

Woonwoord

#29

ZOMER 2014

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*“Sociaal wonen houdt
ex-gedetineerden op rechte pad”*

*Voor en tegen sociale
verhuurkantoren*

*Zonder sociale lasten
voortbouwen aan BSO*

A photograph of two men, Bernard Hubeau and Pol Van Damme, standing in a modern, brightly lit interior space. Bernard Hubeau is in the foreground, wearing a dark shirt and has a beard. Pol Van Damme is behind him, wearing a light blue shirt and glasses. They are both looking towards the camera.

Bernard Hubeau en Pol Van Damme
van de Vlaamse Woonraad geven advies

*“Nu kiezen voor
een nieuw sociaal
woonbeleid”*



Beste lezer,

Er staan de nieuwe Vlaamse minister van Wonen heel wat uitdagingen te wachten. Op pagina 12 van deze Woonwoord somt de Vlaamse Woonraad er enkele op en ook ik pik er hier graag even op in.

De nood aan sociale woningen en woonkredieten blijft groter dan het aanbod. Een derde van de private huurders belandt na het betalen van de huur onder de armoedegrens. Belangengroepen en experts zien oplossingen in huursubsidies, meer sociale woningen en meer verhuur door sociale verhuurkantoren (SVK's). Tegelijk zien we dat de mogelijkheden voor SVK's erg variëren naargelang de situatie. Heel wat lokale besturen werken er graag mee samen, maar zoals u op pagina 20 kunt lezen, is het in sommige gemeenten erg moeilijk om woningen te huren.

Voor wie wél een sociale woning huurt, valt de energiefactuur bij een oudere woning dan weer vaak hoger uit dan nodig. En terwijl de budgetten snel slinken, zijn er steeds meer renovaties nodig om het bestaande patrimonium op een degelijk isolatiepeil te houden. Hoe moet dat gerijmd worden met het doel om alle woningen tegen 2020 een CV-installatie, dubbel glas en een geïsoleerd dak te geven?

De Vlaamse Woonlening van de VMSW en het Vlaams Woningfonds was een ongekend succes: in maart was het budget voor het hele jaar al opgebruikt. Het feit dat de Vlaamse Woonlening – in tegenstelling tot banken – wel nog tot 100% van het aankoopbedrag geeft, speelt hier wellicht mee. Vraag is of de nieuwe budgetten voor die Vlaamse Woonlening, beschikbaar sinds 1 juni, voldoende zullen zijn?

Veel vragen voor onze toekomstige minister dus. Gelukkig kunnen we op het terrein op veel goede wil rekenen: woonorganisaties organiseren zich steeds efficiënter, samenwerkingen worden aangegaan en er wordt steeds professioneler gewerkt. Al maakt de complexe wetgeving – die wel veralgemeend lijkt in onze samenleving – dat niet evident. Hoeveel keer zou het Kaderbesluit Sociale Huur, dat onder andere toewijzingen en huurprijzen regelt, bijvoorbeeld al gewijzigd zijn?

Welke richting we ook uitgaan, het lijkt een goed idee om regels te schrappen en echt te vereenvoudigen. Om uit te gaan van de essentie en dingen te herzien zonder ze ingewikkelder te maken. Natuurlijk is dat moeilijk, maar kan het toch niet makkelijker?

Irène Rauch | Hoofdredacteur



“

We moeten streven naar menswaardig wonen voor iedereen

Bernard Hubeau en
Pol van Damme van
de Vlaamse Woonraad

IN DIT NUMMER



- | | |
|--|---|
| 04 Veldwerk | 20 Wel of geen sociale verhuurkantoren (SVK's) |
| 06 Wonen na de gevangenis | 24 Geschiedenis: de jaren 2000 |
| 10 Voortbouwen aan BSO zonder sociale lasten | 26 Dialoog: zijn sociale woningen te luxueus? |
| 12 Interview: Bernard Hubeau en Pol Van Damme | 28 Bouwen: nieuwe projecten |
| 14 Helpend netwerk voor kwetsbaarste huurders | 30 Mensen: was u erbij? |
| 16 Uitgelicht: zicht op buitenruimte | 32 Klant in zicht |
| 18 Als de visitatiecommissie langskomt | |

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), Gerd De Keyser (verantwoordelijke Wonen - Welzijn), Yoo Jung De Loof (klantenadviseur sociale verhuuring), 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. 6, 8, 9, 15), Isabelle Plancquaert (p. 16, 17), Gery Spirinckx (cover, p. 2, 3, 12, 18, 24, 25), Els Struyf (p. 10, 11) | 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.

De Gelukkige Haard-project

Te smal om te bouwen Perfect om te tuinieren



Nieuwe Kweek is een moestuinproject voor kinderen en jongeren. De Gelukkige Haard realiseerde het project in samenwerking met Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen op een strook grond die te smal was om te bebouwen. De grote opening was op 5 april 2014.

CBO-oproep

Nieuwe sitevoorstellen voor 15 oktober

Voor de negende keer doet de VMSW via een 'Constructieve Benadering Overheidsopdrachten'-procedure (CBO) een oproep aan private ontwikkelaars om een totaalproject voor sociale woningbouw voor te stellen. Geïnteresseerden staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van de sociale woningen. Sitevoorstellen kunt u indienen tot 15 oktober 2014.

Meer info op www.vmsw.be > Oproep CBO nr. 9 (knop)

Drie van de vijf met SHM's

Pilootprojecten Collectief Wonen geselecteerd

Tegen 2050 moeten we in Vlaanderen één miljoen mensen meer huisvesten dan vandaag. Collectief wonen kan dan een antwoord bieden. Begin mei presenteerden de Vlaamse Bouwmeester en de toenmalige minister van Wonen vijf masterplannen voor Collectief Wonen. Door alles niet langer privaat te organiseren, kunnen we betaalbaar en gegarandeerd levenslang wonen, het landschap versterken en de maatschappelijke kosten verlagen. De pilootprojecten worden mee begeleid door de VMSW, de afdeling Woonbeleid en het team Stedenbeleid. Aan drie van de vijf projecten werkten sociale huisvestingsmaatschappijen mee: Turnhout Schorvoort, Nieuw Hemiksem en Beveren Middenheide. De vijf trajecten worden nu verder afgetoetst bij de lokale stakeholders en diensten en staan dus aan de start van hun effectieve realisatie. (TH)

Ontdek ze alle vijf op www.vlaamsbouwmeester.be

57%

van de Vlaamse sociale huurders woont alleen

De sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren aan 138.423 huishoudens in Vlaanderen. Bijna 57% (78.292 huishoudens) van die sociale huurders woont alleen of is alleenstaande met kind(eren).

45% (of 62.556 huishoudens) van de sociale huurders woont alleen. De meeste zijn 60-plussers (27%). Een op de vier sociale huurders is een alleenwonende 60-plusser. De Dendermondse Volkswoningen startte een project met bijzondere aandacht voor die doelgroep. U leest er alles over op pagina 14.

Een op de tien huishoudens bestaat uit een alleenstaande met kind(eren) (11% of 15.736 huishoudens). (TH)

De cijfers tonen de stand van zaken op 31/12/2013. Meer cijfers over de sociale huisvestingssector vindt u in het jaarverslag van de VMSW: www.vmsw.be > Publicaties > Jaarverslag

Waarop moet de nieuwe minister van Wonen inzetten ?



Op 25 mei trokken we naar de stembus. Voor de nieuwe minister van Wonen liggen er veel kansen en uitdagingen op het vlak van sociaal wonen. Waarop moet de minister zich volgens u de komende vijf jaar focussen?

Laat het ons weten op www.woonwoord.be/poll. In de volgende editie van Woonwoord kunt u de resultaten lezen.



SHM en vakscholen renoveren samen “Iedereen wint”

Leerlingen uit de vakscholen Damiaaninstituut en SIBA renoveren woningen in de Gijmelbergwijk in Aarschot. “Het is een project van beperkte omvang. Momenteel hebben de leerlingen onder begeleiding de woningen gestript en twee keukens geplaatst”, zegt directeur van de SHM Kris Reynders. Een leerkracht en een technisch medewerker van de SHM begeleiden de scholieren ter plaatse en garanderen zo de kwaliteit van de renovatie. De samenwerking begon vorig jaar. Toen gaf de directeur de aanzet door enkele scholen aan te spreken. Na overleg met Arktos vzw, een vormingsorganisatie voor jongeren, en de wijkcommunicator was het project een feit. “Iedereen wint”, zegt Kris Reynders. “De SHM krijgt op korte tijd iets gedaan, de huurders merken dat er actief werk gemaakt wordt van de renovatie van hun woningen en de leerlingen krijgen voldoening, omdat ze in de praktijk aan de slag kunnen en meteen resultaat boeken. In september starten we wellicht een nieuw project waarbij jongeren een stuk groen opnieuw gaan inrichten in samenwerking met de bewoners.” (LVH)

Overlegplatform geëvalueerd

“Ideaal sprokkelmoment voor ideeën en best practices”

Het sociaal overlegplatform van de VMSW verenigde eind april de technische en sociale diensten van SHM's rond vochtproblemen. Dat leverde nieuwe inzichten op voor Kurt Thys (technische dienst) en Christel Croux (sociale dienst) van de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij.

KURT THYS: “We kregen niet alleen tips om schimmels met detergenten en bleekwater te verwijderen. Tijdens de presentatie werd ook besproken hoe we huurders duidelijk kunnen maken dat hun wooncultuur een impact heeft op de vorming van vocht en schimmel. Je kunt, naast vochtmetingen met een datalogger, de bewoners betrekken door ze bijvoorbeeld een schema van hun waterverbruik in de verschillende ruimtes van het huis te laten invullen.”

CHRISTEL CROUX: “Wij werkten in mei aan het samenwerkingsproject ‘gezond THUIS’. Aan de hand van geleide bezoeken in een kijkwoning informeerden we huurders en geïnteresseerden op een interactieve manier over gezond en energievriendelijk wonen. Het overlegplatform was een goede voorbereiding en het ideale moment om ideetjes en best practices te sprokkelen.” (LVH)

Blijf op de hoogte van het volgende overlegplatform, onder andere via de agenda op Woonnet.



