SSeGA is ontstaan omdat sommige sociale huurders met psychische problemen in Antwerpen geen enkele vorm van gespecialiseerde begeleiding kregen. Bij die huurders zijn er mensen die overlast veroorzaken, maar ook mensen die met onderlast kampen. Dat zijn eigenlijk zorgmijders, die onder de radar blijven, maar wel degelijk lijden. Dit project werkt ook preventief, om uitzetting van die mensen te vermijden.”

ELLEN BERGHMANS: “In de loop van het project zijn we ook gaan focussen op mensen met onderlast: mensen die veel last ondervinden van psychische problemen zoals depressie en angst. Ook zij moeten geholpen worden, vinden de SHM’s. Daarom richten we ons nu ook tot hen.”

WIM: “De klassieker psychiatrie mobiele teams treden enkel

op als de patiënt er zelf om vraagt. Het SSeGA-team kan ook mensen helpen die geen hulpvraag gesteld hebben. Als wij als SHM merken dat er een probleem is, dan treden de hulpverleners op. Wij kunnen een beetje druk zetten bij de betrokkenen en hen tegelijk gespecialiseerde en multidisciplinaire geestelijke gezondheidszorghulp aanbieden. Meestal aanvaarden ze die. We noemen dat assertieve gemeenschapszorg of bemoeizorg.”

Wat is er nog vernieuwend aan jullie project?

ELLEN: “Het feit dat we elkaar opgeleid hebben. De sociale diensten van de SHM’s hebben ons geleerd hoe sociaal wonen in elkaar zit en hoe we best contact leggen met sociale huurders. Op die manier kunnen wij het samenlevingsaspect en de regels die gelden mee opnemen bij de behandeling van onze cliënten.”

“Als hulpverleners hebben wij de mensen van de sociale dienst op hun beurt geleerd om naar bepaalde indicaties te kijken, zodat ze kunnen inschatten of ze iemand naar ons moeten doorverwijzen of naar andere hulpverlenende instanties. We hebben ze geleerd bepaalde symptomen te herkennen.”

WIM: “Die wederzijdse vorming heeft ook het wederzijdse begrip gestimuleerd. We praten niet langer naast, maar met elkaar.”

Waarom werken jullie samen met Ellen en haar collega’s, en niet met bijvoorbeeld een CAW?

WIM: “SSeGA heeft een sterk psychiatrische invalshoek. In het SSeGA-team zitten onder andere een psychiater, een psycholoog en psychiatrisch verpleegkundigen. Op die manier kan het team ook in overleg gaan met behandelende psychiaters of ziekenhuizen indien nodig. Een CAW kan dat niet altijd in diezelfde mate.”

ELLEN: “Als het om welzijnsproblematiek gaat, dan is een CAW een betere partner voor de SHM’s. Wij werken enkel met mensen die kampen met langdurige en ernstige psychische problemen. Door onze

achtergrond kunnen wij gespecialiseerde psychiatrische zorg verlenen op maat van de cliënt. Wij kunnen bijvoorbeeld ook een psychiater meenemen op huisbezoek. Wij werken met vier voltijdse equivalenten (VTE) aan dit project. Per week doen we ongeveer twaalf begeleidingen per VTE, maar nu al zitten we met beperkte wachtlijsten.”

WIM: “Wij melden de mensen aan en het SSeGA-team behandelt ze. Het is de SHM die bepaalt wie SSeGA zal behandelen.”

Wat behandelen jullie precies?

ELLEN: “Mensen met een psychisch probleem hebben vaak ook huurachterstal en een onaangepaste wooncultuur. Wij behandelen in de eerste plaats de psychische aandoening, die vaak aan de basis van de zichtbare problemen ligt, maar in onze behandeling nemen we ook meer praktische problemen zoals huur en wooncultuur mee.”

WIM: “Er is regelmatig overleg met de SHM’s, zodat wij op de hoogte blijven van zaken die voor ons van belang zijn. Wat het ziektebeeld betreft, speelt het voorwaardelijk beroepsgeheim uiteraard. Er wordt enkel informatie uitgewisseld om iedereen zijn werk goed te laten doen. Ons interesseert alles rond het huuraspect. Dat bespreekt het SSeGA-team wel met ons. Ook dat is een pluspunt ten opzichte van de klassieke behandelingswijzen, waarbij je vaak op misverstanden over informatie-uitwisseling stoot.”

“

Het SSeGA-team kan ook mensen helpen die geen hulpvraag gesteld hebben. We noemen dat bemoeizorg.

Wim Phlix, Woonhaven Antwerpen

Ook voor instromers

Behalve zittende sociale huurders helpt SSeGA ook bij de opvang van instromende huurders met psychische problemen. Zij kunnen terecht in een woning die buiten het sociaal stelsel verhuurd wordt aan de hulpverleners van die mensen. Als de mensen rijp zijn om door te stromen, gaan ze naar een gewone sociale woning via een lokaal toewijzingsreglement.

Wat zijn de toekomstperspectieven?

WIM: “Het project is met één jaar verlengd, maar we tasten in het duister over de voortzetting na dat jaar. De voorbije twee jaren heeft SSeGA respectievelijk 52 en 53 mensen behandeld. De nood is dus erg hoog. We hebben de indruk dat we die mensen ook echt kunnen helpen. Het spreekt vanzelf dat we dit project willen voortzetten.”

ELLEN: “We hopen ook dat Wonen en Welzijn nauw kunnen blijven samenwerken om een goede kwaliteit van hulp te geven. Dit project toont aan dat dit een grote meerwaarde is.” ■

Meer info

www.devliering.be > Zorgaanbod > SSeGA
wim.phlix@woonhaven.be

Inspirerende voorbeelden

Beter herbestemmen van

Herbestemmen kan een waardig alternatief zijn voor het slopen van beeldbepalende historische gebouwen. Woonwoord stelt u ter inspiratie twee projecten uit de sociale woonsector voor.

