

Woonwoord

#27

WINTER 2013

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Zo pak je huurders-
bevragingen aan*

*De 3 krachtlijnen van
het Procedurebesluit*

*Problemen en oplossingen
voor 2b-gemeenten*



Sociale wijken bieden enorm
potentieel aan verdichting

*“Compacter wonen
is de toekomst”*

Peter Vande Sompele, De Ideale Woning

Nieuw jaar

Bij de VMSW zetten we een nieuw jaar in met een nieuwe gedelegeerd bestuurder: Ben Forier*, tot voor kort algemeen directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen. Een man van het veld dus en in een eerste kennismaking is al duidelijk gebleken waar in 2014 en de komende jaren nog meer dan voorheen de nadruk op zal komen te liggen: op samenwerking, op samenwerking en nog eens op samenwerking. Met alle administraties tot en met alle andere partners op — jawel — het veld.

De VMSW begint 2014 in die spirit van samenwerken alvast met een nieuwe manier van programmeren. Zo zullen we woningen financieren op een manier die beter geënt is op het werkelijke en niet altijd perfect voorspelbare verloop van bouwprojecten (pagina 22).

Een onverwachte uitdaging voor ons en iedereen op het veld, volgt ook uit de recente arresten van het Grondwettelijk Hof over het Grond- en Pandendecreet (GPD): private projecten krijgen nu geen sociale last meer opgelegd. Wanneer

ontwikkelaars projecten vrijwillig willen verderzetten, kunnen reeds gestarte GPD-projecten nog wel bijkomende sociale woningen opleveren, maar het groeipad naar bijkomende sociale woningen voor 2023 zal er niet makkelijker op worden. Een inventieve aanpak en efficiënte praktijken zullen nodig zijn.

De VMSW wil in 2014 gemeenten die moeite hebben om het Bindend Sociaal Objectief te bereiken in ieder geval verder helpen en begeleiden met een team van de VMSW en Wonen-Vlaanderen. Uit die samenwerking vorig jaar bleek al hoe complex ons werkveld is, maar ook dat er mogelijkheden zijn om moeilijkheden het hoofd te bieden (pagina 6).

Wij kijken er alvast naar uit om samen te werken met u in dit nieuwe jaar en doen hierbij meteen een oproep om uw aanpak en visie met ons te delen. Contacteer ons via info@woonwoord.be en laat ons kennis en expertise uitwisselen. Dan doen we het beter dan ooit samen in 2014.

Irène Rauch | Hoofdredacteur

“Nog een gelukkig 2014”



“

Buren zijn belangrijk. We helpen elkaar. Springen bij elkaar binnen. We zijn er voor elkaar.

Bewoonster Myriam

* In ons volgend nummer zullen we de nieuwe gedelegeerd bestuurder uitgebreid interviewen omtrent zijn visie en doelstellingen.

IN DIT NUMMER



- | | |
|--|--|
| 04 Veldwerk | 21 Ventileren met systeem D |
| 06 Problemen en oplossingen voor 2b-gemeenten | 22 Een woonproject realiseren vanaf 2014: 3 nieuwe krachtlijnen |
| 10 Bewonersparticipatie in de praktijk | 24 Geschiedenis van de sociale huisvesting: de jaren '80 |
| 12 Het nut van huurdersbevragingen | 26 Dialoog: Meer focus op sociale kavels? |
| 16 Aangepast wonen voor rolstoelgebruikers | 28 Bouwen - Mensen - Agenda |
| 18 Sociale woonwijken compacter ontwerpen | 32 Klant in zicht |

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | hoofdredactie | Irène Rauch (sectorarchitect) | **VMSW-kernredactie** | Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Yoo Jung De Loof (cel Kennisbeheer), Ellen De Smet (cel Communicatie), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Lieselot Laureyns (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Katrijn Maes (sectorarchitect), Nadja Nys (landschapsdeskundige), Tine Hendrickx (woordvoerder), Ann Reynaert (communicatiemedewerker), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Jeroen Schreurs (cel Admin. opvolging voortraject projecten), Kristien Van Hemelryck (architect Technische studiedienst) | **VMSW-fotografen** | Martine Kinable (p.9), Jan Loeman (p. 4, 8, 26, 27, 31), Isabelle Plancquaert (p. 3, 21), Gery Spirinckx (p. 24, 25), Els Struyf (p. 16-17), Svetlana Zakharova (cover, p. 2, 3, 18, 19, 20) | **Cartoons** | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out:** Cypres, www.cypres.com | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



Lieselot Laureyns, celhoofd communicatie VMSW, met de 'Duidelijkste krant van Vlaanderen'

Een Wablieft-krant over sociaal wonen Klare taal voor huurders en kandidaat-huurders

“De regelgeving over sociaal wonen is vaak ingewikkeld en kan je niet altijd even eenvoudig uitleggen”, zegt Lieselot Laureyns, celhoofd communicatie van de VMSW, over het initiatief om een speciale editie van de Wablieft-krant te maken. In die ‘duidelijkste krant van Vlaanderen’ krijgen huurders en kandidaat-huurders antwoorden op hun vragen in een klare taal. De krant legt niet alleen eenvoudig uit wat sociaal wonen inhoudt, ze bevat ook praktische tips en informatie voor de huurder en journalistieke artikels.

“In oktober 2012 organiseerde de VMSW voor de SHM’s en de SVK’s opleidingen ‘Klare taal’. Die opleiding werd gegeven door Jan Hendrickx, de woordvoerder van de SHM Woonhaven en het Huis van het Nederlands. Na deze opleidingen groeide het idee om de maatschappijen verder te blijven ondersteunen in de communicatie met hun huurder”, zegt Lieselot Laureyns.

De VMSW werkte hiervoor samen met enkele sociale huisvestingsmaat-

schappijen, het Huis van het Nederlands en de redactie van Wablieft. Sinds november 2013 werden al 30.000 exemplaren verspreid via de sociale huisvestingsmaatschappijen. Bijbestellen kan nog steeds. (IR)

U vindt de pdf van de krant op www.vmsw.be > Publicaties > brochures en folders > Wablieft-krant

Wilt u een aantal exemplaren van de krant bestellen? Dan kan dat (zolang de voorraad strekt) via een mail naar communicatie@vmsw.be



Infosessies voor nieuwe bestuurders “Hoge verwachtingen ingelost”

In oktober trok de VMSW langs de vijf provincies, om nieuwe bestuurders van de SHM’s en SVK’s te introduceren in de sector van het sociaal wonen. Na een inleiding over de uitdagingen in de sector en de werking van de VMSW, deelden een ervaren bestuurder van een SHM en een SVK hun ervaringen en stelden de belangenverenigingen VVH/VLEM en HUURpunt zich voor. Tijdens de receptie kregen de bestuurders de kans elkaar en de andere aanwezige partners, Ruimte Vlaanderen, Agentschap Onroerend Erfgoed, Inspectie RWO, VVSG, Huurdersplatform, te leren kennen. In totaal verwelkomde de VMSW 508 aanwezigen. Een van de nieuwe bestuurders, Johan Smet, deelt zijn ervaringen.

Johan Smet

- Sinds mei bestuurder bij de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren
- Lid van het directiecomité



Wat verwachtte u van de infosessie?

Johan Smet: “Ik had hoge verwachtingen, maar wist niet wat ik precies kon verwachten. Wel wilde ik er absoluut bij zijn.”

Wat vond u van de infosessie?

Johan Smet: “Naast de uitvoerige presentatie met een schat aan informatie, vond ik de persoonlijke getuigenissen van de mensen in het werkveld zeer leerrijk. Hun enthousiasme werkte aanstekelijk. Uiteraard ging mijn aandacht naar de positie van Beveren in de voortgangstoets. Hoewel er nog werk aan de winkel is, blijkt onze maatschappij toch bij de beteren van de klas te horen. Op de receptie achteraf ontmoette ik ook ervaren en minder ervaren collega’s.”

Wat neemt u als bestuurder mee?

Johan Smet: “Na zes maanden in functie heb je eigenlijk nog alles te leren. Je komt in een boeiende wereld terecht, waarin je je weg moet vinden. Jargon, afkortingen, structuren en doelstellingen werden op een transparante manier naar voren gebracht, waardoor de puzzelstukken min of meer in elkaar begonnen te passen. Ik onthoud ook dat de individuele maatschappijen ondersteund worden door het overkoepelend orgaan, de VMSW.” (TH)

Grondwettelijk arrest

Sociale last onder vuur

Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november en 18 december delen van het Grond- en Pandendecreet (GPD) vernietigd. Het gaat over de bepalingen over de sociale last en 'wonen in eigen streek'. Zowel de uitvoering als het principe van de sociale last zijn daardoor met terugwerkende kracht vernietigd.

Wat wel overeind blijft, is de doelstelling van het GPD om een inhaalbeweging te realiseren wat het aantal sociale woningen betreft. De doelstellingen die elke gemeente daarvoor kreeg opgelegd – het Bindend Sociaal Objectief – blijven dus eveneens gelden, net zoals de daaraan verbonden begeleidingsteams voor 2b-gemeenten. Wat de gevolgen zijn voor de op stapel staande projecten die tot stand gekomen zijn op basis van de sociale last, was bij het ter perse gaan nog niet bekend. (IR)

De laatste stand van zaken vindt u terug op www.vmsw.be > Professionelen > Grond- en pandenbeleid sociale woningbouw - VMSW

Lees meer op pagina 12-15



Sociaal wonen in beweging

Wat is er nieuw in 2014?

De sector van het sociaal wonen is constant in beweging. Het nieuwe jaar brengt dan ook heel wat nieuwe regels. De Europese drempels voor overheidsopdrachten wijzigen en de energieregelgeving wordt verstrengd. Het Procedurebesluit introduceert op 1 januari een nieuwe manier van programmeren, met de nadruk op de versnelling van het dossierverloop. Ook het nieuwe leningenbesluit treedt in werking op 1 januari.

Drempels overheidsopdrachten

- Het Europese drempelbedrag voor aanbestedingen van werken bedraagt 5.186.000,00 euro, dat voor diensten en levering bedraagt 207.000 euro.

Energieprestatieregelgeving

- Het maximale E-peil wordt verder aangescherpt tot E60.
- Een verplicht aandeel hernieuwbare energie (ofwel max. E54) wordt ingevoerd.

Procedurebesluit

- Met het Procedurebesluit verandert de manier van programmeren met strikte behandelingstermijnen en per jaar minstens drie beoordelingscommissies in de plaats van één.
- De programmatie verloopt voortaan trapsgewijs met een projectenlijst, een meerjarenplanning, een kortetermijnplanning en een toewijzing op het jaarbudget.