Extra woonhulp 'na de gevangenis' is nodig

“Het grootste probleem nooit weet wanneer



TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN - WELZIJN
FOTO'S JAN LOEMAN

is dat je iemand vrijkomt”

Na hun vrijlating vinden heel wat ex-gedetineerden geen thuis. Ze verloren hun woning terwijl ze in de cel zaten en stabiele huisvesting vinden vanuit de gevangenis is erg moeilijk. Neil Paterson van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk en Sabine Vandevelde, coördinator van de dienst Justitieel Welzijnswerk van CAW Antwerpen (Centrum Algemeen Welzijnswerk), helpen hen een nieuwe thuis te vinden. Een sociale woning kan dan soelaas brengen.

Tot nu toe focuste de hulp- en dienstverlening van CAW's zich enkel op het werk binnen de gevangenis. Nu de CAW's daar hun vaste aanwezigheid verworven hebben, wordt er bekeken hoe het hulpverleningsaanbod uitgebreid kan worden. Bij het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, dat de CAW's ondersteunt, wordt er geschreven aan een nieuw Vlaams strategisch plan voor hulp- en dienstverlening aan gedetineerden. Dat plan moet klaar zijn tegen april 2015.

Wat houdt dat strategische plan in voor de ex-gedetineerden?
NEIL PATERSON: “We onderzoek-

ken hoe de gedetineerden optimale ondersteuning kunnen krijgen in de aanloop naar hun ontslag uit de gevangenis en hun re-integratie in de maatschappij. Een van de doelstellingen is om het beleidsdomein Wonen beter te betrekken bij het hulpaanbod voor gedetineerden. Dat gaat dan vooral om huisvesting vinden na de detentie.”

Hoe worden gevangenen nu al geholpen op het vlak van ‘wonen’ en ‘hun thuis’?

SABINE VANDEVELDE: “Een van de zaken die wij vanuit de dienst Justitieel Welzijnswerk van CAW Antwerpen doen, is huisvesting >>

Neil Paterson

Neil Paterson is verantwoordelijk voor het beleid rond gedetineerden en justitieel welzijnswerk bij het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, het expertise- en ondersteuningscentrum van de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW's). CAW's werken onder andere samen met SHM's voor de begeleiding van individuele huurders (zoals bemoeizorg). Ze zoeken ook mee naar oplossingen voor de huisvesting van ex-gedetineerden en helpen bijvoorbeeld bij de inschrijving voor een sociale woning.

Sabine Vandevelde

Sabine Vandevelde is coördinator van de dienst Justitieel Welzijnswerk van CAW Antwerpen. Ze is verantwoordelijk voor het domein Welzijn in de gevangenis van Antwerpen: “We maken de gevangene bij zijn aankomst in de gevangenis wegwijs en onderzoeken zijn dringende noden en behoeften op verschillende levensdomeinen: welzijn, sport, cultuur, onderwijs, arbeid en gezondheidszorg. Waar nodig, verwijzen we hen door naar meer gespecialiseerde instanties.”



regelen na de detentie. Dat kan verschillende vormen aannemen. We kunnen een aanvraag voor een sociale woning doen zodat onze cliënt nog tijdens de detentie op een wachtlijst voor een sociale woning terecht komt. We bemiddelen ook met huisbazen als dat nodig is. Een gedetineerde verliest meestal zijn inkomsten tijdens de detentie, loopt huurachterstand op en dreigt zijn huisvesting te verliezen. Wat wij in dergelijke gevallen doen, is onderhandelen met de huisbaas. Bij een korte detentie is het doel de huisvesting te behouden, bij een langere detentie bemiddelen we om het contract in onderling overleg stop te zetten zonder bijkomende gerechtskosten.”

Waar zit het grootste pijnpunt in het huisvestingsbeleid voor ex-gedetineerden?

SABINE: “Het is belangrijk eerst te vertellen dat 70% van mijn cliënten vastzit als beklaagde. Dat zijn dus mensen die nog niet veroordeeld zijn. Ik vind dat een belangrijke nuance. Het betekent dat een ex-gedetineerde ook onschuldig kan zijn.”

NEIL: “In andere gevangenissen zijn het profiel en de behoeften van de mensen verschillend. In gevangenissen als Leuven Centraal en Oudenaarde is de problematiek anders omdat het om langdurige detentie gaat. In die gevallen wil men

vooral een nieuwe woning vinden tegen de vrijlating. In Antwerpen ligt de focus van Sabine en haar collega's meer op het behouden van de woning, gezien de korte duur van de detentie.”

SABINE: “Een van de grote problemen met beklaagden is natuurlijk dat je nooit vooraf weet wanneer die mensen vrijkomen. Je kunt als hulpverlener dan ook niet anticiperen. Dat bemoeilijkt de zoektocht naar een nieuwe woning aanzienlijk. Gevangenen die in voorarrest zitten, krijgen bijvoorbeeld geen penitentiaal verlop. Mensen die uit detentie komen, hebben vaak een beperkt of geen sociaal netwerk. Ook dat maakt het moeilijk om een onderkomen te vinden.”

Waar moeten die thuislozen dan naartoe?

SABINE: “Het gebeurt regelmatig dat we mensen die vrijkomen moeten doorverwijzen naar opvangcentra in Antwerpen. Dat is om verschillende redenen verre van ideaal. Een opvangcentrum is per definitie een tijdelijke noodoplossing, het is geen duurzame huisvesting. We moeten ervoor zorgen dat de mensen niet verkeerd terecht komen. Een aantal opvangcentra werkt vooral rond verslaafde mensen. Dat is vaak niet de ideale tijdelijke oplossing voor een ex-gedetineerde. Bovendien zitten de meeste opvangcentra vol en

hebben ze gigantische wachtlijsten. Maar zelfs zonder wachtlijsten zou de doorstroming naar opvangcentra problematisch zijn. In die opvangcentra gaat men niet zomaar een bed reserveren voor iemand die misschien zal vrijkomen. We botsen dus opnieuw op de onvoorspelbaarheid van de vrijlating.”

Is het makkelijker om huisvesting te zoeken voor langdurig gestraften? Of is dat even onvoorspelbaar?

NEIL: “Die onvoorspelbaarheid is inherent aan het Belgische strafrechtstelsel, het geldt niet alleen voor mensen die in voorarrest zitten. Ook de vrijlating van gedetineerden die minder dan drie jaar vastzitten, is quasi onvoorspelbaar. Dat bemoeilijkt de zoektocht naar een woning. Bij lange detenties kan men wel geleidelijk aan toewerken naar huisvesting omdat de vrijlating niet zo plots gebeurt. Langgestrafte gedetineerden moeten voor een strafuitvoeringsrechtbank verschijnen en een reclasseringsplan voorbereiden. Huisvesting is een vast onderdeel van dat reclasseringsplan. Een dak boven je hoofd hebben, is dus een voorwaarde om vrij te komen. Bovendien kunnen die mensen tegen het einde van de straf penitentiaal verlop vragen en dat biedt hen meer gelegenheid om zelf stappen te ondernemen met het oog op een toekomstige huisvesting. Zo kunnen ze hun penitentiaal

“

Een goede en betaalbare woning is een van de factoren die mensen die vrijkomen op het rechte pad houdt.

Neil Paterson

“

Bij een korte detentie is het doel de huisvesting te behouden, bij een langere detentie bemiddelen we om het contract stop te zetten zonder bijkomende kosten.

Sabine Vandevelde



verlof bijvoorbeeld gebruiken om zichzelf in te schrijven voor een sociale woning. Maar dat betekent niet dat de woonproblemen van langgestrafte gedetineerden altijd vlot opgelost kunnen worden.”

SABINE: “Wij doen die inschrijving meestal voor gedetineerden die geen penitentiair verlof krijgen. En ik moet zeggen dat dit met de Antwerpse SHM’s erg vlot verloopt. Op andere plaatsen gebeurt het wel eens dat SHM’s vinden dat de kandidaat zichzelf moet inschrijven. Eigenlijk is dat de enige verzuchting die wij hebben naar jullie sector: laat toe dat justitiële welzijnswerkers, samen met de gedetineerde cliënten, de inschrijving kunnen doen. En dat de inschrijving per post kan gebeuren. Verder kampen ex-gedetineerden met dezelfde problemen als andere mensen die een sociale woning willen: lange wachttijden door een tekort aan sociale woningen.”

Wat kan er nog beter?

SABINE: “We hebben in Antwerpen ondertussen een structurele samenwerking met het OCMW. Iemand die vrijkomt en geen inkomen heeft, zal heel vaak een beroep moeten doen op het OCMW voor een leefloon of een huurwaarborg. Een van de zaken die we willen bekomen, is dat voor onze cliënten al een huurwaarborg geregeld kan worden terwijl ze nog in de gevangenis zitten. Op die

manier kunnen ze sneller een woning vinden als ze vrijkomen. In theorie is dat best mogelijk, maar in de praktijk lukt dat op dit moment niet.”

NEIL: “Dat is maatschappelijk relevant, omdat een goede en betaalbare woning een van de factoren is die ervoor zorgt dat mensen die vrijkomen op het rechte pad blijven. In landen als Nederland, Schotland en Noorwegen zijn samenwerkingsverbanden ontstaan met onder andere huisvestingsmaatschappijen, gemeenten en de hulpverlening. Ze maken een snelle re-integratie mogelijk voor ex-gedetineerden. Hier is dat ingewikkelder omdat bepaalde materies federaal zijn en andere Vlaams. Alles is hier zeer versnipperd over verschillende bevoegdheden en regio’s, wat een samenhangend beleid erg moeilijk maakt.”

“Ik denk ook dat het belangrijk is om het onderscheid te maken tussen doorsnee gedetineerden en zeer zware gevallen. Er zijn mensen die omwille van hun verleden moeilijk te huisvesten zijn. Er komen veel meer mensen vrij na een licht misdrijf of zelfs na voorarrest. Het is voor hen, maar ook voor de maatschappij in haar geheel, belangrijk dat deze mensen zo rimpelloos mogelijk de draad van hun leven kunnen oppakken. Kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting is daar een belangrijke component van.” ■

Meer info

Steunpunt Algemeen Welzijnswerk:
www.steunpunt.be

Buddies in sociale woningen

In Turnhout loopt op dit moment een experiment Wonen-Welzijn dat focust op de re-integratie van personen die langere tijd aan de maatschappij onttrokken zijn, onder andere ex-gedetineerden. SHM DE ARK stelt daar een aantal sociale woningen ter beschikking van die doelgroep. Ze worden bijgestaan door buddies, vrijwilligers die de betrokkenen helpen om de draad weer op te pakken.