TEKST HANNES BENAETS, INGENIEUR-ARCHITECT DIENST TECHNISCHE STUDIES

Historische gebouwen die ontworpen zijn met het oog op een andere functie dan huisvesting hebben andere indelingen en bouwfysische eigenschappen. Bij herbestemming moet er rekening gehouden worden met hedendaagse eisen als energiezuinigheid, akoestiek en brandveiligheid. Dat vraagt meestal een hogere kostprijs. De mogelijkheden van een site en het bijhorende kostenplaatje moeten daarom op voorhand goed bestudeerd worden. De ligging speelt een belangrijke rol. Herbestemming kan, eventueel aangevuld met nieuwbouw, leiden tot het verdichten en versterken van een woongebied of dorpskern. ■

Meer info

- www.ruimtelijkeordering.be > Diensten > Publicaties > Dichter Wonen > Herbestemming van gebouwen
- www.vai.be/nl/thema039s-en-dossiers/herbestemming
- Heilig Hartschool: www.lievendejaeghere.be
- PLAMA-site: www.designenarchitectuurstudio.be

Project 1

School wordt woonpark

Elk klaslokaal werd herbestemd tot één woning voor twee personen. De centrale speelplaats werd grotendeels omgevormd tot een park.

Serrewanden bakenen de interne ruimtes af. Daardoor blijft de ruimtelijke kwaliteit behouden en beschikt de woning over veel natuurlijke lichtinval via de oorspronkelijke raamopeningen. Naargelang de functie van de ruimtes zijn de glasvlakken doorzichtig of diffuus.

Heilig Hartschool, Izegem

SHM: Izegemse Bouwmaatschappij
& De Zonnige Woonst
Architect: Lieven Dejaeghere

Project 2

Doos-in-doos in diamantslijperij

Door de oude diamantslijperij te ontdoen van de aangebouwde delen kreeg het gebouw opnieuw een centrale plaats op de site. Het semipublieke plein aan de achterzijde kan een ontmoetingsplek worden bij een buurtfeest of andere evenementen.

Het stevige betonskelet maakt een vrije indeling van de ruimtes mogelijk. Met nieuwe binnenwanden uit houtskelet werden vijf lage-energiewoningen gerealiseerd. De buitenschil werd door het doos-in-doosprincipe intact gelaten.

PLAMA-site, Grobbendonk

SHM: Zonnige Kempen
Architect: Design en Architectuurstudio

historische gebouwen



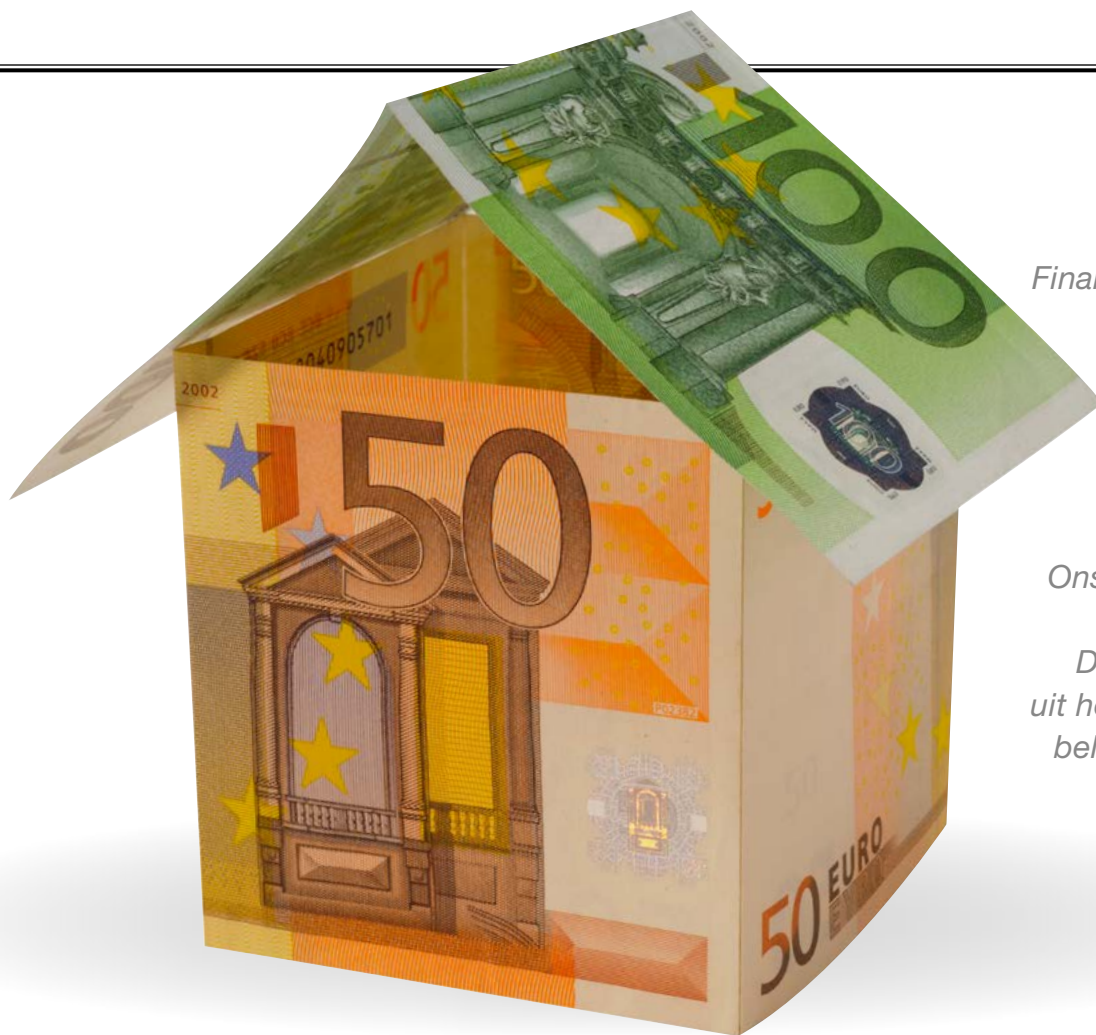
© Tim Van de Velde



© Luc Roymans

SHM Ons Dak geeft het goede voorbeeld

“Maak van uw financieel plan een beleidsinstrument”



Financiële planning is sinds 2012 een hot item in de sociale huisvesting, temeer omdat de Visitatiecommissies er zoveel aandacht aan besteden. Sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak uit Maaseik vervult een voorbeeldfunctie op dit vlak. Directeur Noël Vandebael legt uit hoe de financiële planning het beleid bij Ons Dak ondersteunt.