Leningenbesluit Vlaamse Woonlening

- Met het nieuw eengemaakt leningenbesluit verstrekken de VMSW en het Vlaams Woningfonds dezelfde bijzondere sociale lening.
- De VMSW beleent nu ook de aankoop van een goede woning en de aankoop van een bouwgrond op de privémarkt. (LL)

Lees meer over het Procedurebesluit op p. 22-23

Overdrachtenbesluit aangepast

Het overdrachtenbesluit, het wettelijk kader dat de overdrachten van onroerende goederen door de SHM's en de VMSW regelt, wijzigde op 15 december 2013. De belangrijkste wijzigingen:

- Inkomensgrenzen van kandidaat-kopers worden met 5 procent verhoogd. In de kernsteden en Vlabinvest-gemeenten worden ze met 10 procent verhoogd.
- De maximale oppervlakte van een sociale kavel wordt verlaagd van 5 are naar 4,5 are. De maximale oppervlakte van een middelgrote kavel wordt verlaagd van 7,5 are naar 6,5 are.
- De wederinkoopprijs van een sociale koop- en huurwoning wordt gekoppeld aan de gezondheidsindex.
- De koper van een sociale of een middelgrote kavel moet aantonen dat de volumennormen van de te bouwen woning worden nageleefd. (LL)

Lees meer op Woonnet > Huren Kopen Lenen > Kopen > 2. toelichting van de besluiten



In het volgende nummer

Woonwoord onder de loep

Groot lezersonderzoek

Problemen en oplossingen voor 2b-gemeenten

Eerste Hulp bij Bindend

Met een voortgangstoets ging de Vlaamse Regering in 2012 voor het eerst na of alle gemeenten voldoende inspanningen leveren om het Bindend Sociaal Objectief (BSO) uit het Decreet Grond- en Pandenbeleid te halen. Dertig gemeenten konden onvoldoende inspanningen aantonen. Zij kregen hulp opgelegd van een begeleidingsteam van de VMSW en Wonen-Vlaanderen. Woonwoord laat de actoren aan het woord en zet problemen en eindoplossingen op een rij in deze Eerste Hulp bij Bindend Sociaal Objectief.

TEKST ANN REYNAERT, COMMUNICATIEMEDEWERKER



Sociaal Objectief

De gemeenten in categorie 2b kregen de kans om onder andere via een plan van aanpak aan te tonen dat ze toch voldoende inspanningen leveren om het BSO te halen. Dertig gemeenten vernamen in juli 2013 dat ze dat onvoldoende hadden aangetoond. Bij sommige van deze gemeenten kwam dat hard aan: ze weigeren namelijk niet om hun objectief te behalen, maar stoten op knelpunten die hun vorderingen beperken.

1. DE FACTOR GROND

Om nieuwe sociale woonprojecten te realiseren, is grond nodig. Heel wat van de 2b-gemeenten kampen echter met zeer lage grondreserves. Dat kan verschillende oorzaken hebben.

Soms is de grondvoorraad schaars omdat gronden geschikt voor sociale woningbouw niet op de markt komen. Sociale woonactoren slagen er niet in om deze interessante gronden, vaak cruciaal om een groter project te verwezenlijken, te

verwerven, omdat een privépartner of een familie niet wil verkopen. “Soms is het een verhaal van ‘ons verkoopt aan ons’, waar sociale huisvestingsmaatschappijen moeilijk tussen geraken”, zegt Gerd De Keyser, een van de vertegenwoordigers van de VMSW in het begeleidings-team. “Deze percelen zijn vaak een laatste cruciale bouwsteen in het welslagen van een project, omdat ze bijvoorbeeld de ontsluiting ervan mogelijk maken.”

Ook de prijs kan de onderhandelingen bemoeilijken. In bepaalde gemeenten zijn de grondprijzen door het specifieke karakter zeer hoog: bijvoorbeeld in de kustgemeenten, in gemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel of in gemeenten met een eerder residentieel karakter, zoals Sint-Martens-Latem.

2. ONGESCHIKTE PERCELEN EN BESTEMMING

Sommige percelen, in eigendom van gemeente, OCMW of huisvestingsmaatschappij, zijn om technische redenen minder geschikt om te

ontwikkelen: ze kampen bijvoorbeeld met een sterke hellingsgraad, geluidshinder of overstromingsgevoeligheid. De kostprijs van projecten op zulke gronden loopt snel op. “Ook het kleinschalige karakter van een project – zoals bij inbreidingsgerichte projecten in het centrum van de gemeente – maakt het duurder om te ontwikkelen”, aldus Gerd De Keyser. De ruimtelijke bestemming van de beschikbare gronden speelt ook een belangrijke rol. Deze bestemming wordt bepaald door het gewestplan. Soms gelden echter stedenbouwkundige voorschriften die sociaal wonen nagenoeg onmogelijk maken, bijvoorbeeld een minimale kavelgrootte die veel te groot is voor sociale woningen. In dat geval is een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) nodig om deze voorschriften te wijzigen.

3. OMGAAN MET WEERSTAND

De ontwikkeling van woonuitbreidingsgebied zou in vele gemeenten bijdragen tot het behalen van de objectieven. De houding van de

Wat is BSO?

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid legt het Bindend Sociaal Objectief (BSO) op: het aantal te realiseren sociale woningen per gemeente voor de periode 2009-2023. Het sociale woonaanbod bestaat uit sociale huurwoningen, koopwoningen en kavels. Bij de eerste voortgangstoets in 2012, op basis van het vergunde en gerealiseerde sociaal woonaanbod op 31 december 2011, kregen 127 gemeenten een categorie 1-stempel: zij volgen het groeiritme

dat de Vlaamse Regering oplegt. Nog eens 25 gemeenten volgen dat groeiritme niet, maar leveren voldoende inspanningen om hun BSO op termijn te bereiken. Zij krijgen een categorie 2a-stempel. 129 gemeenten kregen echter een categorie 2b opgekleefd: zij volgen het groeiritme niet. 30 van deze 2b-gemeenten konden onvoldoende inspanningen aantonen in het toewerken naar hun Bindend Sociaal Objectief.

Niet alle percelen zijn ideaal. Een beek kan plannen voor goedkopere aaneengesloten bebouwing doorkruisen.



“

Het kleinschalig karakter van een project maakt het duurder om te ontwikkelen.

Gerd De Keyser, begeleidingsteam VMSW

gemeente of het provinciale niveau tegenover het aansnijden hiervan is echter bepalend. Gemeentebesturen zijn vaak bezorgd over een concentratie van sociale woonprojecten in (een deel van) hun gemeente. Dat zo'n concentratie leefbaarheidsproblemen meebrengt en er weinig draagvlak bestaat bij buurtbewoners, zijn vaak gehoorde argumenten.

4. VERHUUR BUITEN KSH TELT NIET MEE

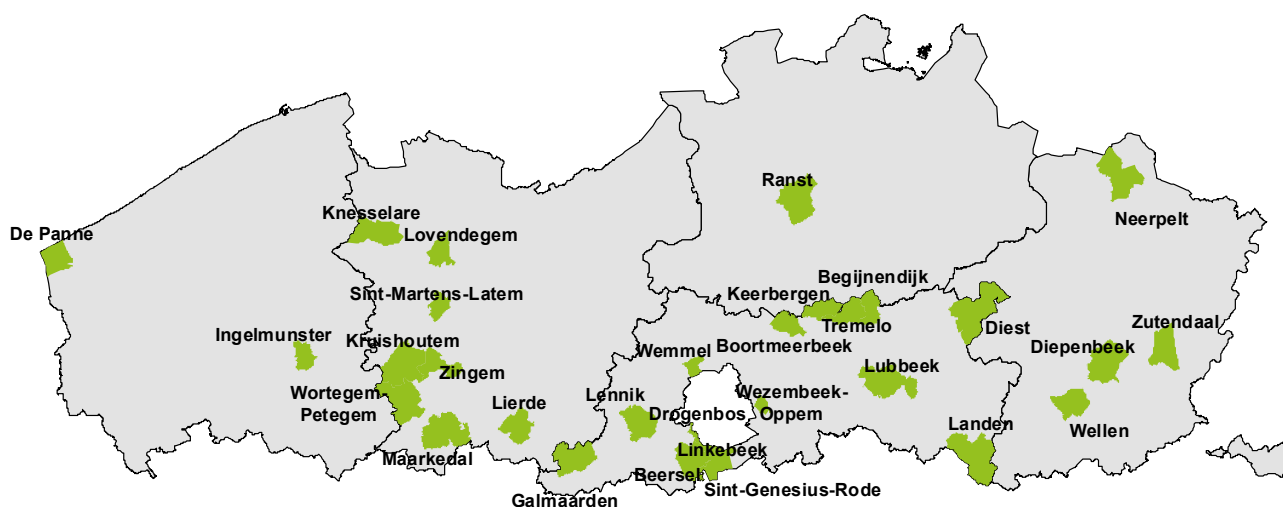
Soms verhuurt de gemeente of het OCMW al woningen sociaal, maar niet volgens het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH). Dan worden ze niet meegeteld in het BSO. Gerd De

Keyser: “Het is aangewezen om de verhuur van zulke woningen in de toekomst volgens het KSH te laten verlopen, maar dat is niet altijd simpel. Soms voldoen de huidige bewoners van de woningen niet aan de voorwaarden voor KSH-verhuring: ze vallen bijvoorbeeld net buiten de opgelegde inkomensvoorwaarden. De verhuring kan in dat geval pas geleidelijk omgevormd worden, bij elke nieuwe inhuurname.”

Bij voorkeur kijkt de gemeente ook via een leegstandsregister na welke woningen of panden leeg staan en – eventueel na renovatie – sociaal bewoond kunnen worden. Zijn het panden van de gemeente, dan kan die ze verkopen aan een lokale

woonactor om ze sociaal te verhuren. Toch zijn lokale woonactoren niet altijd even enthousiast over het aanbod. Vooral wanneer de renovatie zeer duur lijkt te worden of de gevraagde verkoopprijs niet te rijmen valt met de financiële mogelijkheden van de woonmaatschappij.

“Zijn de panden in privéhanden, dan kan een samenwerking tussen de eigenaar en een sociaal verhuurkantoor zeker een oplossing bieden”, weet Berbe Luyckx van de cel SVK-ondersteuning bij de VMSW. “De gemeente kan een stimulerende rol spelen om het aanbod van een sociaal verhuurkantoor bij haar inwoners bekend te maken.”



Deze dertig gemeenten haalden hun BSO niet en konden onvoldoende aantonen welke inspanningen ze hadden geleverd.