Oorspronkelijk was het de bedoeling om deze mensen samen te zetten op één locatie, maar dat stuitte op reacties van de buurtbewoners. DE ARK heeft er nu voor gekozen om deze mensen verspreid over het patrimonium te huisvesten. Op dit moment is het nog te vroeg om over dit interessante experiment uitspraken te doen.

Ook zonder sociale lasten blijft het BSO bestaan

“Wij bouwen ‘vrijwillig’ voort”

Ondanks het feit dat de compensaties om sociale woningen in grotere bouwprojecten op te nemen plots en met terugwerkende kracht wegvielen, bouwen verschillende ontwikkelaars vrijwillig verder aan de sociale woningen in private verkavelingen. “We hebben nu eenmaal al veel geïnvesteerd in die woningen”, klinkt het.

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN
FOTO ELS STRUYF

Tegen 2023 moet elke Vlaamse gemeente of stad voldoende sociale woningen hebben. Om dat Bindend Sociaal Objectief (BSO) te halen, voorzag het Grond- en Pandendecreet (GPD) in sociale lasten voor private woonprojecten. De uitvoering van die sociale lasten kunnen verschillende vormen aannemen: een afkoopsom betalen, grond aan een SHM of de VMSW verkopen of zelf sociale woningen bouwen. Als compensatie zorgde de overheid voor maatregelen zoals verlaagde btw-tarieven en overnamegaranties. Omdat dit een vorm van verboden staatssteun is, werden de compensaties met terugwerkende kracht vernietigd. En omdat sociale lasten zonder compensaties onevenredig zwaar wegen, werden ook de sociale lasten zelf vernietigd. Gevolg: een ontwikkelaar is niet meer verplicht om een aandeel sociale woningen in zijn woonproject op te nemen. Hoewel het BSO blijft bestaan, is een belangrijk

instrument om het te realiseren, nu vernietigd. Een aantal ontwikkelaars had eind 2013 al heeft wat geïnvesteerd in het aandeel sociale woningen in hun woonprojecten. Bij een bevraging door de VMSW gaven zij voor 34 van de 48 projecten aan vrijwillig verder te willen gaan met de sociale woningen in hun project.

Kolmont Woonprojecten en Gilen Woonprojecten zijn twee ontwikkelaars die vrijwillig doorgaan. Waarom eigenlijk?

MICHEL VERHOEVEN (ontwikkelaar Kolmont Woonprojecten): “Voor elk dossier hebben we de afweging gemaakt of we na het arrest het sociale gedeelte een andere invulling zouden geven. Bij de projecten die in opbouw zijn of recent opgeleverd werden, zijn de kosten te hoog om die wooneenheden alsnog tot private woningen om te vormen. We moeten nu wel op zoek naar lokale SHM’s die deze projecten overnemen.”

“

We waren zo ver gevorderd met het ontwerp van de sociale woningen dat we besloten verder te gaan met de ontwikkeling van de plannen.

Rudi Gilen, gedelegeerd bestuurder Gilen Woonprojecten





Het project Tongersestraat van Kolmont Woonprojecten in Bilzen: op het gelijkvloers bevinden zich winkels, op de eerste verdieping 11 sociale appartementen en op de tweede verdieping privé-appartementen.

RUDI GILEN (gedelegeerd bestuurder Gilen Woonprojecten): “De belangrijkste reden is praktisch: we waren al zo ver gevorderd met het specifieke ontwerp van de sociale woningen dat we besloten de plannen niet aan te passen en verder te gaan met de ontwikkeling ervan.”

Hebt u, los van het pragmatische, ook positieve redenen om door te gaan met de bouw van sociale woningen?

VERHOEVEN: “In het kader van de CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) hebben we in Ekkelgarden in Hasselt dankzij de aantrekkelijke architectuur een positief verhaal van sociale woningbouw in een private verkaveling geschreven. Het succes is onder meer te danken aan de vrijwillige basis, de aandacht voor homogene stedenbouwkundige en architecturale eisen en de marktconforme grondverkoop.”

GILEN: “Ons project in de Fresiastraat in Sint-Truiden hebben we in het kader van het GPD ontwikkeld en aan de lokale SHM verkocht. De samenwerking met de SHM en de sectorarchitect van de VMSW was positief. De technische eisen voor de sociale woningen zijn zo streng

gereguleerd dat de inbreng van de sectorarchitect in de verschillende stadia van het project belangrijk was voor ons.”

Hebt u nog goed advies voor de Vlaamse overheid?

VERHOEVEN: “De CBO-procedure moet sterker gepromoot worden. Het is van belang de SHM sneller bij het proces te betrekken. Ook zou er sneller duidelijkheid moeten zijn over de prijsplafonds voor de constructie en het grondaandeel.”

GILEN: “Het systeem van het GPD was nog niet voldoende uitgewerkt toen het in werking trad. In de toekomst zouden zo’n zaken eerst op haalbaarheid getoetst moeten worden vooraleer in werking te treden.” ■

De VMSW staat ontwikkelaars bij

De VMSW heeft een plan van aanpak uitgewerkt voor ontwikkelaars die vrijwillig hun sociale last in natura blijven uitvoeren. Voor elk project dat verdergezet kan worden, brengt de VMSW de ontwikkelaar samen met de SHM die de woningen wilt aankopen. Als een verderzetting mogelijk is, sluit de ontwikkelaar een verkoopovereenkomst met de SHM en een vaststellingsovereenkomst met de SHM en het Vlaamse Gewest. De aankoop door de SHM wordt gefinancierd met een VMSW-lening.

Meer info

- www.vmsw.be > Professionelen > Grond- en Pandenbeleid sociale woningbouw - VMSW
- www.woonnet.be > Startpagina > Intern nieuws 15 mei 2014: VMSW-telex nr.2014/017
- Koen Spitaels, Afdelingshoofd Projectrealisatie: koen.spitaels@vmsw.be
- Nathalie Vermeulen, Directeur Technische opvolging woningbouw en infrastructuur: nathalie.vermeulen@vmsw.be
- Kurt Herregodts, Afdelingshoofd Planning & Programmatie: kurt.herregodts@vmsw.be

De Vlaamse Woonraad aan het woord

“We moeten streven naar menswaardig wonen voor iedereen”



Bernard Hubeau (links) en Pol Van Damme (rechts), voorzitter en secretaris van de Vlaamse Woonraad.

TEKST JEROEN SCHREURS, DIENSTHOOFD ADMINISTRATIE PROJECTEN
FOTO GERY SPIRINCKX

Wat is de Vlaamse Woonraad?

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. Ze brengt het maatschappelijke middenveld en de lokale actoren samen met onafhankelijke deskundigen en levert zo een belangrijke bijdrage aan het woonbeleid in Vlaanderen.

Een nieuwe legislatuur biedt nieuwe kansen. Ook op het vlak van wonen, waar de uitdagingen niet min zijn. In haar advies stelt de Vlaamse Woonraad haar visie voor en geeft ze mee welke keuzes de nieuwe regering zou moeten maken. Bernard Hubeau en Pol Van Damme, respectievelijk voorzitter en secretaris van de Vlaamse Woonraad, geven meer uitleg: “We moeten streven naar menswaardig wonen voor iedereen.”

Julie advies heet 'Tijd voor keuzes'. Waarom?

BERNARD HUBEAU: "We zien een aantal trends, zoals de noodzakelijke verruiming van het woonaanbod, de vergrijzing en de verarming van de zwakste groepen in onze samenleving. Tegelijk merken we dat het beleid die uitdagingen maar deels aanpakt. Wat er op ons afkomt, vraagt dus om een grondige visievorming en fundamentele keuzes."

De Vlaamse Woonraad pleit daarom onder andere voor een versterkt recht op wonen. Wat houdt dat in?

HUBEAU: "Het recht op wonen is al sinds 1994 in de Belgische grondwet opgenomen. Maar de regering toetst elke maatregel die ze neemt te weinig af aan het grondrecht. Elke beleidsbeslissing zou gepaard moeten gaan met de vraag: 'Brenghet dit ons dichterbij de effectieve realisatie van het recht op wonen?' Het beleid moet daar continu en progressief naar toewerken, het is een internationaal erkende verplichting."

POL VAN DAMME: "We willen beginnen met de doelgroepen van wie de noden het grootst zijn. Het begrip 'menswaardigheid' uit de Vlaamse Wooncode biedt daarvoor een houvast. Als we de criteria voor mensonwaardig wonen kunnen definiëren, kan de overheid ervoor kiezen die mensen prioritair en resultaatgericht te helpen. We kunnen als samenleving niet toelateren dat er voor mensen in mensonwaardige woonomstandigheden geen onmiddellijke oplossing komt."

HUBEAU: "Om dat versterkt recht te waarborgen, geloven we sterk in de kracht van de lokale actoren en in de aanstelling van een woonrechtcommissaris."

VAN DAMME: "We zien de commissaris als de draaischijf die de woonproblematiek op de agenda kan plaatsen en ze daar kan houden, maar ook als iemand die voeling heeft met het terrein. Op individueel vlak zorgt zo'n versterkt woonrecht ook voor een gerechtelijke stok achter de deur,

“

Een structurele aanpak van de private huurmarkt is een van de cruciale uitdagingen voor de nieuwe regering.

Pol Van Damme, secretaris Vlaamse Woonraad

maar in eerste instantie zetten we in op de lokale actoren en de bemiddeling via de woonrechtcommissaris."

In jullie advies staat: "Op korte termijn blijft een selectieve afbakening van de doelgroep voor het sociaal huurpatrimonium vereist." Is dat een oproep om nog meer te focussen op de meest behoeftigen?

VAN DAMME: "Zo bedoelen we het niet. Sociale huisvesting is al een selectief instrument. We pleiten niet voor een 'armenhuisvesting'. We geven alleen mee dat, als de regering de inkomensgrens verhoogt, de vraag stijgt terwijl het aanbod beperkt blijft."