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S

Bij het begin van de eeuw werd SHM Ons Dak geconfronteerd met financiële tekorten als gevolg van de grote bouwactiviteit in de jaren ervoor. De cashflows daalden, net als de financiële reserves. “We zijn toen gaan nadenken over de invloed van investeringen op lange termijn en zijn nagegaan of er voor onroerend goed financiële plannen bestonden. De effecten van onroerende investeringen zijn goed voorspelbaar op de lange termijn: de afwikkeling van de leningen ligt vast, de loonkosten fluctueren slechts in beperkte mate...”, zegt Ons Dak-directeur Noël Vandebroel.

De SHM heeft er bewust voor gekozen om de nodige expertise extern te zoeken, in dit geval bij Finpower, een specialist in financiële begeleiding. “Wij hadden op dat moment onvoldoende kennis in huis om zelf een financiële planning te maken. Ik vind ook dat alles wat we niet zelf moeten doen, we beter niet doen. Externe kennis is enorm belangrijk, is voor iedereen leerrijk en vermijdt dat je met oogkleppen op werkt.”

STATISCH WORDT DYNAMISCH

De eerste jaren gebeurde de financiële planning op basis van een statisch model, zonder mogelijkheid tot simulaties. Er werd gewerkt met louter cijfermatige rapporten. “Vanaf 2005 is onze financiële planning

een sterke tool geworden, met een grafiek die toelaat om het resultaat van simulaties snel te visualiseren. Sindsdien kunnen we zien wat er gebeurt als we investeren, als we niet investeren, als de huurprijzen stijgen, noem maar op”, zegt Vandebroel.

Ons Dak gebruikte de simulatiemogelijkheden toen het moest beslissen of het kortlopende VMSW-leningen zou omzetten in langlopende leningen. “Finpower heeft toen een tool toegevoegd die het effect van deze omzetting inbracht. De planning toonde aan dat de omzetting onze cashflow op lange termijn gunstig zou beïnvloeden. Over enkele jaren stijgen onze jaarlijkse financiële lasten van 2 naar 3 miljoen euro. Deze omzetting liet ons toe een deel van die lasten te verschuiven naar een periode voorbij die piek. Zo kon onze raad van bestuur een goed onderbouwde beslissing nemen”, legt Vandebroel uit.

SIMULATIES MAKEN

Finpower actualiseert jaarlijks de planning op basis van input van Ons Dak. De projecten, de timing en financiering ervan worden daarbij besproken. “Wij bestellen de jaarlijkse update meestal eind mei en ontvangen de actualisatie tegen september. Ze wordt dan voorgesteld op de raad van bestuur van begin september. Finpower verzorgt de presentatie. Ze kunnen Ons Dak

situëren ten opzichte van andere SHM's, aangezien ze zo'n brede kijk hebben en ook de planning van andere SHM's opmaken”, zegt Vandebroel.

Terwijl de raad van bestuur van Ons Dak één keer per jaar de planning bespreekt, gebruikt de directie de tool telkens ze beslissingen over grote investeringen neemt. Een gebruiker kan met de informatie van een project, zoals kostprijs en financiering, een simulatie maken en onmiddellijk het effect op de totaalsituatie zien. Ook kan het instrument simuleren wat de maximale investeringscapaciteit is, of wat het effect van wetswijzigingen is. “Je kunt dit bijvoorbeeld gebruiken om na te gaan wat de lange-termijnpact is van een eenmalige stijging van de huurprijzen met 3 procent. Zo kunnen we snel het effect analyseren van een wijziging van de huurberekening.”

FINANCIEEL DASHBOARD

In principe wordt één keer per jaar de uitvoering van het beleid van het afgelopen boekjaar vergeleken met de prognoses, bij de jaarlijkse update. Eén parameter, onderhoud en renovatie, wordt ook in de loop van het jaar opgevolgd, omdat die

>>

“

Dankzij onze financiële tools kunnen we onderbouwde beslissingen nemen.

Noël Vandebroel, directeur Ons Dak



sterk kan fluctueren. “Op dit moment gebeurt dat aan de hand van de inkomende facturen, maar we werken aan het boekhoudpakket om de evolutie van bepaalde rekeningen te vergelijken met de cijfers van het vorige jaar. Zo kunnen we sneller ingrijpen”, zegt Vandeboel. Dat laatste is belangrijk bij beslissingen over onderhoud of renovatie. De tool laat daarom toe om te simuleren wat er gebeurt als de onderhoudskosten sterk stijgen, omdat er onvoldoende wordt gerenoveerd. “De parameters zijn: investeren, verkopen van woningen, onderhoud en renovatie, en huuropbrengsten. Als een van die parameters wijzigt, houdt onze tool rekening met de effecten op andere stromen. Renovatie, bijvoorbeeld, geeft aanleiding tot een stijgende leenlast en mogelijk aangepaste huurgelden.”

Daarnaast kan ook het effect van een gewijzigde index worden gesimuleerd. “We hebben daaruit geleerd dat inflatie een gunstig effect heeft op onze financiële situatie. Het beïnvloedt onze belangrijkste uitgavenpost, de leenlast, niet, terwijl de huurgelden wel toenemen.” Op die manier wordt de boekhouding een beleidsinstrument en niet



De planningtool van Ons Dak voorspelt zowel de jaarlijkse overschotten of tekorten (rode balkjes) als de evolutie van de stand van de rekening-courant (stippellijn). Voor de periode tussen 2017 en 2022 worden tekorten of zeer beperkte overschotten voorspeld.

alleen een financieel overzicht. “Dat vraagt een switch bij de boekhouders, die niet langer louter gebeurtenissen moeten registreren, maar ook bijvoorbeeld de financiering van een investering kunnen adviseren”, stelt Vandeboel.

IN DE PRAKTIJK

Goed beheer is meer dan financieel plannen. Voor een vastgoedbedrijf als Ons Dak is een onderhouds- en renovatieplan belangrijk. Ook een visie op renovatie is cruciaal. “Wij doen niet aan totaalrenovatie, maar aan horizontale renovatie: we vernieuwen telkens één aspect aan

een hele reeks woningen, zelfs als dat nog niet overal even nodig is. Je creëert uniformiteit en het kost veel minder aan onderhoud. Je hebt maar één specialist nodig voor de werken en – heel belangrijk voor het latere onderhoud – je moet bijvoorbeeld slechts één type boiler in voorraad hebben, zelf of bij de leverancier. Ook vermijd je verhuisbewegingen, en dus leegstand en huurverlies. De onderhoudskosten liggen elders in Vlaanderen per woning gemiddeld een stuk hoger”, zegt Vandeboel.