5. TE KLEIN, GEEN TRADITIE

Heel wat van de dertig geselecteerde 2b-gemeenten tellen – op enkele uitzonderingen na – minder dan 15.000 inwoners. Het zijn dus kleine gemeenten, waar weinig of geen sociale woonprojecten op stapel stonden voor de inwerkingtrede van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Ook zijn de gemeenten vaak aangesloten bij een of meerdere huisvestingsmaatschappijen met een groot werkgebied.

“Als in een dergelijke gemeente geen echte traditie van sociaal wonen bestaat, dan ziet het lokale bestuur sociaal wonen vaak (nog) niet als een vast onderdeel van het beleid. Deze gemeenten zijn voor de huisvestingsmaatschappijen ook niet altijd gesprekspartner nummer één wanneer ze projecten willen ontwikkelen. Deze onbedoelde historische wisselwerking heeft geleid tot de achterstand die we nu zien”, zegt Jeroen Pottelberge, ondersteuner van het woonbeleid in Oost-Vlaanderen bij het agentschap Wonen-Vlaanderen.

Ook Lym De Brouwer, directeur bij Sociaal Wonen arro Leuven, ziet een tendens: “Heel wat 2b-gemeenten die werden uitgenodigd voor een begeleidingsgesprek maken geen deel uit van een intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS). Andere hebben dankzij hun IGS een goed onderbouwd rapport en plan van aanpak kunnen opmaken.” ■

Meer info

- www.wonenvlaanderen.be > Ondersteuning voor professionals > Regelgeving Wonen > Grond- en Pandenbeleid > Bindend Sociaal Objectief
- Gerd De Keyser, begeleiding sociale huisvestingsmaatschappijen, afdeling Planning & Programmatie: gerd.dekeyser@vmsw.be
- cel SVK-ondersteuning: helpdesksvk@vmsw.be

Tips uit het veld

Tip 1

“Streef naar een mix”

Jeroen Pottelberge van Wonen-Vlaanderen benadrukt dat de gemeenten zelf een belangrijke rol hebben. Iedere gemeente, of die nu in de 2b-categorie zit of niet, kan zaken ondernemen om bij de volgende voortgangstoets goede punten te krijgen. “Ga actief op zoek naar locaties waar sociale woonprojecten mogelijk zijn en streef naar projecten met een mix van koop- en huurwoningen en bescheiden woningen. Als lokale overheid heb je dat recht en die plicht. De overheid is diegene die verantwoordelijk blijft voor het woonbeleid, ook als de investeerders vertrokken zijn. Onderhoud ook een goed contact met de partners in je gemeente: de sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren en privé-ondernemers.”

Tip 2

“Pak het positief aan”



Lym De Brouwer, directeur bij Sociaal Wonen arro Leuven, benadrukt de positieve aanpak: “Bijna elke gemeente kent het ‘not in my backyard’-syndroom als het sociale woningbouw betreft. Nochtans merken wij dat hoe meer het gemeentebestuur achter een project staat, hoe beter de inwoners het project onthalen en hoe minder vooroordelen er zijn. Het spreekt voor zich dat positief onthaalde projecten een stimulans zijn voor nieuwe projecten.”

Tip 3

“Kijk naar lokale nood”



Zijn de objectieven die het BSO oplegt noodzakelijk en realistisch? Caroline Frederick, schepen en OCMW-voorzitter van de gemeente Lovendegem, vindt dat de objectieven ertoe bijdragen dat iedereen een degelijke woning kan huren of verwerven. Maar volgens haar werd bij de nulmeting die aan de basis van de BSO-bepaling lag te weinig gekeken naar de lokale toestand. “Men hield geen rekening met het bestaand sociaal patrimonium, verhuurd buiten het Kaderbesluit Sociale Huur.”

Ook de lokale nood werd onvoldoende in rekening gebracht, volgens Caroline Frederick. “In Lovendegem hebben we nood aan meer seniorenwoningen. Met een eenvoudige procedure tot lokaal toewijsbesluit kunnen we echter te weinig bestaande woningen erkennen als seniorenwoning, terwijl we tegen 2020 een van de meest vergrijsde gemeenten zullen zijn.”

Zo doet de SHM Cordium aan bewonersparticipatie

Met z'n allen aan de



De Woonwoordtafel is een van de veertig gesprekstafels op de dag van de bewoner.



Grote post-its met de voornaamste indrukken en reacties kleuren de abdij van Herkenrode.

Om de bewonersparticipatie en communicatie te bevorderen, lanceerde de SHM Cordium in Hasselt het eenvoudige concept 'Aan tafel'. De maatschappij voorziet een tafel, koffie en gebak. Een tiental bewoners schuift aan en vertelt wat goed wonen voor hen betekent. 'Aan tafel' werd meteen een succes. Woonwoord schoof in oktober mee aan.

Buren zijn belangrijk! We helpen elkaar. Springen bij elkaar binnen. We zijn er voor elkaar”, zegt

Myriam uit Bilzen. Net als Mario, Lina, Patrick, Bea en Brigitte, Heidi, Roger en Alice – bewoners uit Bilzen, Kuringen, Alken en Kortesse – ging ze in op de uitnodiging van hun sociale huisvestingsmaatschappij Cordium. Aan tafel delen ze hun verhalen over de wijken waarin ze wonen. Allemaal zijn ze het roerend eens met Myriam: burens zijn belangrijk. Bea en Brigitte delen zelfs hun tuin als ze een familiefeest hebben. Meer nog: “achterin is een klein poortje, waardoor we vaak bij elkaar binnenlopen”, vertellen ze.

Alice, zo blijkt ook, wordt niet vaak met haar voornaam aangesproken. Ze is dan ook zo goed als een familielid voor haar burens. “Toen ik Omi ging bezoeken in het ziekenhuis,

moest ik heel lang zoeken naar haar echte naam”, lacht buurvrouw Heidi. “Wij kennen Alice als Omi. Dat is ze voor iedereen in de straat.”

WAT IS GOED WONEN?

Onze tafel is maar een van de veertig die op 26 oktober opgesteld staan in de abdij van Herkenrode in Hasselt. Aan elke tafel zit een tiental bewoners, aangevuld met medewerkers en directeurs van huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, gemeenten en bestuurders, die de gesprekken in goede banen leiden. Centraal staan de vragen: Wat is goed wonen in mijn woning? Wat is goed wonen in mijn wijk en gemeente?

Aan onze tafel zijn er wat bekommernissen en vragen over de op stapel staande renovaties. Maar er zijn evengoed ook complimenten over de goede indeling en het ruim-

TEKST LIESELOT LAUREYNS, CELHOOFD COMMUNICATIE

koffietafel



Reinout Van Der Sijpe, diensthoofd bewonerszaken praat met enkele bewoners.

“

***Buren zijn belangrijk!
We helpen elkaar.
Springen bij elkaar
binnen. We zijn er
voor elkaar.***

Bewoonster Myriam

tegevoel van de woningen. Aan een van de tafels wordt gevraagd of ze elders zouden gaan wonen als ze de lotto zouden winnen. Het antwoord van de huurders is duidelijk: “Zeker niet, we zouden enkel meer reizen.”

EENVOUDIGER KAN NIET

De koffietafels in de abdij van Herkenrode maken deel uit van een feest voor de huurders tijdens een bijzonder feestjaar, waarin Cordium zijn vijftigste verjaardag viert.

Alain Bielen, directeur van Cordium: “Enkele jaren geleden liet Cordium een SWOT-analyse uitvoeren. Daaruit bleek onder andere dat de maatschappij meer moest investeren in bewonersparticipatie en communicatie. In 2013 diende zich hiervoor een idee aan.” Cordium baseerde zich op het Nederlandse televisieprogramma De Stoel. Daarin wordt ergens ten lande een stoel geplaatst,

waar mensen hun verhaal kwijt kunnen en hun mening kunnen zeggen over uiteenlopende onderwerpen.

“De stoel is een tafel geworden. Aan tafel gaan met koffie en koek is nu eenmaal een evidentie, we doen het bij geboortes, verjaardagen en begrafenissen. Deze methodiek moeten we cultiveren, want eenvoudiger kan het niet”, zegt directeur Bielen.

LUISTEREN NAAR ELKAAR

“We vinden het belangrijk wat de

huurders van onze dienstverlening vinden. We zijn dan ook aan het bespreken wat we met de resultaten van onze koffietafelgesprekken gaan doen”, zegt Cordium-directeur Bielen.

Of er een vervolg komt in 2014? “Als de bewoners interesse blijven tonen zeker”, zegt Alain Bielen. Als het van Myriam, Mario, Lina, Patrick, Bea en Brigitte, Heidi, Roger en Alice afhangt, dan is die interesse er zeker. “Tot de volgende keer”, klinkt het als ze ons uitzwaaien. ■

Meer info

- SHM's, SVK's of gemeentes die meer willen weten over het koffietafelconcept van Cordium, kunnen Alain Bielen contacteren: alain.bielen@cordium.be
- Een reportage door TV Limburg van de Dag van de Bewoners op 26 oktober kan u bekijken op YouTube, onder de trefwoorden “Hasselt, Dag van de Bewoners bij sociale bouwmaatschappij Cordium”.

Het nut van huurdersbevragingen

“Als je de verwachtingen weet je beter waarop je

Soms is het nuttig eens stil te staan bij de eigen werking en feedback te vragen bij de klanten. De Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven organiseerde daarom een bewonersbevraging. Voorzitter Liesbeth Homans en woordvoerder Jan Hendrickx leggen uit hoe ze dat hebben aangepakt. “Wonen in Antwerpen, de wijk, de woning en onze dienstverlening, over dat alles konden onze bewoners zich uitspreken”, klinkt het.

TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN - WELZIJN



W

at vinden de huurders nu echt van hun woning? Hoe graag wonen ze in hun wijk? Zijn er knelpunten bij de dienstverlening van de sociale huisvestingsmaatschappij? De enigen die daar echt op kunnen antwoorden, zijn de bewoners zelf. Om die reden stellen de visitatierapporten voor dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun klanten bevragen. In Antwerpen heeft Woonhaven zo'n oefening achter de rug. Voorzitter Liesbeth Homans en woordvoerder Jan Hendrickx blikken terug.

Waarom vonden jullie een bewonersbevraging zo belangrijk?

LIESBETH HOMANS: “Aan het begin van een nieuwe legislatuur is het, als voorzitter en politica,

van de bewoners kent, moet focussen”

belangrijk om te weten waarop je moet focussen. Uiteraard hebben we daar zelf ook concrete ideeën over, maar je moet ook een zicht hebben op de verwachtingen van de bewoners. Met een bevraging kan je ook uitzoeken hoe je bepaalde projecten uit de meerjarenplanning beter kan concretiseren. Verder is het niet de bedoeling om het bij één enquête te laten. Dit beschouw ik als een soort van nulmeting, waarop we verder gaan bouwen.”