HUBEAU: "Terwijl we natuurlijk rekening moeten houden met dat kleine aanbod. De geschiedenis van de sociale woningbouw vertoont op het vlak van toewijzing en selectiviteit een golfbeweging, van een meer open toewijzingsbeleid naar doelgericht inzetten op de zwakste huishoudens."

Een nijpend probleem, ook voor de sociale huurmarkt, is de toestand van de private huurmarkt. Hoe willen jullie die stimuleren?

VAN DAMME: "De Vlaamse Woonraad erkent dat daar de grootste nood ligt. Het profiel van de huurder wordt zwakker, met meer betalingsproblemen tot gevolg. Dit maakt het ook voor de verhuurder niet evident: het rendement uit zijn investering is niet gegarandeerd en te laag."

HUBEAU: "De opwaardering van de private huurmarkt is essentieel. Het is positief dat de Vlaamse Woonraad over die problematiek op dezelfde lijn zit."

VAN DAMME: "De regering heeft de afgelopen legislatuur al stappen gezet, zoals het Fonds ter bestrijding van uithuiszettingen. Een goede maatregel, maar er moet veel meer gebeuren. Een structurele aanpak van de private huurmarkt is een van de cruciale uitdagingen voor de nieuwe regering."

Tot slot: is het goed wonen in Vlaanderen?

VAN DAMME: "Qua sociaal huuraanbod staan we niet sterk, het blijft moeilijk voor de zwakkeren in onze samenleving. Een aantal aspecten, zoals de betaalbaarheid en de kwaliteit op de private huurmarkt, kunnen beter. De kwaliteit van het woningbestand is wel behoorlijk."

HUBEAU: "Het valt me op dat de bevolking voor bepaalde domeinen, zoals onderwijs of gezondheidszorg, veel sneller op de barricades staat. Terwijl wonen echt een basisbehoefte is. Een relatief grote groep mensen kampt met woonarmoede. Een moderne verzorgingsstaat moet zich niet baseren op hoe goed 90% van de bevolking leeft en woont, maar moet ernaar streven om iedereen menswaardig te laten leven en wonen. Dat is utopisch, maar zolang we dat doel niet bereiken, moeten we blijven proberen." ■

Meer info

Het volledig advies van de Vlaamse Woonraad vindt u op: www.vlaamsewoonraad.be > Adviezen > 2014/02 Tijd voor keuzes

Beste praktijk in Dendermonde

'Helpend netwerk' voor



SHM de Dendermondse Volkswoningen kreeg een nominatie voor een Beste-Praktijk-Prijs. Met de begeleiding van hun oudste, kwetsbaarste huurders zijn ze een voorbeeld voor het prestatieveld 'Sociaal beleid'. Woonwoord interviewde Marcel Segers, voorzitter van de maatschappij: "Het steekt een beetje dat we het project hebben moeten stopzetten, maar we hebben er veel uit geleerd."

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE
FOTO JAN LOEMAN

Wij zien onze oudste en kwetsbaarste huurders als een aparte doelgroep. Ze klagen nooit, maar kunnen bij de minste tegenslag financiële en andere problemen ondervinden", zegt Marcel Segers, voorzitter van SHM de Dendermondse Volkswoningen die voor de doelgroep een 'helpend netwerk' opgezet heeft. "Als ze aan hun lot overgelaten worden, kunnen de bewoners bij zo'n tegenslag in een situatie terechtkomen waarbij ze hun huur nauwelijks of niet kunnen betalen. Dan laat het debiteurenreglement zelfs toe dat we hen uit hun huis zetten. Met dit project helpen we dat te voorkomen."

kwetsbaarste huurders

Hoe kwam het project tot stand?

MARCEL SEGERS: “In 2010-2011 heeft onze maatschappij bij al haar huurders huisbezoeken afgelegd, omdat we te weinig inzicht hadden in hun echte leefsituatie. We kenden de huurders door hun dossiers, maar niet in de praktijk. Tijdens de huisbezoeken linkten we een technische controle van de woning aan een ‘leeffoto’, een blik op de leefsituatie van de huurder. De belangrijkste of meest choquerende ontmoeting was die met de oudere, kwetsbare doelgroep. Het is het verhaal van de koekjes in de kast. De oudste bewoners kochten speciaal voor ons huisbezoek een pakje koekjes. We zagen dat er verder niets in hun keukenkast lag. Het zette ons aan om voor die mensen iets extra te doen.”

Waarom kozen jullie ervoor om met het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW) samen te werken?

SEGERS: “We merkten tijdens de huisbezoeken dat veel mensen niet klaagden, omdat ze schrik hadden van de maatschappij. Die drempel moest verlaagd worden. Daarom kozen we ervoor om het CAW als partner te betrekken. Zodra we hen

onze bevindingen hadden toegelicht, zagen ze het project zitten.”

Hoe evalueert u het initiatief? Merkt u verandering?

SEGERS: “Na zes maanden zien we heel wat positieve resultaten. Het contact tussen de huurders en de huisvestingsmaatschappij is intenser geworden. Het onderhoud van de woning is verbeterd: nodige herstellingen werden uitgevoerd en poetshulp werd aangevraagd. Financiële en administratieve achterstallen werden weggewerkt. Vaak stapelden brieven zich ongeopend op. Het CAW hielp mutualiteitsbijdragen, belastingsaangiftes en terugbetalingen in orde brengen en bracht de huurder in contact met de betrokken instanties. Als het nodig bleek, vroeg het CAW ook verpleging aan huis of een plaats in een woonzorgcentrum aan. Veel initiatieven die toen aangevraagd of gestart zijn, blijven lopen. Rond de huurder is een helpend netwerk gecreëerd.”

Het project is ondertussen stopgezet. Om welke reden? Een tekort aan middelen?

SEGERS: “Een tekort aan middelen is niet meteen de reden. De partner

die we hadden, kon geen continuïteit garanderen. We ondervonden ook privacyproblemen. Het CAW kan vanuit zijn deontologie aan ons niet doorgeven welke naam aan welke problematiek gelinkt is. Daarom konden we de huurders na het project niet verder helpen. Dat is ergens logisch, maar het steekt een beetje. Met die informatie zouden we bewoners kunnen helpen om een uithuiszetting te vermijden.”

Welke raad kunt u geven aan andere SHM's die zo'n project willen opstarten?

SEGERS: “Ik raad andere SHM's aan om op voorhand het project en de doelstellingen goed af te lijnen, zodat beide partners de juiste verwachtingen hebben. Zorg ook dat de continuïteit van de partner waarmee je samenwerkt, gegarandeerd is.” ■

Meer info

www.visitatieraad.be >
Beste-Praktijk-Prijs 2014 >
Nominaties Beste-Praktijk-Prijs 2014

“
De oudste bewoners kochten speciaal voor ons huisbezoek een pakje koekjes. We zagen dat er verder niets in hun keukenkast lag.”

Marcel Segers, voorzitter SHM de Dendermondse Volkswoningen



Voor- en nadelen

Zicht op buitenruimte

Uit onderzoek bij appartementsbewoners blijkt dat een te kleine buitenruimte de belangrijkste factor van ontevredenheid is. Daarna pas komt te weinig ruimte in het appartement. Zoeken naar oplossingen met zicht op buitenruimte is dan ook een goed idee. We zetten voor elke oplossing de voor- en nadelen op een rijtje.

TEKST NADJA NYS, LANDSCHAPSARCHITECT
 FOTO'S NADJA NYS, ISABELLE PLANCQUAERT



Hemiksem – De Ideale woning – Ontwerper Arch. J. Maenhout



Zonneveld – Wezembeek-Oppem – Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting – Ontwerper Quirijnen & Jacobs

De loggia

Een loggia of inpandig terras is heel populair en vormt een ruimtelijke toevoeging aan de woning.



- beschutting
- verlenging van de woning
- privacy



- beperkt uitzicht
- minder lichtinval
- duurder in aanleg
- minder bewoonbare oppervlakte

De wintertuin

Als een loggia afgesloten wordt met ramen ontstaat een winddichte wintertuin.



- beschutting
- afsluitbaar
- verlenging van de woning
- privacy



- beperkt uitzicht
- minder lichtinval
- duurder in aanleg
- minder bewoonbare oppervlakte

Het balkon

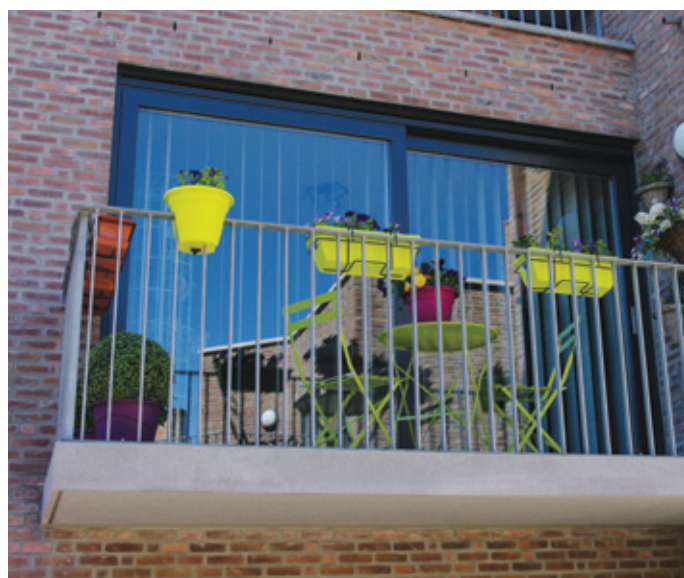
Balkons zijn de meest voorkomende buitenruimten. Deze constructies worden vrij eenvoudig aan bestaande gevels bevestigd.



- licht
- goedkoop in aanleg
- kan bij renovatie aangebouwd worden
- beter uitzicht



- minder beschutting tegen weer en wind



Oostende – Oostendse Haard – Ontwerpers Arch. Maes - De Busschere

Het terras

Het (dak)terras is de buitenruimte gecreëerd op het dak van de onderliggende ruimte.



- meer licht
- privacy



- minder beschutting tegen weer en wind



Hazelbos in Edegem – De Ideale Woning – Ontwerpers Van de Kelft en Germijns

Wat is een kwalitatieve buitenruimte?