Om haar renovaties te plannen gebruikt Ons Dak het softwarepakket Planon. Daarin wordt voor het hele patrimonium vastgelegd waar en wanneer welke werken zullen plaatsvinden. “Dat blijft wel een prognose, je moet niet overdrijven door al te gedetailleerd te willen werken”, merkt Vandeboel nog op.

VOORSPELLINGEN

2018 tot 2024 wordt volgens de prognoses niet enkel voor Ons Dak een moeilijke periode, maar voor alle maatschappijen van de huursector. Oorzaak zijn de stijgende leningslasten van het NFS1-financieringssysteem. Vandeboel: “Daarom is het zo belangrijk dat de overheid beschikt over deze voorspellingen. Ik zie daarin een mogelijke taak voor de VMSW, maar ook voor bedrijven als Finpower. Deze prognoses zijn belangrijke informatie voor beleidsmakers.” ■

Opleidingen in het najaar Nieuwe VMSW-planningtool

Vanaf juli 2014 biedt de VMSW aan de SHM's een aangepast en gebruiksvriendelijk planningsmodel aan. In het oog springende kenmerken zijn:

- eenvoudig beheer van vastgoedprojecten
- aangepast aan het nieuwe FS3-financieringssysteem
- sterke simulatiemogelijkheden
- nieuwe rapporteringsmodule voor het management

In het najaar van 2014 organiseert de VMSW opleidingen voor het gebruik van deze nieuwe tool. Informatie over data en inschrijvingsmogelijkheden voor SHM's vindt u op www.woonnet.be > Agenda
Met vragen kunt u terecht bij VMSW-Financieelplanning@vmsw.be

Kaderbesluit Sociale Huur: wat lokale besturen kunnen doen

Meer manieren om BSO te halen

Om hun Bindend Sociaal Objectief (BSO) te halen, mogen OCMW's en gemeenten sinds 2012 ook de eigendommen die ze zelf verhuren, meetellen. Ze hoeven zich dus niet meer te beperken tot woningen in het bezit van de VMSW en SHM's en woningen verhuurd door SVK's. Er is één voorwaarde: ze moeten het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) toepassen. Omdat dat geen evidentie blijkt, is het initiatief voorlopig geen succes. Een omzendbrief – nog van de vorige minister van Wonen – wil de mogelijkheid nu nieuw leven inblazen.

TEKST GABRIËL SCHAUT, COÖRDINATOR AANMELDINGEN

De omzendbrief van 23 mei 2014 herinnert lokale besturen aan de mogelijkheid om het Kaderbesluit Sociale Huur vrijwillig toe te passen. Woningen die lokale besturen verhuren volgens de regels van de private huurwetgeving komen zo ook in aanmerking voor het Bindend Sociaal Objectief. Sinds 2012 kunnen niet-gesubsidieerde woningen van lokale besturen onder het sociaal woonaanbod vallen als ze verhuurd worden volgens het Kaderbesluit Sociale Huur. >>

De plannen en werf van 16 huurappartementen in de Izegemsestraat, een schoolvoorbeeld van het OCMW van Lendeledede om het BSO te halen.



© OCMW Lendeledede



“

Bij een klein project raden we aan het beheer over te laten aan de plaatselijke SHM's.

Evan Michiels, verantwoordelijke helpdesk Sociale Huur VMSW



KSH-KLUWEN

“Het Kaderbesluit Sociale Huur blijkt vaak een drempel voor lokale besturen”, zegt Evan Michiels van de helpdesk Sociale Huur van de VMSW, die hij samen met collega Yoo Jung De Loof bemant.

Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen van de Vlaamse Vereniging voor Steden en Gemeenten (VVSG), bevestigt: “Het KSH is een behoorlijk ingewikkeld kluwen. Om door de bomen het bos te zien, worstel je al gauw ettelijke uren met de wetgeving. Je moet aan een hele resem voorwaarden voldoen, terwijl het voor een lokaal bestuur vaak maar om een paar woningen gaat. Veel besturen kiezen er dan ook voor om zelf geen woningen te verhuren volgens de regels van het KSH.”

De omzendbrief voorziet een ruimer kader en beantwoordt enkele courante vragen over de vrijwillige toe-

passing van sociale huur: ‘Hoe een vlotte overgang waarborgen tussen huurcontracten van bepaalde duur en sociale huurcontracten van onbepaalde duur?’ of ‘Wat met de bestaande huurprijs van het lopende contract en hoe dient die omgezet te worden volgens de huurprijsberekening in het Kaderbesluit Sociale Huur?’

De omzendbrief somt ook op welke opties een lokaal bestuur heeft om het sociale huurbesluit vrijwillig toe te passen: ofwel verhuurt het bestuur de woningen zelf, ofwel geeft het de woningen in beheer aan een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), ofwel verhuurt het de woningen aan een SVK of een SHM. De vierde mogelijkheid is, zoals vanouds, de woningen verkopen aan een SHM.

VERHUREN VIA SHM OF SVK?

“Zeker bij een klein project van bijvoorbeeld twee of drie woningen raden we aan het beheer over te laten aan de plaatselijke SHM's. Die beheren meestal al een ruimer

patrimonium en kennen het kaderbesluit goed”, zegt Evan Michiels van de VMSW. “SHM's beschikken over concrete informaticatoepassingen om de huurprijs te berekenen en contracten op te maken. Bovendien zijn ze georganiseerd om de bepalingen uit het KSH correct toe te passen.”

De mogelijkheid voor lokale besturen om hun woningen door te verhuren via SVK's, is in zijn huidige vorm geen lang leven beschoren, volgens Thomas Raes, algemeen coördinator bij SVK De Poort. “De SVK's staan hier vast en zeker voor open en beschikken ook over de nodige expertise, maar ik veronderstel dat dit een doodgeboren kind is. De meeste SVK's zijn kleinschalige vzw's, die geen groot patrimonium beheren. Voor elke woning die het verhuurt, krijgt een SVK een Vlaamse subsidie. Voor het beheer van een woning van een OCMW of een gemeente is dat niet het geval, hoewel het beheer van deze woningen wel extra kosten met zich meebrengt.”