JAN HENDRICKX: “Het was ook stil aan tijd om dit te doen. In de vijf jaar dat Woonhaven bestaat, waren de bewoners nog nooit bevraged.”

HOMANS: “Vijf jaar na de fusie wilden we ook wel eens weten of die goed verteerd is en wat de grootste mankementen zijn waarmee de huurders geconfronteerd worden.”

Hoe begin je als sociale huisvestingsmaatschappij aan zo een bevraging ?

HENDRICKX: “We beseften onmiddellijk dat we een beroep moesten doen op expertise van buitenuit. De verwerking van een dergelijk grootschalige enquête vereist immers een bepaalde knowhow, die intern niet voorhanden was. We zijn dan ook uitgekomen bij de studiedienst van de stad Antwerpen.”

HOMANS: “Een fantastische studiedienst trouwens, die nog te weinig wordt ingezet. De medewerkers waren dan ook oprecht tevreden dat ze dit onderzoek konden doen.”

HENDRICKX: “We hebben de studiedienst vooral ingeschakeld om de objectiviteit en de neutraliteit van het onderzoek te vrijwaren. Concreet

hebben we een willekeurige steekproef genomen en zijn uiteindelijk 5.000 huurders aangeschreven. Van die 5.000 heeft 29,4 procent meteen gereageerd. De enquête is op 20 januari 2013 via de post verspreid, maar de mensen konden ze ook digitaal invullen. Op elke enquête stond daarvoor een unieke code.”

HOMANS: “Ik wil toch even vermelden dat dit een zeer hoge respons is.”

HENDRICKX: “Klopt. Meestal haal je zo’n hoge respons maar na de nodige herinneringen, bij ons waren de reacties direct massaal. De verwerking van de resultaten resulteerde begin september in een lijvig rapport van 127 pagina’s, dat vandaag nog altijd consulteerbaar is op onze site.”

“

Ik ben positief verrast door de hoge algemene tevredenheid. Wat ik ook logisch vind, is de mindere score als het gaat over de grootte en de staat van de woning en de hoge huurlasten.

Liesbeth Homans, voorzitter Woonhaven





“

Er wordt vaak gezegd dat een huurder niet betrokken is bij zijn sociale huisvestingsmaatschappij, maar de hoge respons toont aan dat die betrokkenheid er wel is.

Jan Hendrickx, woordvoerder Woonhaven

HOMANS: “De bevraging is ook opgesteld in samenspraak met de dienst Samen Leven van de stad. Ook die dienst had specifieke vragen voor onze huurders. Als schepen van Sociale Zaken zag ik meteen een mooie synergie.”

HENDRICKX: “Die samenwerking heeft een duidelijke invloed gehad op de structuur van de bevraging. Die begint met een gedeelte ‘Wonen in Antwerpen’. In de loop van de enquête vernauwt de scope zich naar de wijk, de woning en ten slotte de service van onze verschillende diensten. Een deel van die vragen wordt ook gebruikt in de buurtmonitor Antwerpen, een wekelijkse online enquête bij 500 mensen over wonen in Antwerpen in al zijn facetten. Daardoor zijn vergelijkingen mogelijk tussen onze huurders en andere Antwerpenaren.”

Kunnen de bewoners een dergelijke bevraging wel zonder hulp invullen?

HENDRICKX: “We weten dat veel van onze huurders een beperkte kennis van het Nederlands hebben. Daar moet je natuurlijk rekening mee houden. Daarom hebben we de vragenlijst laten screenen door het Huis van het Nederlands. Ideaal neem je alle enquêtes persoonlijk af en geef je persoonlijk meer toelichting,

maar dat was, gezien onze omvang, onhaalbaar en onbetaalbaar.”

Welke bevindingen kwamen uit de antwoorden naar voren? Wat heeft jullie het meest verrast?

HOMANS: “Ik ben positief verrast door de hoge algemene tevredenheid. Wat ik ook logisch vind, is de mindere score als het gaat over de grootte en de staat van de woning en de hoge huurlasten. Die vaststelling bevestigt dat we als bestuur de juiste beslissing genomen hebben om in de nabije toekomst vooral te focussen op renovatie. Zo maken we de woningen energiezuiniger, waardoor de huurlasten omlaag gaan.”

HENDRICKX: “Mij zijn twee zaken opgevallen. Er wordt vaak gezegd dat een huurder niet betrokken is bij zijn huisvestingsmaatschappij, maar de hoge respons toont aan dat die betrokkenheid er wel is. Dat is positief. Verder blijkt ook dat de huurders uitermate tevreden zijn over onze dienstverlening. Onze medewerkers scoren hoog op het gebied van klantvriendelijkheid, service en professionaliteit. Dat is een extra motivatie.”

Wat gaan jullie nu met dit alles doen ?

HOMANS: “Zoals gezegd, blijven we inzetten op renovatie. Verder is

een van de grootste problemen in Antwerpen communicatie. Een groot aantal mensen in hetzelfde woonblok moet in staat zijn met elkaar te communiceren. De taalbereidheid zoals opgenomen in het Kaderbesluit Sociale Huur bevordert niet onmiddellijk de kennis van het Nederlands. Daarom hebben wij als stad meer middelen uitgetrokken voor inburgering, om projecten rond klare taal op te zetten.

Onze bewoners moeten we naar inburgeringscursussen kunnen sturen. Ook de niet-verplichte inburgeraars: de EU-burgers die evenmin Nederlands kennen. Om het met een voorbeeld te illustreren: een Marokkaan moet verplicht inburgeren en een Pool niet. Nochtans is de kans groot dat die Pool ook onvoldoende Nederlands kent. Die mensen moeten we aanzetten om naar inburgeringscursussen te gaan. Ik denk daarbij ook aan kleinschalige taalprojecten zoals Taal*oor en de weekendklasjes op Europark. Daarvoor gaan we meer middelen voorzien, omdat we zo de huurders rechtstreeks bereiken.

Als voorzitter van Woonhaven en als schepen bevoegd voor inburgering, zijn dat voor mij twee vliegen in één klap. Het belang van het Nederlands als lingua franca is in het verleden danig onderschat. Hoe meer mensen

onze taal begrijpen en spreken, hoe minder kans op misverstanden en samenlevingsproblemen.”

Woonhaven gaat ook de interne werking reorganiseren. Op welke manier?

HOMANS: “In de nieuwe structuur gaan we een onderscheid maken tussen kandidaat-huurders en huurders. Er komt een centraal inschrijvingsloket waar iedereen die bij Woonhaven wil wonen terecht kan. Daardoor kan de sociale dienst zich uitsluitend bezighouden met de zorgen en noden van de zittende huurders. Hiermee hopen we eventuele wrevel en ontevredenheid nog meer weg te nemen. Verder willen we ook de leegstand verkleinen door een efficiëntere inschrijvingsprocedure.”

HENDRICKX : “We krijgen een goede clustering van specialisten. In de regiokantoren zitten de specialisten in alles wat met wonen en leefbaarheid te maken heeft. Centraal zitten de mensen die inschrijven en diegenen die rond leegstand werken. Daardoor wordt de samenwerking tussen de diensten logischer.”

HOMANS: “De sociale werkers zullen zich intensiever kunnen bezighouden met de klanten. In de begroting heb ik per jaar ook 1,1 miljoen euro uitgetrokken voor leefbaarheidsproblemen. Natuurlijk is dat niet exclusief voor Woonhaven, maar gelet op de grootte zal Woonhaven toch een groot deel van de middelen krijgen. Door de mensen van bewonerswerking exclusief in te zetten voor de zittende huurders, wordt dit geld nog beter besteed.”

Veranderen er nog dingen naar aanleiding van de bevraging?

Meer info

- Contacteer Jan Hendrickx, woordvoerder van Woonhaven Antwerpen: communicatie@woonhaven.be
- www.woonhaven.be > Nieuws > Huurders zijn tevreden over de diensten van Woonhaven 17/09/2013

HENDRICKX: “We gaan de inrichting van onze kantoren aanpakken. Zo gaan we meer oog hebben voor de privacy van onze bezoekers. Persoonlijke problemen bespreken aan de balie terwijl tien wachtenden mee zitten te luisteren, dat kan niet de bedoeling zijn. Vandaag nemen we onze klanten bij persoonlijke problemen apart, maar onze balies kunnen ook een pak klantvriendelijker.”

HOMANS: “Uit de enquête blijkt dat een aanzienlijk aandeel van onze huurders hun woning te klein vindt. Meestal zijn dat mensen met kinderen. Tegelijk hebben wij veel alleenstaanden op de wachtlijst – ongeveer 50 procent. Met het oog op een rationele bezetting kunnen we daarom niet voluit gaan voor appartementen met meerdere slaapkamers. Toch gaan we het aandeel opdrijven. Op dit moment beschikt 2 procent van onze woningen over vier of vijf slaapkamers. In lopende projecten is dat al 14 procent. We zijn er dus mee bezig, maar we moeten dit goed blijven opvolgen. Ons aanbod moet afgestemd zijn op de vraag.”

Woonhaven komt goed uit deze enquête. Wat betekent dit voor het imago?

HENDRICKX : “We hebben hiermee positieve media-aandacht gekregen. De enquête staat ook prominent op onze website. Maar we moeten ook niet overdrijven: goed wil nog niet zeggen uitstekend op alle punten.”

HOMANS: “We moeten niet stoeven. De resultaten zijn goed. Het is nu aan ons om het goede te behouden en het mindere te verbeteren. Over een paar jaar doen we opnieuw een enquête, dan zien we of onze inspanningen resultaat hebben.” ■

Zo pak je het aan

- ✓ Beschouw een bevraging als een **nulmeting**, waarop je verder bouwt.
- ✓ De bevraging moet **objectief** en **neutraal** zijn, anders is ze zinloos.
- ✓ Maak dat de enquête zowel met de **hand** als **digitaal** ingevuld kan worden.
- ✓ Verzeker **anonimiteit**.
- ✓ Stel vooral **gesloten vragen**. Laat aan het einde ruimte voor een beperkt aantal open vragen, waar de huurder een eigen insteek kan geven.
- ✓ Als ook de lokale overheid haar bewoners bevrageert, maak de eigen bevraging daarmee **vergelijkbaar**. Dat kan door sommige vragen over te nemen.
- ✓ Vernauw de **scope van de bevraging**: begin met de woontevredenheid in de gemeente of de wijk, dan de woning en ten slotte de eigen dienstverlening.
- ✓ Hou het **laagdrempelig** en gebruik klare en eenvoudige taal.
- ✓ Als je mensen met een beperkte kennis van de Nederlandse taal wil bereiken, laat het **Huis van het Nederlands** de bevraging dan nalezen.
- ✓ Besef dat een bevraging verwachtingen schept. Doe dus iets met de antwoorden. **Communiceer** ook over de opvolging van de bevraging.
- ✓ Maak over de bevraging een **rapport** op en zorg dat de bewoners dit kunnen inkijken, bijvoorbeeld via de website van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Goede voorbeelden

Aangepast wonen voor

Om mensen met een mobiliteitsbeperking zelfstandig te laten wonen, zijn bouwtechnische en planmatige ingrepen essentieel. We namen een kijkje in twee sociale huisvestingsprojecten met ADL-centrale (Assistentie Dagelijks Leven).