- De **grootte** is het belangrijkste: Een te kleine ruimte wordt al snel de vergaarbak van alles wat niet in de living past: vuilzakken, leeggoed, de kattenbak, ... Volgens onderzoek van H. Smit is 10 m² of meer aangewezen.
- De **afmetingen** zijn ook essentieel: om een tafel en stoelen te zetten, heb je minimaal 1,20 m nodig. Onderzoek toont dat een minimale breedte van 1,80 m wenselijk is.
- De **oriëntatie** bepaalt mee de functionaliteit. Zuidwest geniet de voorkeur.
- **Zicht** op de straat of op groen en een minimale **beschutting** tegen weer en wind verhogen de aantrekkelijkheid.

Meer info

- DE WIT, A. 2008, 'Het Balkon, op zoek naar lucht en licht' Amsterdam: Valiz
- SMIT, H. 2011, Onderzoek: <http://ontwikkeling.bouwfonds.nl> > NAW & Onderzoek > Publicaties > Binnenstedelijke balkons in beeld
- VMSW C2008 Concepten voor sociale woningbouw: www.vmsw.be
- WTCB TV 196 – Balkons: www.wtcb.be

Klaar voor de visitatiecommissie?

“Roest niet vast. Zoek



Het team van SHM De Heibloem: vlnr: Ilse Vanhoof, Nadine Daems, Daisy Lippens, Sofie Reynders en Bruno Van Orshaegen.

De visitatiecommissie brengt om de vier jaar een bezoek aan elke SHM. Ook de kleinere maatschappijen ontkomen niet. De commissie maakt bij haar beoordeling gebruik van een hele resem prestatievelden en indicatoren. Het resultaat is een visitatierapport dat op de site van Wonen-Vlaanderen geraadpleegd kan worden. Kunnen kleine SHM's met beperkte middelen voldoen aan de eisen? Met het visitatierapport bij de hand spraken wij met Ilse Vanhoof van De Heibloem, waar de commissie onlangs op bezoek kwam.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER
FOTO GERY SPIRINCKX

SHM De Heibloem (Olen)

- Opgericht in 1962
- Aandeelhouders: Vlaams Gewest, provincie Antwerpen, gemeente Olen, OCMW Olen en Umicore
- 444 huurwoningen
- Team: 5 mensen werken deeltijds, directrice Ilse Vanhoof werkt voltijds.

Een eerste initiatief dat in het oog springt bij de visitatie, is de wedstrijd voor het mooist verzorgde voortuintje. Hoe zijn jullie op dat idee gekomen?

ILSE VANHOOF: “We wilden de huurders betrekken. Elk voorjaar maken we de wedstrijd bekend in de nieuwsbrief. Daarna maken we met de raad van bestuur een rondrit door de wijken. Achteraf organiseren we een bijeenkomst en geven we de mensen een attentie. Zo kunnen we ook het positieve verhaal benadrukken. Als mensen hun voortuin verzorgen, zet dat anderen aan om dat ook te doen. Bij een recent project moesten de tuinen nog aangelegd worden. Er was een bewoner die zijn tuin harkte, ook al was dat slechts zand (lacht). Zijn burens begonnen dat ook te doen. Het zet anderen aan die er in eerste instantie geen oog voor hebben. Een onverzorgde voortuin

nieuwe uitdagingen”

kan op diepgaandere problemen wijzen. Dan plannen we een huisbezoek om individueel te bekijken wat de oorzaak is.”

De visitatiecommissie was van mening dat jullie de bewonersgroepen te weinig betrekken bij jullie werking. Zijn jullie het daarmee eens?

VANHOOF: “Hun mening was genuanceerd: we hebben al stappen gezet, maar het moest verder uitgewerkt worden. We hebben via de nieuwsbrief een oproep gelanceerd om hieraan mee te werken. Dat heeft niet veel opgeleverd. We moeten de huurders echt aan het loket warm maken, een briefje helpt niet. We proberen de mensen wel te vinden. In eerste instantie is het vaak onwetendheid, omdat ze niet weten wat er van hen verwacht wordt. Maar deze initiatieven vragen ook veel tijd en financiële middelen, in de eerste plaats personeel.”

Jullie werken nauw samen met enkele partners in de buurt.

Waarom is dat de moeite?

VANHOOF: “Zeven jaar geleden hadden we nood aan een maatschappelijk werker: om de huurachterstallen op te volgen, maar ook voor preventieve woonbegeleiding. Een voltijds maatschappelijk assistent aannemen was niet haalbaar. Daarom hebben we samen met Eigen Haard uit Herentals iemand aangenomen. Met het OCMW en het CAW zijn we een samenwerkingsovereenkomst aangegaan om een halftijdse woonbegeleider in te zetten. De assistent zelf is gedetacheerd naar het CAW. Daar zit de knowhow van de woonbegeleiding. Op die manier kunnen we op

jaarbasis vier begeleidingen doen. Door preventief te werken, proberen we uithuiszettingen te vermijden.”

De regelgeving is zeer complex. Hoe ga je daar als klein team mee om?

VANHOOF: “Als kleine SHM hebben wij geen aparte diensten. Iedereen moet op korte tijd de wijzigingen in de regelgeving verwerken. Als er wijzigingen optreden, bekijken de directeurs dat al op het koepeloverleg. Het voordeel is dat we bijvoorbeeld de begeleidingsbrief van de huurprijsberekening samen opmaken. Zo kunnen we het werk verdelen.”

“De laatste jaren wijzigt de regelgeving echt snel. Die onzekerheid is geen goed signaal naar de huurders of kandidaat-huurders. Maar zelfs op het koepeloverleg kunnen we met de directeurs discussies voeren over de interpretatie van de wetgeving. In de praktijk zijn er heel wat uitzonderingen die niet in de wetgeving passen. Alles verandert snel en niet altijd even doordacht. Dat zou op voorhand opgevangen moeten worden door met mensen op de werkvloer te overleggen. Beleidsmakers zouden er goed aan doen om regelmatig een stage bij een SHM te volgen. Zo weten ze hoe het er in de praktijk aan toe gaat.”

Hoe gaan jullie om met de aanbevelingen van de visitatiecommissie?

VANHOOF: “We zijn gestart met een huurdersbevraging. Bij elke huur-opzeg geven we een enquête mee. We werken telkens rond een bepaald thema. Nu is dat het thema communicatie. Het is belangrijk dat we de resultaten verwerkt krijgen en dat we

concreet met dat thema aan de slag kunnen. Dan krijgen we niet ineens een hele boterham te verwerken. Een goed evenwicht is belangrijk: we willen de huurders zoveel mogelijk betrekken, maar we moeten ook financieel gezond zijn.” ■

7 tips van Ilse Vanhooft

- 1 “Voor de visitatie moet je heel wat informatie verzamelen. Dat vergt tijd. Begin er op tijd mee.”
- 2 “Kijk de prestatiedatabank goed na en vul de hiaten aan. Start de visitatie op basis van de juiste informatie.”
- 3 “Doe niets overhaast. Wij hadden geen huurdersbevraging, maar te snel iets invoeren is ook niet goed.”
- 4 “Zorg ervoor dat het team goed draait. Bij ons is de werking heel afwisselend en valt iedereen in voor mekaar.”
- 5 “Werk samen. Andere SHM's of partners hebben vaak dezelfde problemen. Zoek elkaar op: dat is een win-winsituatie.”
- 6 “Roest niet vast. Blijf als maatschappij steeds zoeken naar nieuwe uitdagingen.”
- 7 “Een open werkomgeving is ideaal voor een klein team. Zo blijft iedereen zeker op de hoogte.”

3 gemeenten, 3 visies

Wel of geen sociale verhuurkantoren?

Sociale verhuurkantoren of SVK's huren private woningen van een eigenaar en verhuren ze aan sociale huurders. Op die manier kunnen gemeenten hun Bindend Sociaal Objectief (BSO) invullen zonder sociale woningen bij te bouwen. Sommige gemeenten maken er gretig gebruik van, andere zeggen hun lidmaatschap bij het SVK op en in nog andere gemeenten is er (nog) geen SVK actief. Woonwoord wilde weten hoe dat komt en ging luisteren in Ternat, Maarkedal en Lokeren, 3 gemeenten met een totaal verschillende visie op SVK's.

TEKST IRÈNE RAUCH, SECTORARCHITECT - JEROEN SCHREURS, DIENSTHOOFD ADMINISTRATIE PROJECTEN

Ternat

Ternat werkt actief samen met IGS, SVK en OCMW

“Verhuring door een SVK is een opportuniteit voor eigenaars van leegstaande woningen.”

Armand Van Malderen, schepen van Huisvesting in Ternat



Armand Van Malderen, schepen van Huisvesting in Ternat, en Francis Teughels, coördinator van RSVK De Woonkoepel werken actief samen. Regionaal sociaal verhuurkantoor De Woonkoepel is actief in Ternat, Lennik en Dilbeek.

Hoe is de samenwerking met RSVK De Woonkoepel gestart?

ARMAND VAN MALDEREN: “De laatste jaren hebben we ons woonbeleid geactiveerd. Een tijdje terug zijn we in het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband (IGS) Interlokale vereniging Regionaal woonbeleid Noord-Pajottenland gestapt. Daar werken we met Liedekerke, Roosdaal en Affligem aan een gezamenlijk woonbeleid. We hebben toen ook een nauwere samenwerking met het SVK gezocht. Die samenwerking is dus nog vrij recent. Twee keer per jaar houden we ook een lokaal woonoverleg met het SVK en de lokale partners.”

FRANCIS TEUGHEL: “Recent zijn we met De Woonkoepel naar het Sociaal Huis verhuisd. Daar zitten we in hetzelfde gebouw als de woonconsulente en het OCMW. Met vragen over woonkwaliteit kunnen we direct bij de woonconsulente terecht. Ook contacten met het OCMW lopen erg vlot. Om privacyredenen lichten we het OCMW alleen in als een huurder daarvoor toestemming gaf bij zijn inschrijving.”

Kennen eigenaars van huurwoningen de werking van het SVK?

VAN MALDEREN: “Velen kennen het SVK niet, terwijl verhuring via een SVK net een opportuniteit is. Zeker voor eigenaars van leegstaande woningen.”