”

Het Kaderbesluit Sociale Huur is een behoorlijk ingewikkeld kluwen.

Joris Deleenheer, stafmedewerker Wonen VVSG

“

We opteerden bewust voor de verkoop van de woningen.

Chris De Meulemeester, gemeentesecretaris Wingene



Joris Deleenheer van de VVSG wijst op hetzelfde pijnpunt: “OCMW’s en gemeenten geven het SVK al vaak toelagen via een financiële vergoeding per woning of via werkings- of personeelssubsidies. Vlaanderen zou voor de werking van de SVK’s logischerwijze geen onderscheid mogen maken wat de hoofdverhuurder betreft. Elke woning die het SVK verhuurt, komt immers ten goede aan een sociale huurder.”

ZELF VERHUREN OF IN BEHEER GEVEN?

Het OCMW van Lendeledede is een mooi voorbeeld van een OCMW dat zelf woningen bouwt om sociaal te verhuren – een mogelijkheid die de nieuwe omzendbrief aanhaalt. Christophe Vandecasteele, OCMW-secretaris van Lendeledede: “In de Izegemsestraat bouwen we 16 sociale huurappartementen. Zodra we beschikten over de BSO-cijfers – Lendeledede moest vóór 2020 nog 36 woningen bijbouwen – hebben we actie ondernomen. Een eerste stap was de verkoop van gronden aan SHM Mijn Huis voor de bouw van acht sociale huurappartementen. De tweede stap was zelf sociale woningen bouwen en ze in eigen beheer verhuren. We hadden al vele jaren ervaring in het sociaal verhuren van woningen.”

Ook het systeem van in beheer geven is niet onbekend bij sommige lokale besturen. Zo heeft de Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen zeven wooneenheden in beheer: vier appartementen in

Tessengerlo en drie wooneenheden in het centrum van Herk-de-Stad.

VERKOPEN AAN SHM

De gemeente Wingene gooit het over een andere boeg: ze verkoopt 23 sociale bejaardenwoningen. Acht woningen werden in 2012 aan SHM De Mandelbeek verkocht, binnenkort verkoopt Wingene de andere 15 aan SHM Vivendo.

Chris De Meulemeester, gemeentesecretaris van Wingene: “We opteerden bewust voor de verkoop van de woningen, omdat we het verhuren ervan geen kerntaak van een gemeente vinden. Tegelijk willen we toch een optimaal opvangnet van sociale woningen voorzien. Kijk maar naar de stelselmatige uitbreiding van het sociale patrimonium in onze gemeente. De verkoop van die woningen verschafte ons onmiddellijk de nodige middelen om onder andere het dynamische, groeiende sociale beleid dat onze gemeente wil voeren, ten volle financieel te steunen. En via de verkoop blijven we ervan verzekerd dat de woningen

meetellen voor het behalen van het BSO. Wie is beter geplaatst dan een SHM om de wetgeving ter zake foutloos toe te passen?”

TOEKOMST EENVOUDIGER?

In totaal beheren SHM’s momenteel 46 wooneenheden voor een gemeente en 115 voor een OCMW. Joris Deleenheer van de VVSG: “Het zal toch enige tijd vragen voor de resultaten van deze omzendbrief op het terrein zichtbaar zijn. Gemeenten of OCMW’s zullen eerst de mogelijkheden moeten bekijken en nagaan wat de gevolgen zijn. Dat vraagt wel wat onderzoek.”

Ook de nieuwe Vlaamse Regering zal uiteraard haar eigen stempel drukken op het beleidsveld sociaal wonen. Het regeerakkoord vermeldt dat de regering het KSH wil vereenvoudigen. Welke impact dat zal hebben, is op dit moment nog niet gekend. Hoe dan ook licht de nieuwe omzendbrief nu al de regelgeving toe over hoe lokale besturen hun duit in het zakje kunnen doen om het Bindend Sociaal Objectief te behalen. ■

Meer info

- De VMSW stelt op Woonnet een beheersovereenkomst ter beschikking als vrijblijvend model: www.woonnet.be > Huren Kopen Lenen > Huren > Praktijk onderwerpen > In beheer
- De VMSW-helpdesk: sh@vmsw.be
- De integrale omzendbrief van 23 mei 2014 op www.wonenvlaanderen.be > Regelgeving Wonen > omzendbrief RWO/WO/2014/03 – vrijwillige toepassing KSH

Sneller, efficiënter en goedkoper met de Design and Build-procedure

Eén ontwerp, vele

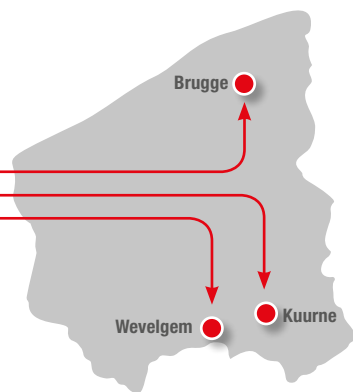
De Design and Build-procedure van de VMSW maakt het voor aannemers mogelijk om één voorstel uit te werken dat toepasbaar is op diverse percelen in diverse projecten. De eerste procedures zijn intussen begonnen in West-Vlaanderen. Koen Spitaels: "We gaan de procedure nu ook in de andere provincies lanceren."

TEKST JEROEN SCHREURS, DIENSTHOOFD ADMINISTRATIE PROJECTEN
FOTO'S JAN LOEMAN



© Sileghem & Partners

Het ontwerp voor een perceel in Kuurne van bouwonderneming Damman en architectenbureau Sileghem past ook in Brugge en Wevelgem.



De Design and Build-procedure (D&B) is een uitvloeisel van het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009. Dat decreet verplichtte ontwikkelaars om een deel van hun projecten beschikbaar te maken voor sociale woningbouw, de zogenoemde sociale last. De ontwikkelaars konden als alternatief ook een grond verkopen aan een sociale woonorganisatie. "Wie voor die laatste optie koos, was zeker van afname, in laatste instantie door de VMSW", zegt Koen Spitaels, afdelingshoofd projectrealisatie bij de VMSW. "Die gronden waren echter vaak maar geschikt voor één of twee woningen. Daarbij telkens de klassieke procedure volgen met het aanstellen van een ontwerper had voor de VMSW twee nadelen: het maakte het proces zeer arbeidsintensief en ook de opvolging werd moeilijker, met al die verspreide perceeltjes."