TEKST KATRIJN MAES, SECTORARCHITECT
FOTO'S ELS STRUYF

SHM De Mandel i.s.m. Dominiek Savio Instituut

Nieuwbouw Vleterwonen Gits



▲ Het keukenaanrecht kan met een afstandsbediening op de gewenste hoogte worden ingesteld en je kan er met een rolstoel onder. Ook de dampkap kan vanop afstand worden bediend.

▶ In de badkamer bevinden zich een aangepast toilet en een inloopdouche met douchezit en handgreep. De badkamer is zowel toegankelijk vanuit de leefruimte als vanuit de slaapkamer.



▲ In deze woningen kunnen voor- en achterdeur geautomatiseerd worden.



▲ In het halletje werd extra muurbescherming aangebracht. De standaard voorziene draaicirkel van 150 centimeter is immers net iets te nipt bij het gebruik van een elektrische scooter.

rolstoelgebruikers

SHM Dijledal i.s.m. IZW vzw

Renovatie Sint-Maartensdal, Leuven, torengedouw 6



▼ In de slaapkamer is een railsysteem voorzien naar de badkamer. Daarop kan, indien nodig, een liftstelsel worden gemonteerd.



◀ Binnenin het gebouw is de lift zeer ruim. De bedieningsknoppen bevinden zich op zithoogte.

▼ Vanop de zesde verdieping heeft de bewoner ook vanuit een zittende positie een mooi zicht op de omgeving, dankzij de lage raamaanzet.



De omgeving is zo aangelegd dat ze ▲ maximale toegankelijkheid garandeert: straat, voetpad en plein vloeien drempelloos in elkaar over.

Wasmachine en een droogkast staan ► op een sokkel, waardoor de bewoner ze gemakkelijk kan gebruiken. Dit draagt bij tot het zelfstandig wonen.



Enorm potentieel voor verdichting

Sociale woonwijken com



Uniforme woonwijken, met onderbewoonde gezinswoningen, diepe tuinen, te brede straten en eenzame lappen publieke ruimte, bieden een gigantisch potentieel voor verdichting. Dat blijkt uit de Pilotprojecten Wonen en het enthousiasme van ontwerpers en bouwheren daarover.

De wijk Nieuw Hemiksem biedt veel mogelijkheden voor verdichting.

Pilootproject Nieuw Hemiksem

- De site: Nieuw Hemiksem in Hemiksem 12 ha – 270 woningen en appartementen – 108 in privé-eigendom
- Bouwheer: De Ideale Woning
- Ontwerpteam: Dierendonck-blancke Architecten – L.U.S.T. Architecten – Haerynck Vanmeirhaeghe Architecten

Tegen 2030 moet Vlaanderen 330.000 bijkomende gezinnen huisvesten. Wat betekent dat voor de woningbouw? En welke ontwerpstrategieën gebruiken we best voor de toekomst? Dat onderzoeken de Pilotprojecten Wonen, in het leven geroepen door minister van Wonen Freya Van den Bossche, de Vlaamse Bouwmeester, de VMSW, de Afdeling Woonbeleid en het team Stedenbeleid. Vijf ontwerpteams ontwikkelen niet alleen strategieën, ze passen die ook toe in een concreet ontwerp, op een concrete locatie, met een geselecteerde bouwheer. Een van die bouwheren is Peter Vande Sompele van sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning. Samen met Dierendonckblancke Architecten – L.U.S.T. Architecten

– Haerynck Vanmeirhaeghe Architecten, een van de ontwerpteams, maakt hij plannen voor De Nieuwe Wijk in Hemiksem, met de nadruk op collectieve woonvormen.

GROEPSVERVANGBOUW MOGELIJK

“Sociale woonwijken bieden een enorm potentieel voor verdichting, omdat huisvestingsmaatschappijen vaak eigenaar zijn van grote aaneengesloten gebieden. Dat maakt groepsvervangbouw een interessante en realistische optie. De Nieuwe Wijk is specifiek ontwikkeld voor verdichting van sociale woonwijken. We presenteren vijf ruimtelijke strategieën: het dik gebouw, het gebouwblok, het gebouwblok, de strip en de ring. Op verschillende schalen tonen die

pacter ontwerpen

aan hoe kan worden omgegaan met collectiviteit en verdichting. Alle verdichtingsstrategieën zijn zo opgesteld dat ze in fragmenten uitgevoerd kunnen worden. Het is een dynamisch plan, waarbij elke tussenfase ook een eindfase kan zijn. Het uiteindelijke masterplan is een extreme verstedelijkte toestand”, zegt architect Tijn Vanmeirhaeghe.

Bouwheer Peter Vande Sompele van De Ideale Woning hoopt met dit project een goeie werkmethode voor de toekomst te ontwikkelen: “Het pilootproject verplicht ons om na te denken hoe het anders en beter kan, in plaats van terug te grijpen naar klassieke formules. Het voorstel om gefaseerd te werken is interessant, omdat we door mobiliteitsproblemen momenteel niet zwaar kunnen verdichten in Hemiksem. Met dit dynamisch masterplan blijft een verdere verdichting wel mogelijk in de toekomst.”

PPS OP GROTE SCHAAL

Het ontwerpteam pleit ervoor om huisvestingsmaatschappijen en privé-actoren te laten samenwerken. “Dat vraagt natuurlijk om innovatieve samenwerkingsvormen, bijvoorbeeld formules als recht van opstal of erfpacht. Daarbij wordt de grond verhuurd aan de promotor, terwijl hij eigendom van

de huisvestingsmaatschappij blijft”, zegt Tijn Vanmeirhaeghe.

Bouwheer Vande Sompele ziet de privépartner als een belangrijke schakel in het verdichtingsproces. “Stel dat in een rij woningen één entiteit privé-eigendom is. Als we die willen aankopen, dan zijn we beperkt door het schattingsverslag. Meer dan de waarde die dat vermeldt, kunnen we niet geven. Dat vinden mensen echter maar zelden genoeg. Een promotor daarentegen kan veel meer bieden en zo die ene privé-eigenaar overtuigen.”

COLLECTIEVE WOONVORMEN

Compacter wonen betekent ook delen met andere bewoners. Dat idee van collectiviteit zit helemaal vervat in het ontwerp van De Nieuwe Wijk in Hemiksem. “Onze strategieën bevatten verscheidene vormen van collectiviteit. In het ‘dik gebouw’ hebben we bijvoorbeeld co-housing gekoppeld aan collectieve energievoorziening. In het ‘gebouwblok’ zijn de woningen georiënteerd rond een gemeenschappelijke binnentuin”, zegt architect Vanmeirhaeghe.

“We willen in Nieuw Hemiksem zeker collectieve woonprogramma’s opnemen”, zegt Peter Vande Sompele. “Met co-housing willen we

ook mogelijkheden aanbieden aan groepen die willen samenwonen. Vanwege de toewijzingsregels van sociale huur opteren we ervoor om die in ‘bescheiden woningen’ onder te brengen. Je kan zo’n formule immers alleen aanbieden aan mensen die daar vrijwillig voor kiezen. De co-housing units zullen een iets kleinere oppervlakte hebben, waarbij het surplus wordt gebruikt voor een gemeenschappelijke ruimte. Evident zijn een collectieve wasplaats en tuin, maar ook een kleine polyvalente ruimte of een gedeelde gastenkamer moet kunnen. Dat kunnen we eventueel koppelen aan begeleiding voor bijvoorbeeld senioren of nieuwkomers.”

DRIE KEER BETER

Het is geen geheim dat het patrimonium van sociale huisvesting verouderd is. Door de toenemende vergrijping en gezinsverdunding is er nood aan andere, kleinere typologieën. Dat stelt ook De Ideale Woning vast. “Ons patrimonium bevat een groot aandeel eengezinswoningen. Daar is nog altijd vraag naar, maar de vraag naar kleinere appartementen stijgt. In ons beleidsrenovatieplan hebben we onderzocht in welke mate ons patrimonium aangepast is aan de huidige vraag. Ook hebben we potentiële



“

Het pilootproject verplicht ons om na te denken hoe het anders en beter kan.

Peter Vande Sompele, bouwheer De Ideale Woning



“

Een wijkreconversie lukt enkel als ergens anders al een andere wijk klaarstaat voor herhuisvesting.

Bert Haerynck en Tijn Vanmeirhaeghe, architecten

wijken voor verdichting gelokaliseerd. Via sloop en verdichting vangen we drie vliegen in één klap: we realiseren meer wooneenheden op dezelfde oppervlakte, het verouderd patrimonium wordt stelselmatig verbeterd en de wijk wordt beter afgestemd op de huidige woonbehoefte”, zegt Peter Vande Sompele.

OPLOSSING VOOR VERHUISROTATIES

Een typisch probleem in sociale huisvesting zijn de verhuisrotaties bij vervangingsbouw, legt architect Bert Haerynck uit. “Een wijkreconversie lukt enkel als ergens anders al een andere wijk klaar staat voor herhuisvesting. De kracht van onze modellen is dat ze geen tabula rasa doen, maar in fasen werken. Een klassiek beeld in een naoorlogse wijk zijn hele rijen parkeerboxen of grote lappen onderbenutte open ruimte. Die plekken kunnen perfect ingezet worden om in een eerste fase verdichting te realiseren. Zo kunnen de mensen in hun huis blijven wonen tot de nieuwbouw klaar is. Het parkeren zelf kan geclusterd worden, waardoor er minder versnippering is. Je kan altijd tot voor je deur om boodschappen uit te laden, maar het stallen gebeurt aan de rand. Dat is in een stad op zich niet anders.”