TEUGHEL: “Heel wat eigenaars zien op tegen verhuring door mogelijke lasten als betaalproblemen en verwaarlozing. Bij De Woonkoepel volgen we dat goed op en de

TE HUUR

eigenaar is bij ons zeker van de huurprijs. We begeleiden onze huurders ook bij het onderhoud van hun woning, zodat die in goede staat blijft.”

Op welke manier maken jullie het SVK bekend bij al die eigenaars?

VAN MALDEREN: “We hebben in maart een infoavond georganiseerd, samen met het OCMW, ons IGS en De Woonkoepel. Eigenaars konden zo kennismaken met de SVK-werking. Als we eigenaars een brief sturen over de leegstand van hun pand, zit daar standaard ook een folder bij over het SVK. De woonconsulente verwijst eigenaars ook door naar De Woonkoepel.”

Merken jullie dat die maatregelen effect hebben?

TEUGHEL: “Heel wat eigenaars denken er nu aan om met ons SVK samen te werken. Het hielp duidelijk dat we een tevreden eigenaar op de infoavond aan het woord

hebben gelaten. Hij vertelde hoe hij de administratieve last nu kwijt is en zeker is van zijn huurgeld. Voor sommige eigenaars is het ook belangrijk dat wij de offertes voor renovatiewerken opvragen. Die extra dienstverlening zorgt ervoor dat we bijkomende woningen kunnen huren. En wie tevreden is van onze dienstverlening zorgt voor mond-tot-mondreclame.”

Er zijn ook woningen waarvan de verhuuring stopt. Hoe komt dat?

TEUGHEL: “Woningen die niet conform de Wooncode zijn en ongeschikt om in te wonen, moeten in orde gebracht worden. Niet alle eigenaars zijn daartoe bereid. Dan stoppen we de verhuuring en zoeken we een andere oplossing voor de huurders. Zo zijn we de laatste maanden twee woningen kwijtgeraakt, maar we hebben ook twee nieuwe woningen ingehuurd. Het aantal woningen lijkt gelijk te blijven, maar de kwaliteit ervan gaat erop vooruit.” ■

Maarkedal

Maarkedal stapt uit SVK wegens tekort aan woningen

“Ons lidmaatschap was er een op papier. Het SVK heeft nooit een woning verhuurd.”

Patrick De Vos, secretaris OCMW Maarkedal

Eind dit jaar zal Evergem uit het SVK Meetjesland stappen. In 2011 heeft het OCMW van Maarkedal dat ook gedaan. Het stapte uit het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, waar het sinds de oprichting lid van was. “Ons lidmaatschap was er een op papier. Er is nooit een woning verhuurd via het SVK in Maarkedal. Toen het SVK besloot een financiële bijdrage te vragen, was het logisch om ons lidmaatschap stop te zetten”, zegt Patrick De Vos, secretaris van het OCMW van Maarkedal.

Waarom is het voor een SVK zo moeilijk om een woning te huren in Maarkedal?

DE VOS: “We zijn een erg landelijke gemeente en de vraag naar huurwoningen is veel groter dan het aanbod. Als er een pand vrijkomt, komen mensen dat via via te weten. Geïnteresseerde huurders gaan bij de eigenaars aankloppen en de woningen worden verhuurd nog vóór ze te huur hebben gestaan. Het OCMW contacteerde zelf eigenaars van woningen die in aanmerking kwamen >>

voor verhuur door het SVK, maar ook daar werden ze telkens vlot privaat verhuurd.”

Kunnen leegstaande of te renoveren woningen een oplossing bieden?

DE VOS: “In Maarkedal zijn er weinig leegstaande of ongeschikte woningen die te renoveren zijn. Dat geeft een SVK dus ook weinig mogelijkheden.”

Waar kunnen bewoners terecht die in aanmerking komen als sociale huurder?

DE VOS: “Behalve sociale woningen van de SHM’s de Vlaamse Ardennen en de Nieuwe Haard, is er voor mensen in nood een crisisopvangcentrum. Momenteel verblijven daar twee gezinnen en één alleenstaande. De bedoeling is dat ze daar tijdelijk verblijven in afwachting van een sociale woning. Alleen duurt dat soms langer dan voorzien.” ■

Lokeren

Lokeren heeft geen SVK nodig

“We willen samen met de SHM de vraag naar sociale woningen beantwoorden.”

Luc De Block, voorzitter OCMW Lokeren



In Lokeren is er momenteel geen SVK actief. In de jaren 90 had het OCMW van Lokeren een gelijkaardig initiatief lopen, maar dat is stopgezet. Luc De Block, OCMW-voorzitter, en Piet Van Theemsche, huisvestingsambtenaar tot begin 2014, vertellen hoe Lokeren de woonnod dan wel verlicht.

Wat is er met jullie SVK ‘avant la lettre’ verkeerd gelopen?

PIET VAN THEEMSCHÉ: “In de jaren 90 hebben het OCMW en de stad een vzw opgericht die private woningen huurde, ze in orde bracht met een klusjesdienst en ze doorverhuurde aan personen in woonnod. Dat was als tijdelijke oplossing bedoeld voor mensen die op een definitieve huurwoning bij een SHM wachtten. Na anderhalf jaar had de vzw zes woningen te huur, waarvan er bij drie woningen problemen van wanbetaling waren. Het werd zelfs nodig om bij de vrederechter een uithuiszetting te vragen, terwijl dat juist inging tegen het doel van de vzw, namelijk het recht op wonen realiseren voor mensen die het zeer moeilijk hebben. Daarom is er toen beslist om te

stoppen met het initiatief. Dat was vóór er sprake was van erkenning en subsidiëring van SVK’s.”

LUC DE BLOCK: “Door die slechte ervaring hebben we besloten niet langer in te zetten op een SVK. Als publiek bestuur loop je te veel risico’s, zowel op wanbetaling als op schade aan de woning.”

Welke andere oplossingen hebben jullie voor mensen in woonnod?

DE BLOCK: “In Lokeren hebben we een hoog percentage sociale woningen en één grote SHM, Tuinwijk Lokeren. Samen met hen willen we de vraag naar sociale woningen beantwoorden. Bij crisissituaties, zoals de vernieling van een woning door een brand, of dakloosheid, kunnen we een woning van de SHM huren buiten het sociaal huurstelsel en doorverhuren aan onze OCMW-cliënt. Daarbij engageren we ons om met het OCMW de cliënten te begeleiden. Als OCMW reserveren we voor zo’n situaties ook continu twee bedden in een opvangtehuis.” ■

50 SVK’s

met **7025** woningen in **271** gemeenten

53%

van de SVK-woningen heeft een huurprijs tussen **375 en 530** euro, 24% tussen **250 en 375** euro

9,75%

Eind **2013** was het aantal SVK-woningen met **9,75%** gestegen

47%

wordt bewoond door **alleenstaanden**

1/3

wordt bewoond door **eenoudergezinnen** en de rest door **koppels met of zonder kinderen**



1. Voordelen voor eigenaars, huurders en gemeenten

“Sociale verhuurkantoren of SVK's huren woningen van particuliere eigenaars voor een periode van 9 jaar en verhuren ze door aan woonbehoeftige sociale huurders. De eigenaars krijgen een gegarandeerde betaling van de huurprijs, hoeven geen administratieve opvolging te doen en komen in aanmerking voor renovatiepremies”, legt Berbe Luyckx van de dienst Ondersteuning SVK's van de VMSW uit. De huurders krijgen een goedkope, kwalitatieve woning en worden door de SVK's ondersteund op het vlak van wonen en hun rechten en

plichten. Een huurder van een SVK-woning krijgt gemakkelijker toegang tot een huursubsidie: hij hoeft niet aan te tonen dat zijn vorige woning een slechte woning was volgens de Wooncode. Andere voorwaarden over eigendom en inkomen blijven wel gelden. De toewijzing aan de huurders gebeurt volgens een puntensysteem. “Wie een klein inkomen en de grootste nood aan (her)huisvesting heeft, krijgt het meeste punten. De kinderlast, de band met de gemeente en andere factoren tellen ook mee, maar voor een kleiner aantal punten”, klinkt het.

2. Vlaamse subsidie én lokale bijdrage

Het SVK-besluit voorziet in een samenwerking tussen SVK's en lokale besturen. “Lokale besturen zijn bijna altijd lid en maken deel uit van het bestuur van een sociaal verhuurkantoor”, zegt Berbe Luyckx. De meeste SVK's krijgen subsidies van de Vlaamse overheid, maar vragen hun leden ook vaak een financiële bijdrage voor de bijdrage die ze aan het lokale woonbeleid

leveren. Berbe Luyckx: “De Vlaamse subsidies zijn vooral gericht op grote SVK's en blijken niet altijd voldoende voor SVK's met een kleinere schaalgrootte. Het erkennings- en subsidiebesluit van begin 2013 stimuleert SVK's om op grotere schaal te groeien. Andere hoofdlijnen zijn de opgelegde minimale woningkwaliteit en SVK-werkgebieden die beter op elkaar afgestemd zijn.”

3. Verschuiving van armoede?

Omdat een grote nood aan een woning en een zeer laag inkomen in het puntensysteem belangrijker zijn dan lokale binding, moet een SVK soms voorrang geven aan een kandidaat uit een andere gemeente. Dat geeft de indruk dat SVK-woningen arme inwoners uit naburige gemeenten aanzuigen. “Maar kandidaten uit een kleine gemeente kunnen ook een SVK-woning in een naburige stad toegewezen krijgen omdat er meer aanbod is”, nuanceert Lies Baarendse

van Huurpunt vzw. “Eigenlijk zou een gemeente met weinig SVK-woningen beter kijken naar de lijst van kandidaat-huurders uit haar eigen gemeente en niet naar het aantal verhuurde SVK-woningen binnen de gemeente. Het SVK kan voor die kandidaten mogelijk in een naburige gemeente een oplossing voorzien. Door het SVK te steunen, zorg je dus voor je kandidaat-huurders, ook al zijn er toevallig weinig woningen in je eigen gemeente.”