EFFICIËNTER EN SNELLER

Daarom bedacht de VMSW de kleine Design and Build-procedure. "Voor één proefgrond begint de VMSW een onderhandelingsprocedure. Geïnteresseerde aanne-

“

Wij hebben een tiental kleine percelen die in Design and Build passen. Die percelen allemaal apart ontwikkelen, zou veel meer tijd in beslag nemen.

Luc De Smedt, Brugse Maatschappij voor Huisvesting



toepassingen

mers werken voor deze grond een voorstel uit, dat zo flexibel mogelijk moet zijn. Het winnende voorstel zal immers ook op andere gronden toegepast worden. De grote voordelen van deze manier van werken zijn efficiëntie en tijdswinst: uitbreiden naar andere percelen kan snel”, zegt Koen Spitaels.

OOK GOEDKOPER

Design and Build blijkt ook goedkoper dan traditionele procedures. Bouwonderneming Damman diende samen met architectenbureau Sileghem en partners de beste offerte in voor een perceel in Kuurne. De offerte scoorde goed op prijs, kwaliteit én flexibiliteit. Daarom mogen Damman en Sileghem en partners de komende drie jaar meerdere percelen in West-Vlaanderen ontwikkelen op basis van hun ontwerp.

Zo staan er ook al projecten in Brugge op stapel, in samenwerking met de Brugse Maatschappij voor Huisvesting. Directeur Luc De Smedt legt uit: “Wij hebben een tiental kleine percelen in ons bezit, die in Design and Build passen. Die percelen allemaal apart ontwikkelen zou veel meer tijd in beslag nemen. We krijgen ook genoeg vrijheid voor aanpassingen, al zullen we er weinig vragen, zeker niet op vlak van de indeling. De ontwerpen zijn ook al nauwgezet nagekeken door de VMSW, waarom dan nog het warm water uitvinden?”

“Een bijkomend voordeel is ook dat we met Damman al een goed contact hadden vóór deze procedure. We hebben de plannen al besproken met de stad Brugge en we kregen

snel een gunstig advies voor dit project van tien woningen. We hebben hier een enorm positief gevoel bij en hopen in september de bouwvraag in te dienen.”

VOORRANG BIJ FINANCIERING

Of deze manier van werken zich in de toekomst zal uitbreiden? De Smedt: “Ik denk het wel, zodra het voor de andere maatschappijen duidelijk wordt dat dit tijdswinst oplevert. Standaardwoningen die op meerdere plaatsen passen, zijn voldoende voor de sociale huisvestingssector. Met alle verplichte nieuwe technieken en regels is het sowieso al moeilijk om binnen de bestaande financiering veel afwijkingen toe te staan.” “Voor de financiering krijgen Design and Build-projecten trouwens voorrang op gewone projecten. Dat geeft ons ook meer zekerheid”, voegt De Smedt eraan toe.

Door het succes van het proefproject heeft de VMSW besloten om nieuwe procedures te beginnen in de vier andere provincies. Koen Spitaels: “Die komen er in het najaar, samen met infosessies voor de SHM's en private partners.” ■

Meer info

- www.vmsw.be > Professionelen > Design and Build
- Design and Build: koen.spitaels@vmsw.be
- CBO: jeroen.schreurs@vmsw.be
- Verkoop nieuwe woning: annegreet.borrenbergen@vmsw.be en bert.landuyt@vmsw.be
- Infosessies over CBO, Design and Build en aankoop nieuwe woning gaan door dit najaar: www.vmsw.be > Agenda

Design and Build

Zo loopt een D&B-procedure

De VMSW neemt bij Design and Build voor kleine percelen het initiatief. Ze zorgt voor de opmaak van het bestek, het uitwerken van de selectieprocedure, de publicatie naar de bouwwereld en de coördinatie met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als er een ontwikkelaar gekozen is, kunnen de SHM's mee instappen.

Meerdere instrumenten

De VMSW streeft ernaar om privépartners meer te betrekken bij sociale woningbouw. Zeker na het wegvallen van de sociale last uit het Grond- en Pandendecreet zet ze hierop in. Naast de kleine Design and Build-procedure heeft ze daarvoor nog instrumenten:

- **De CBO-procedure:** een initiatiefnemer staat in voor het ontwerp, de bouw én de grondinbreng.
- **De grote Design and Build-procedure:** een formule voor grote percelen, met inbegrip van infrastructuur aanleg.
- **Verkoop nieuwe woning:** de verkoop van een bestaande, onmiddellijk verhuurbare woning aan een SHM.

De VMSW werkt daarnaast aan een brochure om deze procedures bij ontwikkelaars in de kijker te zetten.

Zijn er genoeg vrouwen voor de raden van

De raden van bestuur van SHM's moeten vanaf 1 januari 2016 en ten laatste op 1 juli 2019 voor minstens een derde uit vrouwelijke leden bestaan. In de praktijk zetelen vandaag vooral mannen in bestuursorganen. Zijn er wel genoeg vrouwen te vinden? We vroegen het aan twee experts.



“Je zal moeite moeten doen: mensen persoonlijk aanspreken, motiveren, een duwtje in de rug geven.”

Marian Verbeek, stafmedewerker gemeentelijke werking en organisatie VVSG

Het klopt dat vandaag minder vrouwen dan mannen in bestuursraden zetelen. Om aan het quotum te voldoen, zal je moeite moeten doen: mensen persoonlijk aanspreken, motiveren, een duwtje in de rug geven. Meer dan de helft van de bevolking bestaat uit vrouwen. Ik vind het dan ook evident dat deze bevolkingsgroep vertegenwoordigd is in bestuursorganen.

Eigenlijk zou het quotum niet nodig mogen zijn. Het zou een evidentie moeten zijn dat raden van bestuur een weerspiegeling van de maatschappij zijn. Maar het is niet zo. Weet je dat er tot in 2006 nog enkele tientallen colleges van burgemeester en schepenen waren waar geen enkele vrouw in zat? Geen enkele! Daarom is het goed dat er een quotum is. Op termijn wordt het misschien overbodig.