Voor bouwheer Peter Vande Sompele klinkt het als muziek in de oren: “In Nieuw Hemiksem wonen veel senioren helemaal alleen in grote eengezinswoningen. We stimuleren deze mensen om te verhuizen naar kleinere appartementen. De slaagkansen daarvan liggen hoger als mensen

in dezelfde buurt kunnen blijven, naar dezelfde winkel kunnen gaan, dezelfde weg kunnen nemen. Met dit systeem kunnen we dat ook waarmaken.”

Toch ligt verhuizen moeilijk, volgens Vande Sompele. “Een kleiner appartement betekent, paradoxaal genoeg, vaak meer kosten. In appartementen zijn meer huurlasten, zoals lift en groenonderhoud. Dat maakt dat er, ondanks de betere energieprestatie, weinig financieel voordeel valt te rapen door kleiner te gaan wonen.”

BETERE MIX

Behalve verdichten heeft De Ideale Woning nog enkele ambities voor Nieuw Hemiksem. “Hoe kunnen we de sociale woonwijk beter binden met de omgeving? De mix met privéwoningen is een belangrijk aspect, maar we willen ook enkele functies integreren die de band met de omgeving versterken: kinderopvang bijvoorbeeld, of een dienstencentrum”, zegt Peter Vande Sompele.

De Ideale Woning kijkt inmiddels uit naar de realisatie van het project. “Eind februari worden de eerste schetsen voorgelegd aan de Vlaamse Bouwmeester. Het is de bedoeling heel snel te beginnen met de eerste fase”, besluit Vande Sompele. ■

Collectieve woonvormen

DIK GEBOUW – een compact model, geënt op co-housing, dat plaatselijk ingeplugd kan worden op een stuk open terrein.

GEBOUWBLOK – groot gebouw dat rond een gedeelde binnentuin wordt georganiseerd. Het model kan gerealiseerd worden ter vervanging van 5 à 10 bestaande kavels.

BOUWBLOK – een klassiek stratenpatroon wordt opgetild naar een binnestedelijk niveau. Het resultaat is een dichte wijk met een grote mix, zowel typologisch als functioneel.

RING – specifiek ontwikkeld voor wijkranden. Dit model geeft identiteit aan de wijk en biedt een oplossing voor levenslang wonen.

STRIP – kan de combinatie van wonen en werken opnemen op strategische pendellocaties.

Meer info

- U kunt de volledige brochure ‘Pilotprojecten Wonen’ downloaden op http://www.vlaamsbouwmeester.be/thema's/wonen/ontwerpend_onderzoek.aspx
- Voor meer informatie kunt u terecht bij Paul Claus van de VMSW: paul.claus@vmsw.be

Hoe pakt u dat aan?

Ventileren met systeem D

Voor een gezond en comfortabel binnenklimaat heeft een goed geïsoleerde woning nood aan gecontroleerde luchtverversing. Om warmteverlies te vermijden, wordt steeds vaker gekozen voor een ventilatiesysteem D met warmteterugwinning. Een uitdaging voor zowel ontwerper, installateur als gebruiker. Hoe pakt u dat aan?



© a33 architecten

TEKST KRISTIEN VAN HEMELRYCK,
ARCHITECT TECHNISCHE STUDIEDIENST

Bij systeem D gebeurt de af- en toevoer van lucht volledig mechanisch. Van in de ontwerpfase van het gebouw houden architect en bouwheer best rekening met de keuze van het type ventilatiesysteem.

HET ONTWERP

Alles begint tenslotte bij een doordacht ontwerp: optimalisatie van kanaallengtes, voldoende opstelruimte voor het toestel en de mogelijkheid om de leidingen nadien te inspecteren en te reinigen. Daarnaast dienen de kanalen en het toestel ook correct gedimensioneerd te zijn om de noodzakelijke debieten te kunnen leveren en lawaaihinder te beperken. Een bijkomende voorwaarde voor de correcte werking van elk ventilatiesysteem is een zeer goede luchtdichtheid van de gebouwschil. “Voor de correcte werking van een systeem met warmteterugwinning

is een strenge luchtdichtheidseis ($n_{50} < 1/h$, red.) zeker aan te raden”, adviseert Hannes Benaets, energie-deskundige van de VMSW.

DE INSTALLATIE

Een ventilatiesysteem staat of valt met de kwaliteit van de plaatsing. De kanalen moeten bij montage stofvrij blijven en luchtdicht op elkaar aansluiten. Zowel de binnenluchtkwaliteit als het rendement van de ventilator worden hierdoor immers beïnvloed. “Een luchtdichtheidsmeting van de kanalen bij oplevering geeft een idee van de kwaliteit van de plaatsing”, zegt energiedeskundige Hannes Benaets.

Een goede afstelling is ook cruciaal voor de goede werking. Kies daarom bij voorkeur aan- en afvoeropeningen die de bewoners na het afstellen door de installateur niet eenvoudig kunnen ontregelen. Om geluidsover-

last te vermijden is het soms nodig om geluidsdempers in de kanalen te voorzien.

HET GEBRUIK

Een goed functionerend ventilatiesysteem is één ding, minstens even belangrijk is dat de bewoner weet hoe ermee om te gaan. “Licht de huurder daarom op voorhand in over de voordelen en de werking van het systeem en overweeg huurdersbegeleiding in de beginfase”, zegt energiedeskundige Hannes Benaets. Voorzie ook een eenvoudige handleiding en een onderhoudsplan. Aan- en toevoeropeningen dienen regelmatig gereinigd te worden, maar ook de filters worden best één tot twee keer per jaar gereinigd of vervangen. Om de één tot vier jaar (afhankelijk van de binnen- en buitenomgeving) moeten ook de kanalen gereinigd worden. Dit soort onderhoud organiseert de sociale huisvestingsmaatschappij best zelf. ■

Meer info

- www.wtcb.be > WTCB-Publicaties en Normen > Monografieën uitgegeven in samenwerking > n°25: Ventilatiegids
- www.dederdelong.be
- Met vragen kunt u terecht bij Hannes Benaets, energiedeskundige VMSW: hannes.benaets@vmsw.be

De 3 nieuwe krachtlijnen vanaf 2014

Een woonproject realis

Het Procedurebesluit, de nieuwe bijbel voor wie met steun van de Vlaamse overheid een woonproject wil realiseren, treedt vanaf 2014 in werking. Startklare woonprojecten waarvan de bouw wegens gebrek aan financiering maar niet kan beginnen, moeten daarmee tot het verleden gaan behoren. Ook e-government wordt weer wat meer realiteit, met een centrale rol voor de VMSW. Het besluit bevat een nieuwe aanpak in vier fasen.

TEKST RONALD KOOPMAN, ADVISEUR FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S

Het Procedurebesluit kan samengevat worden in drie krachtlijnen. Enkele belangrijke punten zoals de criteria voor de beleidstoets op projectniveau moet de minister nog regelen. Toch is dit besluit al een belangrijke stap om de beschikbare overheidsmiddelen voor de realisatie van woonprojecten in Vlaanderen beter en – hopelijk – sneller in te zetten.

1. Nieuw digitaal informatieplatform *Het Projectportaal*

Het Projectportaal is een digitaal platform voor de uitwisseling van informatie over woonprojecten. De VMSW is de beheerder van dit systeem. Ze geeft elke partij die betrokken is bij de financieringsaanvraag toegang tot het portaal, alsook

de bevoegdheid om zijn taak in dit proces correct en tijdig uit te voeren. Aanmeldingen gebeuren nu al via het Projectportaal. In de loop van 2014 wordt ook de opvolging van de projecten via het Projectportaal mogelijk.

2. Het juiste budget op het juiste moment *Correcte financiering*

In het verleden werd jaarlijks een uitvoeringsprogramma opgesteld: een lijst met woonprojecten die vanaf dan in principe in aanmerking kwamen voor financiering, zelfs als de uitvoering soms lang op zich liet wachten. Ook was er soms onvoldoende afstemming tussen de bouw van de woonprojecten en de aanleg van de infrastructuurwerken eromheen. Vanaf nu wordt jaarlijks een budget beschikbaar, dat tijdens het jaar wordt opgevuld met aanbestedingsklare projecten. Pas op het einde van het jaar is de lijst met gefinancierde projecten definitief. Ze bestaat dan uit woonprojecten die in uitvoering of startklaar zijn.

Elke aanvraag tot financiering begint met de 'aanmelding' van het project in het Projectportaal. Hiermee maakt de initiatiefnemer zijn project bekend bij de Vlaamse overheid en begint het proces dat leidt tot de toekenning van een financiering. Het is hierbij belangrijk om de verrichtingen te beschrijven waaruit het project bestaat: verwerving, opbouw... Een financiering wordt immers per verrichting verstrekt.

Om voor elke verrichting op het juiste tijdstip de gepaste financiering te voorzien, is een volledig nieuwe procedure uitgewerkt. Die bestaat in principe uit vier fasen.

3. Centrale rol *De VMSW als coördinator*

De VMSW vervult hier een centrale rol. Zo beheert de VMSW alle budgetten, is de VMSW de beheerder van het Projectportaal, levert ze de voorzitter en verzorgt ze het secretariaat van de beoordelingscommissie.

Daarnaast is de VMSW verantwoordelijk voor de administratieve omkadering van de beoordelingscommissie en heeft ze een cruciale plaats in het adviesproces.

Meer info

- Kurt Herregodts - afdelingshoofd Planning & Programmatie VMSW: kurt.herregodts@vmsw.be
- Ludwig Lemmens - directeur Programma-opmaak en budgettering VMSW: ludwig.lemmens@vmsw.be

eren in 4 fasen

Fase 1

Toetsing van het woonproject aan de beleidscriteria

Nadat een woonproject is aangemeld, wordt het besproken op het lokaal woonoverleg. Dit wordt georganiseerd door de gemeente waar het project gelegen is. Die voert ook het verslag van dit overleg in het Projectportaal in. Op basis van de aanmelding en dit verslag brengt het agentschap Wonen-Vlaanderen een advies uit, waarin het het project aan de beleidstoets onderwerpt. Is dit advies positief, dan kan het project naar fase 2 en komt het op de Projectenlijst terecht: de lijst met woonprojecten die in aanmerking komen voor financiering.

Fase 2

Opname van de verrichting op de Meerjarenplanning (MJP)

De Meerjarenplanning (MJP) is de planning van de verrichtingen waarvan de uitvoering binnen de drie jaar kan beginnen. De initiatiefnemer dient hiertoe een voorontwerp van zijn project bij de VMSW in. Die brengt hierover een advies uit. Bij een gunstig advies wordt het project voorgelegd aan de beoordelingscommissie, die beslist of de verrichting in de MJP wordt opgenomen. De beoordelingscommissie, die op basis van adviezen beslist om projecten al dan niet te financieren, bestaat uit vertegenwoordigers van alle beroepsorganisaties die bij de financiering betrokken zijn zoals sociale huisvestingsmaatschappijen, Wonen-Vlaanderen...