Meer info

- Over de werking van SVK's, de voorwaarden voor eigenaars en huurders, het erkennings- en subsidiebesluit van 01/01/2013 en veel meer: www.sociaalverhuurkantoor.be
- Over Huurpunt, de federatie van Vlaamse SVK's: www.huurpunt.be
- Folders en affiches om de SVK's bekend te maken, kunt u bij de VMSW bestellen via communicatie@vmsw.be
- De dienst Ondersteuning SVK's van VMSW biedt de SVK's een helpdesk voor allerhande vragen, organiseert vorming en overleg voor SVK's, begeleidt SVK's bij nieuwe erkenningen, eventuele fusieprocessen, ...
- SVK's met vragen over samenwerking met lokale besturen kunnen terecht bij helpdesk@vmsw.be



Reconversie in de Sint-Bartholomeusstraat in Merksem: De Ideale Woning slaagt erin om uit een oud herenhuis 10 woongelegenheden te maken.



Ons Dak organiseert een architectuurwedstrijd om 10 woningen op te leveren in de Steenkuilstraat in Dilsen-Stokkem.

De jaren 2000

Nieuwe ideeën, meer

De jaren 2000 gonzen van de activiteit. Niet dat er zoveel gebouwd wordt, maar op technisch vlak worden de experimenten van de jaren 90 veralgemeend. Er worden nieuwe ideeën gelanceerd en duidelijke richtlijnen uitgetekend voor de kwaliteit van de sociale woningen. Op politiek vlak wordt het landschap meermaals grondig door elkaar geschud.

De Vlaamse Wooncode stroomlijnt de regelgeving rond sociaal wonen. Qua bouwtypes gaat Vlaanderen verder op de ingeslagen weg. Architectuurwedstrijden, kangoerewoningen en duurzaam bouwen worden schering en inslag. Om de kwaliteit van de sociale woningen te bewaken, werkt de VHM het eerste ABC-draaiboek uit. Dat gespecialiseerde, geüpdatete draaiboek bevat de technische, financiële en administratieve aanbevelingen en eisen waaraan zo'n woning moet

voldoen. Vanaf dan is een aannemer niet meer verplicht om koeienhaar in het pleisterwerk te verwerken, zoals het vroegere NMT 91-bestek voorschreef.

NIEUWE BEZEMS

Aanpasbaar bouwen wordt een hot item: woningen kunnen aangepast worden aan minder mobiele bewoners. Tot de jaren 90 gebeurde dat amper, in de jaren 2000 wordt tot 10% van de woningen volgens dat concept gebouwd.

Met verdichtingsbouw doet nog een nieuwheid zijn intrede. De grondprijzen worden zo duur dat men het rug-aan-rugconcept als bouwstijl introduceert. Twee sociale

woningen worden ruggelings aan elkaar gebouwd. Dat heeft het bijkomende voordeel energiezuiniger en goedkoper te zijn. Deze architecturale stijl van strakke, functionele bouw vervangt het postmodernisme dat de jaren 90 overheerst had. Een mooi voorbeeld is het project Heuvelhof in Leuven.

Een andere piste die Vlaanderen verder bewandelt, is die van de renovatie van hoogbouwstructuren en reconversie. Afbreken is geen optie, want steden leveren geen stedenbouwkundige vergunningen meer af om nog zo hoog te bouwen. Om een verlies aan woongelegenheden te vermijden, renoveert men dus waar mogelijk en reconverteert de sociale initiatiefnemer bestaande gebouwen. De omvorming van een herenhuis naar tien woongelegenheden in Merksem is daar een schoolvoorbeeld van.

Nog een nieuw idee is de organisatie van de CBO-wedstrijden (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten), een uitloper van het uitgedoofde Domus Flandria-con-

TEKST GABRIËL SCHAUT, COÖRDINATOR AANMELDINGEN
FOTO'S GERY SPIRINCKX - ISABELLE PLANQUAERT



bron: Zonnige Kempen

In een pilootproject voor duurzaam bouwen zet de Zonnige Kempen in de St. Antoniusstraat in Westerlo 13 woningen die met een zonneboiler verwarmd worden.



In Heuvelhof in Leuven bouwt Dijledal 38 woningen volgens het rug-aan-rugconcept.

kwaliteit

cept. Privébouwheren kunnen blijven bouwen op hun eigen grond en het afgewerkte geheel all-in verkopen aan een sociale huurmaatschappij. Dat idee vindt gretig ingang bij de SHM's. Bovendien bestaat er een afgebakend financieel en technisch kader waaraan de aannemer zich moet houden.

Met al deze methodes slagen de SHM's en andere openbare initiatiefnemers erin om de sociale woningmarkt in de periode 2000-2010 jaarlijks met gemiddeld 2300 woningen aan te dikken: zo'n 1700 huurwoningen, een 500-tal koopwoningen en ongeveer 100 aangekochte woningen. In 2002 komt even een uitschieter, omdat de projecten die in 1996 waren opgestart via een uitgedoofd subsidiekanal opgeleverd worden.

GROND- EN PANDENBELEID

Ook politiek zit men niet stil: in 2006 komt de beroemd-beruchte BBB-operatie (Beter Bestuurlijk Beleid) op gang. De VHM draagt haar controlerende taak over aan de Vlaamse overheid, maar krijgt in ruil

de aanleg van de sociale infrastructuur in handen. De VHM verandert van naam en heet nu de VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen). Theoretisch is de evolutie logisch. Je krijgt een afgewerkt product: de VMSW bouwt niet alleen de woningen, maar legt nu ook de wegen en riolen voor die woningen aan en zorgt voor het nodige groen. Praktisch zorgt het voor enkele kinderziektes: de afstemming tussen de twee verrichtingen wil niet altijd vlotten.

De bouw van nieuwe woningen voldoet niet aan de vraag en dus lanceert de Vlaamse overheid in 2009 het Grond- en Pandenbeleid. Dat verplicht privé-initiatiefnemers om een deel van hun bouw af te staan voor sociale doeleinden. In 2013 maakt het Grondwettelijk Hof een abrupt einde aan die verplichting door een aantal bepalingen uit het decreet te vernietigen. Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) blijft wel integraal bestaan. Elke gemeente krijgt de opdracht om tegen 2023 een welbepaald aantal sociale woningen ter beschikking te hebben op zijn grondgebied. ■

Tijdlijn

Tot 1800

Werk van barmhartigheid

19de eeuw

Erbarmelijke arbeiderswoningen

20ste eeuw

Eerste sociale huisvestingswetten

De jaren 20

Wederopbouw

Tot 1935

Bijna stilstand

1935-40

Opwaardering op het platteland

Na WOII

Wetten-De Taeye, Brunfaut en Marshallgeld

Vroege jaren 50

Hoogbouw

55-60

EGKS-woningen en de Expo-boost

60-68

Inhaaloperatie en duurzamer bouwen

68-74

Doordacht renoveren, terug naar de stad

Vanaf 1975

Gewesten baas

De jaren 80

De tering naar de nering

De jaren 90

Ambitieuze doelstellingen

Het jaar 2000

Nieuwe ideeën, meer kwaliteit

Zijn sociale woningen

Door de jaren heen zijn de comforteisen voor sociaal wonen steeds strenger geworden. Nieuwe of gerenoveerde sociale woningen bieden soms zelfs meer comfort dan private woningen. Eisen we te veel basiscomfort voor sociale woningen? Ligt de lat ondertussen té hoog? Woonwoord ging het vragen aan twee betrokken partijen.

“Basiscomfort draagt bij tot leefbaarheid”

Leen Swinnen,
voorzitster Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH)

De huidige sociale woningen zijn voldoende groot, maar hun oppervlakte is zeker niet overdreven. In sommige gevallen zouden de leefruimtes kleiner kunnen, maar heel vaak zijn ze maar net voldoende ruim. De functionele indeling van de beschikbare ruimte vinden we heel belangrijk. Het aantal kamers mag zeker niet verminderen. Er moeten er voldoende zijn, in verhouding met de grootte van de gezinnen.

Isolatie is geen overbodige luxe. Voor wie een heel laag inkomen heeft, is goede thermische isolatie zelfs extra belangrijk. Zo blijft de verwarmingsfactuur betaalbaar. Ook akoestische isolatie is echt nodig. Als je de tv van je burens hoort, kan slapen erg lastig zijn. In sociale woningen wonen heel wat mensen met gezondheidsproblemen, voor hen is die rust essentieel. Goede

isolatie gaat over basiscomfort, het draagt bij tot de leefbare woonkwaliteit. Voor een woning met meer comfort willen we meer betalen, maar de prijs moet redelijk blijven voor de sociale huurder. Voor een huurder van een oud, afgeleefd appartement die 250 à 300 euro huur betaalt, is het niet evident om te verhuizen naar een gerenoveerd appartement met een huurprijs van 500 of 600 euro. Zo'n verschil in huurprijs vinden we niet redelijk.

Architectuur zou je eventueel als onnodige luxe kunnen beschouwen. Toch heeft het zijn belang. Wie in een project met uitstraling woont, is daar fier op en voelt zich als sociale huurder gerespecteerd. Gezien het negatieve imago dat vaak rond sociale huisvesting hangt, vinden wij ook dat niet te onderschatten. ■

te luxueus?

“Te veel eisen maken sociaal wonen te duur”

Louis Tobback,
burgemeester van Leuven, bevoegd voor wonen



Sociale woningen zijn te luxueus als ze er te duur door worden. Koopwoningen zijn tegenwoordig te duur om tegen een betaalbare prijs aan een jong koppel tweeverdieners te verkopen. Huurwoningen zijn dan weer te duur voor SHM's om te verhuren. Heel wat SHM's geraken niet uit de kosten met de huurinkomsten en rekenen op aanvullende Vlaamse subsidies (*nvdr de Gewestelijke Sociale Correctie of GSC*). Aan het doelpubliek of de huurprijsberekening, hoeft er in grote lijnen niets te veranderen, wel aan de te hoge kostprijs van sociale woningen.

Architecten lijken vandaag vooral bekommerd om architectuurprijzen. Die architecturale originaliteit is een overdreven luxe als de woningen niet meer betaalbaar zijn. De hoofdzaak blijft om degelijke, zo goedkoop mogelijke sociale woningen te bouwen. Voorbeelden uit het verleden tonen dat het

kan: in de naoorlogse Casablanca-wijk in Leuven zijn woningen gebouwd die stedenbouwkundig vernieuwend waren, veel kleiner dan de toenmalige gemiddelde woning en tegelijk goedkoper. Ondanks de grote evolutie in materialen en nieuwe technische mogelijkheden, zoals prefabwoningen, blijkt dat nu moeilijk.