We zouden ons niet mogen afvragen of een quotum nodig is, of het nodig is dat meer vrouwen

een bestuursfunctie bekleden. Dat zou vanzelfsprekend moeten zijn. Stel je een wereld voor waarin alleen vrouwen bestuursmandaten bekleden, dat zou de andere helft van de bevolking ook niet goed vinden. Waarom moeten vrouwen zich steeds meer verantwoorden dan mannen? Waarom vraagt men zich niet af of mannen wel gemotiveerd en bekwaam zijn?

Of vrouwen zich gewaardeerd en welkom voelen, hangt af van hoe ze onthaald worden. We moeten van mensen die nieuw zijn in een raad van bestuur niet verwachten dat ze onmiddellijk kunnen meepraten. Het is belangrijk de nieuwelingen op te vangen en wegwijs te maken.

Als je op zoek gaat naar bekwame vrouwen en ze goed begeleidt, zal de evenwichtige samenstelling een meerwaarde zijn. Een raad van bestuur die divers samengesteld is, is beter gewapend om diverse problemen aan te pakken. ■

te vinden bestuur van SHM's?

“Sla het glazen plafond niet stuk van bovenaf, maar laat het barsten van onderuit.”

Eric Schoofs, directeur Molse Bouwmaatschappij



Weinig vrouwen nemen vandaag een nevenmandaat op. Dat kan een voortvloeiende zijn uit oude tradities en de klassieke rolverdeling, waarbij vrouwen meer thuis bleven en huishoudelijke taken op zich namen.

Dat er meer vrouwen in raden van bestuur zetelen, vind ik goed. Maar een quotum van bovenaf opleggen, niet. Vrouwen moeten zelf het initiatief nemen en vanuit persoonlijke interesse een engagement aangaan. Ze moeten zich sterk opstellen en afspraken maken over de taakverdeling in het gezin, zodat ze bestuursmandaten kunnen opnemen.

Bij de samenstelling van de kieslijsten hebben we gezien dat partijen niet voldoende vrouwen vonden en mensen zijn gaan ronselen. Ik werk liever met een gemotiveerde, geëngageerde bestuurder die voor een mandaat kiest dan met iemand die is aangeduid om een tekort op te vullen.

Met ongemotiveerde bestuurders werken is sowieso nefast. Liever een raad van bestuur die uit

100 procent gemotiveerde mannen of 100 procent gemotiveerde vrouwen bestaat dan een gedwongen mix.

Wij hebben het geluk een vrouwelijke juriste in onze raad van bestuur te hebben, die daarvoor kiest vanuit een persoonlijk engagement. Dat is absoluut een meerwaarde. Vrouwen werpen een ander licht op huisvesting. Mannen kijken naar de bouwaspecten van een woonproject, terwijl vrouwen meer oog hebben voor het interieur.

Het zal moeilijk worden om voldoende kandidaten te vinden voor de raden van bestuur, de kandidaten moeten niet alleen man of vrouw zijn, ze moeten ook de juiste kwalificaties bezitten, geëngageerd zijn en de aandeelhouders die hen afvaardigen, vertegenwoordigen. Als meer vrouwen CEO van een bedrijf worden, zullen er ook meer vrouwen zijn in raden van bestuur. Ze moeten zich eerst in bedrijven opwerken naar de top. ■



WoninGent

Papeleupark en de 'Margarineblok' gerenoveerd

De appartementen in het Adolf Papeleupark in Gentbrugge zitten sinds 28 mei in een nieuw, energiezuinig kleedje. Onder meer dubbele beglazing, een nieuwe gevel en een mechanisch ventilatiesysteem leveren een grote warmterecuperatie op. De renovatiewerken waren mogelijk door de subsidies van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

Op 25 juni begonnen ook de eerste werken voor de totaalrenovatie van het gebouw in de Emile Moysonlaan. Zowel de buiten- als de binnenkant van het gebouw worden grondig gerenoveerd. Architectenbureau Van Derbeken leverde het ontwerp. Het gerenoveerde gebouw zal 62 appartementen tellen. De appartementen worden opgedeeld in twee afzonderlijke delen met elk een inkomhal. Zo functioneert elk deel afzonderlijk, wat de leefbaarheid bevordert. De eerste bewoners kunnen vermoedelijk tijdens het najaar van 2016 in hun gerenoveerde appartement intrekken. (YJDL)

De Ideale Woning

Allereerste 'bescheiden woningen' in Malle

De sociale last van het voormalige Grond- en Pandendecreet resulteerde in een stroom van nieuwbouwprojecten. De opdracht was sociaal en betaalbaar wonen mogelijk maken. De gemeente Malle en De Ideale Woning sloegen de handen in elkaar en stelden op 16 mei hun primeur voor: 26 sociale huurappartementen en de 12 allereerste 'bescheiden woningen' in Vlaanderen. Bescheiden woningen zijn kleine gezinswoningen die tegen een correcte huurprijs worden verhuurd aan mensen met een bescheiden inkomen, die net niet in aanmerking komen voor sociale huurwoningen. Het nieuwbouwproject aan de Lierselei kwam tot stand via de CBO-procedure (constructieve benadering overheidsopdrachten) van de VMSW.

De Ideale Woning is opgetogen en benadrukt dat ze op dit elan verder wil gaan. "Dit project toont aan dat een goede samenwerking tussen gemeente, private ontwikkelaars en sociale huisvestingsmaatschappijen veel mogelijk maakt. De Ideale Woning wil ook meer en meer op die manier gaan werken. Er zullen zeker nog gelijkaardige projecten volgen", aldus directeur Gert Eyckmans van De Ideale Woning. (YJDL)



SHM Eigen Dak

23 kamers voor volwassenen met een motorische beperking in Diepenbroek (Wetteren)

Het gebouw, dat Den Binder zal heten, heeft 23 kamers voor volwassenen met een motorische beperking. Op de twee bovenverdiepingen worden twintig sociale huurappartementen gebouwd, daarvan zullen vier appartementen aangepast zijn aan de noden van mensen met een motorische beperking. Op vrijdag 16 mei legden de toekomstige bewoners van Den Binder de eerste steen van hun nieuwe thuis. SHM Eigen Dak werkt voor dit project samen met vzw Lodewijk. (EDS)