Fase 3

Opname van de verrichting op de Kortetermijnplanning (KTP)

Voor de verrichtingen die in fase 2 op de Meerjarenplanning (MJP) zijn opgenomen, dient de initiatiefnemer een uitvoeringsdossier in bij de VMSW. Bij een positief advies is de verrichting in principe vatbaar voor aanbesteding en wordt ze voorgelegd aan de beoordelingscommissie. Die beslist of de verrichting wordt opgenomen op de Kortetermijnplanning (KTP): dit is de planning van verrichtingen waarvan de uitvoering binnen de vier maanden kan beginnen.

Fase 4

Toewijzing op een jaarbudget

Wanneer de verrichting op de Kortetermijnplanning is opgenomen, bezorgt de initiatiefnemer een gunningsdossier aan de VMSW. Bij gunstig advies kan het project gegund worden en zal de VMSW de middelen voor de financiering toewijzen op het jaarbudget. Vanaf nu is de initiatiefnemer zeker van zijn financiering.

Opgelet: de verrichting mag niet besteld worden vooraleer een gunstig advies is geleverd door de VMSW.

Over de fasen heen

Opvolging van de financiële gezondheid

Als de uitvoering van een project het financieel evenwicht van een sociale huisvestingsmaatschappij bedreigt, kan de VMSW in elke fase beslissen om een project al dan niet tijdelijk stop te zetten. Dat gebeurt op basis van de financiële planning.



Roeselare, Vredewijk - Nieuwe sociale woningen uit 1988 die naadloos aansluiten op gerenoveerde sociale woningen in de wijk.



Beernem, Stationswijk – Eén van de sporadische sociale nieuwbouwprojecten in de jaren '80, met een gericht doelpubliek: bejaardenwoningen.

De jaren '80

Creatief in crisistijden

In de jaren tachtig verschuiven de bevoegdheden omtrent sociale woningbouw verder van het federale niveau naar de gewesten. Het is een periode van opeenvolgende economische crisissen en dat heeft gevolgen voor de budgetten. De tering moet naar de nering worden gezet.

In 1974 begint men bevoegdheden over te hevelen van het Belgische niveau naar de gewestelijke instellingen. Voor de sociale woningbouw gebeurt dat in meerdere stappen. Eind 1984 doven de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH)

en de Nationale Landmaatschappij (NLM) uit. In 1987 wordt een 'Amortisatiefonds' van de leningen voor de Sociale Huisvesting (ALESH) in het leven geroepen en worden een Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en een Vlaamse Landmaatschappij (VLM) opgericht. Op 1 oktober 1990 ten slotte schieten de VHM en de VLM officieel uit de startblokken.

Dat de materie nu in gewestelijke handen terecht komt, zorgt er voor dat elk gewest zorgvuldiger zijn doelen kan kiezen. De blinde economische doelstellingen van net na de Tweede Wereldoorlog maken dankzij deze politieke evolutie dan ook plaats voor een beleid dat specifiek gericht is op de territoriale eigenheid en de doelgroepen van elk gewest.

Na de tweede oliecrisis van 1979 wordt olie een duur luxeproduct. Dat snijdt bijzonder hard in de budgetten, ook die van de overheden. Voor Vlaanderen wordt rationeel geldgebruik het leidmotief:

bestaande gebouwen recupereren met saneringsingrepen, nieuwbouw bijna uitsluitend voorbehouden voor achtergebleven gebieden, en zoeken naar creatieve financieringsstromen. De gevolgen laten zich raden: de nieuwbouw – vervangingsbouw niet meegerekend – daalt van 15.000 sociale woningen in 1979 naar 1.800 in 1983 en een kleine 1.200 in 1985.

RATIONEEL MET ENERGIE

Om effectiever energie te besparen, intensifieert de prille Vlaamse overheid een project dat ze al in 1975 had uitgewerkt: de thermische kwaliteiten van woningen verbeteren en het regenwaterverbruik rationaliseren. Daarnaast zoekt ze uit of bestaande gebouwen die niet meer voor hun oorspronkelijke doel worden gebruikt een nieuw leven kunnen krijgen, bijvoorbeeld als sociaal woonproject.

NIEUWE KANSEN

Een tweede aandachtspunt in Vlaanderen is nieuwbouw in minderbedeelde gebieden en opwaardering



Gent, Prinsenhof – Vlaanderen geeft een financiële injectie om een verkommerde buurt nieuw leven in te blazen.

Mechelen, Klein Begijnhof – Het eerste herwaarderingsgebied in Vlaanderen met focus op inbreidingsgerichte projecten.

van het stadsleven. De Vlaamse regering vaardigt op 30 maart 1983 een besluit uit dat de tegemoetkomingen van het Vlaams Gewest bepaalt voor stads- of dorpsherwaardering. Dit besluit bakent onder meer de herwaarderingsgebieden af. Zogenaamde inbreidingsgerichte projecten in kansarmoedebuurten moeten verwaarloosde stadswijken nieuwe kansen geven.

Aan ideeën om met weinig overheids-geld toch een solide sociale huisvestingsmarkt uit te bouwen, ontbreekt het de Vlaamse overheid niet.

BEGIN VAN PPS

In 1987 voert ze een eerste variant van de huurcompensatie in. De privémarkt wordt actief aangesproken om een betaalbaar aanbod aan kwaliteitsvolle huurwoningen te leveren. Tegelijk remt deze maatregel de wildgroei van leegstaande en verwaarloosde woningen in privébezit af. Een tweede denkspoor van de Vlaamse overheid is 'private institutionele beleggers'. Deze revolutionaire financieringswijze wordt voor het eerst geopperd in 1984, maar moest toen nog rijpen. Uiteindelijk zal de Vlaamse overheid pas vanaf de jaren '90 het pad van PPS opgaan.

In 1975 worden de gewesten ook verantwoordelijk voor de financiering van de activiteiten van het Woning-

fonds. Ook hier dringt financiële rationalisering zich op. Voor deze instelling, die voortspuit uit de in 1921 opgerichte Bond der Talrijke Huisgezinnen van België, worden drie gewestelijke raden van bestuur opgericht. Voor Vlaanderen is dat in 1980 het Vlaams Woningfonds. In 1983 worden de activiteiten van het Woningfonds in de Huisvestingscode verankerd.

VHM OPGERICHT

De voorlopige kroon op het werk is de oprichting van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) op 21 december 1988. De VHM moet de activiteiten van haar twee voorgangers, de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL, later NLM) en de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMG-WW, daarna NMH), bundelen tot één gefocust actiekanaal.

Dat blijkt makkelijker gezegd dan gedaan, want beide hebben een ander doelpubliek. De NMH heeft zich altijd gericht op de stedelijke ontwikkeling via de bouw van huurwoningen, terwijl de NLM zich toezette op de realisatie van koopwoningen op het platteland. Hierdoor hebben ze zich tot dan toe eerder als concurrenten dan als complementaire partners gedragen. Voortaan moeten ze echter verder onder één vlag, die van de VHM. ■

Tijdslijn

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

De millenniumbug

Meer focus op sociale

Om het Bindend Sociaal Objectief te behalen, de doelstelling van elke Vlaamse gemeente wat betreft het sociaal woonaanbod, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen meer inzetten op sociale kavels. In de praktijk blijkt dat echter niet zo simpel. De vraag is ook of het sowieso een goed idee is.



“Hulpmiddel in deze barre vastgoedtijden”

Hans Heyse,
directeur van SHM Volksaard/KLE Het Volk

De verkoop van sociale kavels biedt ons enkele voordelen. Het is bijvoorbeeld nuttig om een goede invulling te geven aan grote percelen en hoekpercelen bij grote projecten. Op financieel vlak is de verkoop van een sociale kavel ook interessanter dan de verkoop van een grond met koopwoning. De verkoopwaarde van zo'n kavel kan en mag immers tot 85 procent van de venale waarde, de waarde van de grond in normale marktomstandigheden, bedragen. Bij een sociale koopwoning zakt dat tot 75 procent.

Ook gemeentes zijn meer en meer vragende partij voor een sterkere mix tussen huurwoning, koopwoning en kavel. Sociale kopers sturen dat. Met een sociale kavel kunnen ze hun project op hun eigen tempo realiseren. Meestal hebben ze familie of kennissen die hen kunnen helpen, zoals een metselaar of een schrijnwerker. Dat verhoogt de financiële haalbaarheid van het project. Dat draagvlak is er ook vanuit de Vlaamse Regering. Het grond- en pandendecreet legt elke gemeente een Bindend Sociaal Objectief van sociale kavels op. Deze cijfers zijn meestal wel

zo laag dat deze kavels niet standaard voorzien worden in een nieuw project.

Na de verkoop van een sociale kavel verwacht de wetgever 'nazorg' van de sociale huisvestingsmaatschappij. In de praktijk is dat onmogelijk. Wij kunnen geen controle uitoefenen op de volumevoorwaarden. Ten eerste liggen de gronden soms veraf. Ten tweede laten de kopers ons niet weten wanneer ze hun bouwvergunning hebben. Dat betekent dat we om de vier à vijf maanden zouden moeten controleren of de werken al begonnen zijn, waarna we de plannen kunnen opvragen. Dat is onbegonnen werk. Juridisch is er ook discussie mogelijk over de gevolgen van een vroegtijdig vertrek van de koper.

Ik ben voorstander van sociale kavels, maar in beperkte mate, omdat wij onze inspanningen vooral op sociale koopwoningen willen blijven richten. Sociale kavels zijn in elk geval een bijkomend hulpmiddel om in deze barre vastgoedtijden mensen aan een betaalbare woning te helpen. ■

kavels nodig?

“Beperkt en onduidelijk”

Sien Winters, onderzoeksleider wonen bij het HIVA, het onderzoeksinstituut voor arbeid en samenleving



Sociale kavels vinden net als sociale koopwoningen hun oorsprong in een ver verleden. In tijden van werkloosheid wilde het beleid gezinnen in de steden ertoe aanzetten terug naar het platteland te verhuizen. Maar past de sociale eigendom, in het bijzonder de sociale kavel, nog in een hedendaags Vlaams woonbeleid?