Wat de kostprijs ook de hoogte injaagt, zijn de verschillende instanties die hun zegje moeten doen. Die wildgroei aan adviezen maakt dat projecten zeer lang aanslepen. Zo is er aan de Vaartkom in Leuven een privéproject al 4 jaar bewoond, terwijl we de sociale woningen ernaast nog altijd moeten inhuldigen. Een eenvoudiger regelgeving, minder instanties die een project beoordelen, minder procedures en een eindverantwoordelijke voor een project zijn dus nodig. ■



21 huurappartementen van SHM Vitare in Roeselare

Vitare en De Mandel

Nieuwe huurappartementen in Roeselare

Vitare stelde op 25 april hun eerste volledig afgeronde project aan het grote publiek voor. De SHM ontwikkelde 21 nieuwe sociale huurappartementen in het centrum van Roeselare, vlakbij het station. De appartementen hebben één, twee of drie slaapkamers. Er werd geïnvesteerd in energiezuinige oplossingen door aangepaste beglazing te installeren en condensatieketels te gebruiken. Een investering die de energiefactuur van de huurders zal doen dalen.

Ook in Roeselare, heeft SHM De Mandel op de hoek van de Kattenstraat en de Désiré Mergaertstraat twee gebouwen met in totaal 48 sociale huurappartementen gebouwd. Op 5 mei huldigden ze het project in. De gebouwen zijn uitgerust met meerdere liften, zodat de appartementen ook door minder mobiele mensen gebruikt kunnen worden. Elk appartement heeft een condenserende gaswandketel en is met een E-peil van minder dan 80 energiezuinig.

WoninGent

22 gerenoveerde sociale eengezinswoningen

WoninGent renoveerde 44 duplexappartementen in de Jan van Haelststraat, Steenakker en Zwijn-aardsesteenweg. Er staan nu 22 nieuwe eengezinswoningen met twee of drie slaapkamers. Elke woning beschikt over een tuin en een fietsenberging. Na iets meer dan een jaar renoveren, gingen de eerste woningen begin maart in verhuur.

De duplexwoningen werden volledig ontmanteld van de binnenafwerking, tot op de karkas. Alleen de gevels, draagstructuren en dakconstructies werden behouden. De renovatie omvatte onder andere de herinrichting van de gelijkvloerse verdieping met een nieuwe keuken, leefruimte en toilet. Ook de eerste verdieping werd vernieuwd met een badkamer, berging en slaapkamers.



SVK Sovekans

Nieuwe kantoren officieel geopend

SVK Sovekans opende op 30 april feestelijk haar nieuwe kantoren in de Krommestraat in Brugge. In 6 jaar tijd heeft Sovekans haar patrimonium uitgebouwd van 75 woningen naar 240. Sovekans liet weten op dit elan verder te willen gaan. Ze hebben de ambitie om tegen midden 2016 de kaap van 300 woningen te ronden.

Maaslands Huis

Sociale passiefwoningen en lage-energiewoningen in Lanklaar

Samen met de stad Dilsen-Stokkem stelde SHM Maaslands Huis op 28 maart het project aan de Oude Baan in Lanklaar voor. Het omvat vijf sociale passiefwoningen in houtskeletbouw, 17 lage-energiewoningen en de inrichting van de openbare ruimte.

De vijf sociale passiefwoningen voldoen zowel aan de passiefhuisnorm als aan de EPB-norm. De warmteverliezen zijn minimaal door het gebruik van een gemeenschappelijke zonneboiler en zonnepanelen. Een doorgedreven isolatie zorgt ervoor dat het te verwarmen volume compact gehouden wordt.

De 17 lage-energiewoningen voldoen aan de eisen voor lage-energiewoningen door de compactheid van de woningen, door de aandacht die besteed werd aan de luchtdichtheid en door de isolatieaanpak.

De groenvoorzieningen bestaan uit een plein en een groene zone rondom het waterbufferbekken. Daarnaast voorziet de Stad Dilsen-Stokkem de Oude Baan van een nieuw wegdek met rode fietssuggestiestroken en aanpassingen aan de bovenbouw van de riolering.



Agenda

De VVSG-trefdag

Wat? De tweejaarlijkse inspiratiedag van de VVSG, de koepelorganisatie voor lokale besturen.

Het thema van deze editie is 'vitale krachten – nieuwe perspectieven'. U kunt de hele dag workshops volgen en kiezen uit verschillende lezingen, tooggesprekken, werkbezoeken, praktijkmarkten, ... Voor vragen over de VMSW en de sociale huisvestingssector kunt u aan de VMSW-stand op de informatiemarkt terecht.

Wanneer? 16 oktober 2014

Waar? ICC Gent

Meer informatie? www.trefdag.be

Bis – Bouw- en immosalon

Wat? Bouwbeurs voor al wie plannen heeft om een woning te kopen, bouwen of verbouwen.

380 exposanten stellen hun producten voor in de hallen van Flanders Expo Gent.

Wanneer? 4-12 oktober 2014

Waar? Flanders Expo Gent

Meer informatie? www.bisbeurs.be

Open Monumentendag

Wat? Cultureel evenement dat het onroerend erfgoed in de kijker zet. Open Monumentendag is al aan de 26ste editie toe. Dit jaar is het thema 'Erfgoed, vroeger, nu en in de toekomst'.

Wanneer? 14 september

Waar? Verschillende locaties in Vlaanderen

Meer informatie? www.openmonumentendag.be

15 maart

OCMW Stekene legt eerste steen sociaal wooncomplex in Kerkstraat



De onthulling van de gedenkplaat. Van links naar rechts: Dr. Dirk Backaert (schepen en voorzitter OCMW Stekene) en Stany De Rechter (burgemeester Stekene), bijgestaan door Kris Van Duyse (schepen), Freddy Merckx (schepen) en Roger De Block (secretaris).

17 maart

WoninGent stelt gerenoveerde woningen voor in Zwijnaardsesteenweg in Gent



Tom Balthazar (voorzitter WoninGent) met enkele van de eerste bewoners.

23 april

Eerstesteenlegging in Breulstraat door OCMW Moorslede



Van links naar rechts: schepenen Mia Wyffels, Pol Verhelle, Ward Gillis, OCMW-voorzitter en schepen van huisvesting Bart De Koning, Jan Tyvaert 3Architecten, OCMW-raadslid Dirk Vantomme (rode trui), schepenen Daisy Decoene en Geert Vanthuyne.

25 april

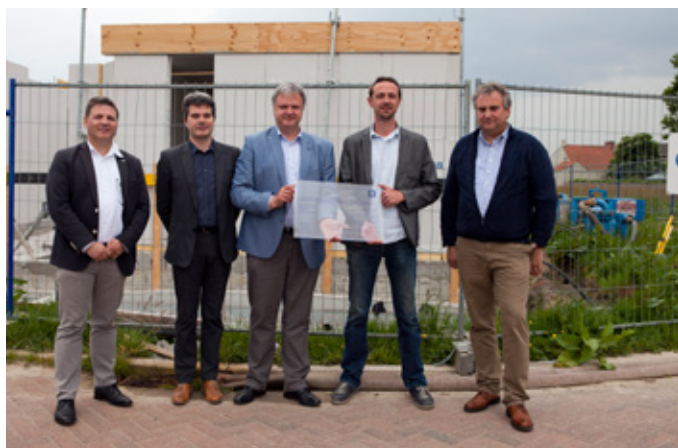
Zonnige Woonst opent vernieuwd secretariaat in Hamme



Van links naar rechts: Guy Van Gucht (directeur De Zonnige Woonst), Herman Vijt (burgemeester Hamme), Paul Van de Castele (voorzitter De Zonnige Woonst) en Joke Schauvliege (minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur).

28 april

Eerstesteenlegging in Witzenbergstraat in Essen door De Ideale Woning



Van links naar rechts: Geert Schoofs (directeur business development B & R Bouwgroep), Gert Eyckmans (directeur De Ideale Woning), Dirk de Kort (voorzitter De Ideale Woning), Timothy Graff (architect-zaakvoerder Artuur cvba) en Helmut Jaspers (schepen van Woonbeleid Essen).

8 mei

Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen legt eerste steen in K. Albertstraat in Eeklo



Burgemeester Koen Loete samen met voorzitter Paul Broekaert, de Raad van Bestuur en de medewerkers van M.B.V. en de partners (aannemers, studiebureaus, architecten, ...).





Klant in zicht

“Hier kan ik zelfstandig buitenkomen”

De Oostendse Haard realiseerde onlangs een vervangbouwproject met tien huurappartementen in de Spaarzaamheidstraat. Het project met kleinere woningtypes voor ouderen en mindervaliden ligt in ‘Westerkwartier’, een tuinvijk met gemeenschappelijke binnenpleinen. Rudy Lannoo geeft een rondleiding in en rond zijn woning.

+

“Hier zijn geen hindernissen voor mijn rolstoel. Ik kan overal vlot door. De schuifdeuren tussen de inkomhal en de leefruimte en aan de slaapkamer staan altijd open. Toegankelijker kan niet.”

“Doordat er een parlofoon is, kan er geen onverwacht of onbekend bezoek aan de voordeur staan. Het geeft me een veilig gevoel.”

“Het is een erg aangenaam en licht appartement. Het groene grasplein en het brede uitzicht op de straat maken dat ik me hier op mijn gemak voel.”

“Met mijn burens heb ik een goed contact. De buurvrouw brengt af en toe boodschappen voor me mee.”

—

“Het keukenaanrecht werd niet verlaagd. Omdat ik altijd in mijn rolstoel zit, is dat hoge aanrecht soms onpraktisch.”

“Ik kan geen andere minpunten bedenken. Vergeleken met mijn vorige woning, is dit een paleis. Vroeger kon ik niet zelfstandig buitenkomen. Aan de voordeur waren trapjes en het terras had een opstapje. De drempel was letterlijk en figuurlijk te hoog om zelfstandig buiten te komen. Ik bleef dus binnen. Nu kom ik veel meer buiten. Bovendien heb ik al vanaf zeven uur 's ochtends zon op mijn terras. Wie kan dat zeggen?”