Goedkope Woning in Kortrijk

Eerste CO₂-neutraal sociaal appartementsgebouw in Vlaanderen

Na een lage score bij de kwaliteitsmeting van zijn patrimonium, besloot Goedkope Woning het over een andere boeg te gooien. De maatschappij koos voor een nieuwe en ambitieuzere aanpak. Ze vond een bondgenoot in de burens van de Evangelische Kerk. Met de hulp van het architectenbureau BURO II & ARCHI+I kwamen ze tot een oplossing voor een nieuw project aan de Pottbakkerhoek in Kortrijk: 24 appartementen, opgedeeld in een laag en een hoog volume. Een ontwerp met voldoende ruimte voor de wensen van de Evangelische Kerk en met oog voor de duurzame en sociale filosofie van Goedkope Woning. De Europese Concertosubsidie voor de volledige opwaardering van het patrimonium was voor de maatschappij de kers op de taart. Op 8 juli opende Goedkope Woning de deuren voor de eerste bewoners. Met dit CO₂-neutraal sociaal appartementsgebouw heeft Goedkope Woning een primeur in Vlaanderen. (YJDL)



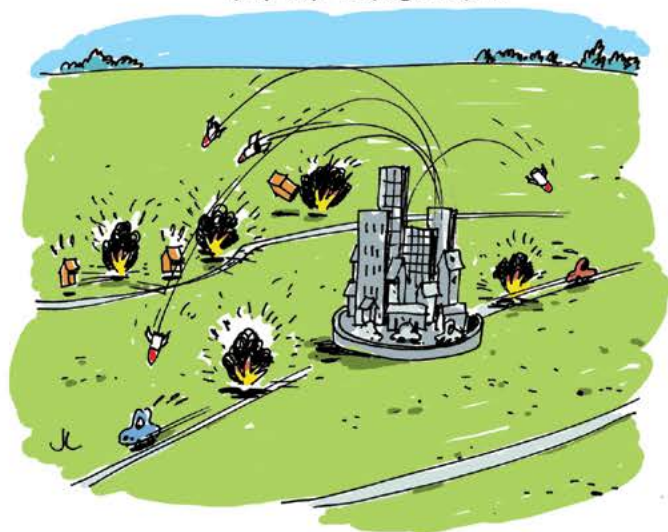
Sociale bouwmaatschappij De Mandel

Veertig sociale koopwoningen aan het station van Roeselare

De Mandel begon begin juni met de bouw van twaalf nieuwe koopwoningen aan het station van Roeselare. In een tweede fase zullen er nog 28 koopwoningen bijgebouwd worden. Elke woning is voorzien van een eigen tuin en een oprit met garage. (EDS)



STOP ANTI-STEDELIJK GEDRAG



ALS EEN SHM VINDT DAT EEN HURDER MET PSYCHISCHE PROBLEMEN KAMPT, KAN ZIJ DE HULPVERLENING VAN SSEGA INSCHAKELEN



16 mei

SHM Zonnige Kempen wijdt sociale woonproject 'De Blokskens' in met meiboomplanting



Vlnr: Happel Cornelisse Verhoeven Architecten, Ludo Helsen, voorzitter Zonnige Kempen, Luc Van Hove, burgemeester Zandhoven en Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen (vijfde van links).

21 mei

SHM Volkswoningen Duffel verhuurt eerste woning van nieuwbouwproject



Lutgarde De Proft (directeur) en Theo De Boel (voorzitter) en knippen officieel het lint door.

1 juni

SHM Eigen Haard organiseert bewonersfeest in Zwevegem



Ongeveer 500 huurders waren aanwezig op het eerste bewonersfeest van SHM Eigen Haard in Zwevegem.

20 juni

SHM Dewaco-Werkerwelzijn viert ingebruikname van appartementsgebouw en opent ontmoetingsruimte in Aalst



Huurders leren elkaar beter kennen bij de ingebruikname van ontmoetingsruimte 'De Klaproos' van het appartementsgebouw aan de Rozendreef.

27 juni

MBV Eeklo huldigt project 'De Boomgaard' in Oostwinkel in



Tony Vermeire, burgemeester van Zomergem (met sjerp), schepenen, Paul Broekaert, voorzitter MBV, Steve Van Damme, directeur MBV, huldigen samen met bestuurders, schepenen en huurders het project 'de Boomgaard' in.

4 juli

SHM De Ark opent huurwoningen in Oud-Turnhout



Peter Vanommeslaeghe, algemeen directeur DE ARK (links) en Leo Van Miert, schepen van ruimtelijke ordening, huisvesting en mobiliteit.

12 juli

SHM Mijn Huis huldigt project Goudwindepark in Harelbeke in



Vlnr: Dominique Windels: OCMW Voorzitter – Harelbeke, Inge Bossuyt: Schepenen te Harelbeke.



Klant in zicht

“Groter kan het contrast niet zijn”

In een van de oudste sociale woonwijken van Kruibeke realiseerde de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren begin dit jaar een vervangbouwproject met 21 woongelegenheden. Ter vervanging van de 17 oude woningen voorzag architect Jo Degelin een opmerkelijke en frisse invulling met zowel kleine woningtypes als ruime eengezinswoningen. Chenay Chabanova, een alleenstaande moeder met drie kinderen, woont sinds maart 2014 in een ruime eengezinswoning.

+

Dochter Eva (15): “In elke slaapkamer is er verwarming! In ons vorige huis hadden we enkel een kachel in de leefruimte. Nu kunnen we studeren in onze eigen kamer.”

Dochter Diana (19): “Dit is een vriendelijke buurt. Voordien woonden we tussen oudere mensen, die erg op hun rust gesteld waren. Hier leven ook jonge gezinnen.”

Chenay: “Het is een ruim huis in een aangename en kindvriendelijke buurt. Onze vorige woning was erg verouderd. Wij wonen nu in een splinternieuwe woning. Groter kan het contrast niet zijn.”

—

Dochter Diana: “Mijn broertje speelt graag buiten. Onze tuin is niet zo groot, maar het graspleintje voor de deur compenseert dat.”

Chenay: “Jammer genoeg wordt het pleintje vaak gebruikt als uitlaatplek voor de honden van de buurt.”

Chenay: “Er is geen overdekte staanplaats voor de auto. We moeten op straat parkeren. Dit vind ik een beetje jammer, maar het went. Andere minpunten kan ik niet bedenken. Alles is perfect. Misschien enkel de kleur van de voordeur: ik had liever een gele gehad.” (hilariteit)