De voorbije tien jaar meldden alle sociale huisvestingsmaatschappijen samen gemiddeld 58 verkochte kavels per jaar, met een gemiddelde oppervlakte van 443 m². De gemiddelde prijs bedroeg in 2012 52.600 euro, oftewel 130 euro/m². In datzelfde jaar werd een ‘gewone’ kavel met een oppervlakte tussen 3 en 6 aren in Vlaanderen gemiddeld verkocht voor 106.300 euro of 245 euro/m². Dat alles blijkt uit de meest recente gegevens van de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie (ADSEI) van de FOD Economie.

Hoewel een volledige vergelijking niet opgaat, door verschillen in grootte en ligging, toont dit cijfer aan dat een sociale kavel een aanzienlijke subsidie betekent. Deze subsidie neemt niet af met het inkomen en wordt ook niet aangepast als het inkomen stijgt,

zoals bij sociale leningen en sociale huur. Bovendien komt de waardeverhoging na tien jaar bewoning volledig ten goede van de eigenaar.

Wie is die eigenaar en in welke mate is hij ‘woonbehoefte’? Hierover weten we enkel dat ongeveer driekwart van de Vlaamse gezinnen zonder eigen woning onder de inkomensgrens valt. Met in het achterhoofd dat op de kavel binnen de vier jaar een woning moet worden gebouwd, vinden we de begunstigden waarschijnlijk niet aan de onderkant van de inkomensverdeling.

Zo ontvangt een beperkt aantal gezinnen met een onduidelijke woonbehoefte een omvangrijk voordeel, terwijl zoveel anderen alle kosten voor een eigen grond zelf moeten dragen, of in de kou blijven bij gebrek aan betaalbare huur- en koopwoningen. Bovendien focust het beleid door de veranderde maatschappelijke context meer op duurzaam ruimtegebruik en duurzame mobiliteit. Dit alles noopt tot een herbezinning over de positie van de sociale kavel binnen het huidige beleidsinstrumentarium. ■



Ons Dak

Nieuwe kantoren

Ons Dak uit Maaseik verwelkomt huurders en kandidaat-huurders sinds dit najaar in een nieuw kantoor. De centrale grote ontvangstruimte weerspiegelt de openheid, transparantie en klantvriendelijkheid van de dienstverlening waar Ons Dak naar streeft. Deze ruimte vormt het hart van het gebouw.

Op een open bedrijvendag verwelkomden de medewerkers met trots het talrijke publiek in hun nieuwe kantoren. De eerste kennismaking kon op grote belangstelling rekenen. Als afsluiter genoten de bezoekers van een hapje en een drankje.

Mijn Huis

Gerenoeverde kantoren

CVBA Mijn Huis heeft op 25 oktober officieel haar gerenoveerde kantoren ingehuldigd. Carl Decaluwé, de gouverneur van West-Vlaanderen, en Alain Top, de burgemeester van Harelbeke, onthulden daarbij een gedenkplaat onder het goedkeurend oog van Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Door de personeelsgroei en een verouderd gebouw, hadden de werkruimten nood aan een nieuw kleedje. De bijgebouwde ruimte biedt plaats voor zeven medewerkers, spreekruimten, een nieuw rolarchief, een wacht- en personeelsruimte, een raadzaal... Dankzij een nieuwe lift is het gebouw nu volledig toegankelijk voor senioren en personen met een beperking. Door de aanpassingen werd niet alleen de werkomgeving aangenamer, bezoekers kunnen voortaan ook op een passende en professionele manier ontvangen worden.

WoninGent en de Inter-Vilvoordse Maatschappij

Renovaties afgerond

De sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent heeft op 14 oktober de gerenoveerde Robiniawijk (Gentbrugge) voorgesteld aan het publiek. Bij dit project werden 127 te kleine studio's en appartementen omgebouwd tot 97 moderne en kwaliteitsvolle sociale appartementen met één of twee slaapkamers. De Robiniawijk kreeg er ook vier gloednieuwe fietsenstallingen bij, een leuk extraatje voor de bewoners.

Ook de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting vierde feest. Op 15 november huldigde ze het 'Plein Vilvoordse Haard' in. Na deze renovatie voldoen 32 appartementen aan de huidige normen en comforteisen. Bovendien zijn twee flats aangepast voor mindervalide bewoners. Er is ook een gemeenschapsruimte voorzien voor alle bewoners van het Plein Vilvoordse Haard.



Woonhaven Antwerpen

Antwerps straatbeeld veranderen

Op 16 oktober werd het officiële startschot gegeven voor de vervangbouw van 21 eengezinswoningen in Wilrijk. Woonhaven-voorzitter en schepen van Wonen Liesbeth Homans getuigt: "De wijk Eenheid is een mooi voorbeeld van hoe sociale huisvesting anno 2013 hoort te zijn. Geen concentratiewijken zoals in de 20ste eeuw, maar een wezenlijk onderdeel van een samenleving, ingebed in de lokale woonomgeving." Tegen de zomer van 2015 moeten

de werken achter de rug zijn. Deze wijk is niet het enige project van de maatschappij. Sinds een goed jaar is de maatschappij op een onopvallende manier het Antwerpse straatbeeld aan het veranderen. Met dertien werven, verspreid over vijf Antwerpse districten, wordt het uitzicht van de stad stelselmatig veranderd. "We zijn bezig met grote opvallende projecten, maar kleinschalige projecten als deze zijn minstens zo belangrijk", zegt Homans.

Meetjeslandse Bouwmaatschappij

Renovatieplannen in Eeklo

Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen organiseerde op 18 november een informatievergadering voor de bewoners van de Tuinwijklaan en Brugsesteenweg. De renovatieplannen en bijbehorende verhuisbewegingen werden er toegelicht.

Alle 32 woningen krijgen een grondige opfrisbeurt. Nieuwe centrale verwarming, elektriciteit, sanitair, vloeren en faïence zijn nodig opdat de woningen voldoen aan de huidige normen.

Bovendien worden nieuwe keukens geplaatst en waar nodig worden ook de binnendeuren vervangen.

Meetjeslandse Bouwmaatschappij maakt de woningen energiezuinig door vloeren en zolders te isoleren, in combinatie met een aangepast ventilatiesysteem. De ramen krijgen

hoogrendementsglas en er worden condensatieketels geplaatst.

De huidige huurders verhuizen eerst naar een gerenoveerde woning. Na de renovatie kunnen ze kiezen of ze terugkeren naar hun oorspronkelijke woning.



De Ideale Woning

Inhuldiging sociaal nieuwbouwproject

De sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning realiseerde in totaal 34 appartementen en acht woningen in de Marsstraat in Schoten. Op 4 november werd het nieuwbouwproject feestelijk ingehuldigd. Dit gebeurde in aanwezigheid van Daan De Veuster, burgemeester van Schoten en van Dirk de Kort, voorzitter van de raad van bestuur van De Ideale Woning.

Het project omvat 34 huurappartementen, twee huurwoningen en zes koopwoningen. Bovendien zijn op het gelijkvloers een aantal appartementen volledig aangepast aan mindervalide bewoners. De Ideale Woning zorgt met dit project voor een mix van verschillende sociale woongelegenheden voor zowel alleenstaanden, gezinnen en personen met een beperking.



Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS

Dag van de Openbare Ruimte

Wat? Vakbeurs voor ontwerp, inrichting, onderhoud en beheer van openbare ruimte. U krijgt gratis toegang tot de beurs als u zich vooraf registreert via de website.

Wanneer? 5 en 6 februari 2014

Waar? Brussels Expo, Paleis 3, Belgiëplein 1 in Brussel

Meer info en registreren? www.openbareruimte.be

Batibouw

Wat? De grootste bouw- en verbouwbeurs van België. Dit jaar draait Batibouw rond drie thema's: stad, energie en de slaapkamer. Op de VMSW-stand in de Patio wordt de Vlaamse Woonlening extra in de kijker gezet.

Wanneer? Van 20 februari tot 2 maart 2014

Waar? Brussels Expo, Belgiëplein 1 in Brussel

Meer info? www.batibouw.be

Woonforum 2014

Wat? De jaarlijkse ontmoetings- en studiedag voor iedereen die professioneel betrokken is bij sociaal wonen in Vlaanderen. Tijdens de studiedag kunt u kiezen uit een achttal workshops over onder meer domiciliefraude, het Grond- en Pandenbeleid, leefbaarheid, energie...

Wanneer? 21 maart 2014

Waar? ICC Gent, Van Rysselbergheedreef 2 bus 1, Citadelpark, 9000 Gent

Meer info? Vanaf februari vindt u het gedetailleerde programma op www.woonforum2014.be

Ruimtelijke structuur en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Wanneer? 18 maart 2014

Waar? Doorniksesteenweg 220, 8500 Kortrijk

Meer info? www.escala.be/opleidingen

Geschillen & onduidelijkheden bij uitvoering overheidsopdrachten

Wanneer? 3 april 2014

Waar? Kleinhoefstraat 6, 2440 Geel

Meer info? www.escala.be/opleidingen

25 oktober

Ingebruikname 5000^{ste} woning en feest voor de uittredende voorzitter Bart Vandendriessche (20 jaar voorzitter)



Van links naar rechts: Hans Heyse (directeur), Louis Vervloet (de nieuwe voorzitter), Dyliaana Claeys (de 5000ste huurder), Bart Vandendriessche (de uittredende voorzitter)

20 september

Directeur van de Tieltse Bouwmaatschappij op pensioen



Van links naar recht: Hubert Lyben (gedelegeerd bestuurder VMSW), Marc Lattré (directeur Tieltse Bouwmaatschappij), Simon Bekaert (voorzitter), Lieven Lybeer (nieuwe directeur)

25 oktober

10 jaar SVK Knokke-Heist



*Staan van links naar rechts: Karel Hermans, Bernard Despiegelaere, Isabelle Bonne, Paul Roets en Stefaan Keirse.
Zittend van links naar rechts: Guy Demeestere, Kathleen van der Hooft en Jan Morbee*

22 november

Pensioenfeest Karel Janssens, directeur Providentia



*Links: Leen Deraedt, directeur vanaf 01.12.2013
Rechts: Karel Janssens, directeur tot 30.11.2013*

18 oktober

15 jaar SVK Zuiderkempem



Eigenaars van ingehuurde woningen op de receptie voor 15 jaar Zuiderkempem.

12 september

Ons Dak uit Maaseik bezoekt Brugse Maatschappij voor Huisvesting



Uiterst rechts directeur Noël Vandebœel. Van rechts naar links medewerkers van Ons Dak: Noke Venken, Marco Pass, Johan Bongers, Leen Craeghs, Hermine Roex, Esther Geerkens, Ann Goossens, Kim Driessen, Ilse Avermate, Natascha Reintjens, Anne Meeussen, Geert Roosen

Woonforum

SPREKERS GEZOCHT

Wilt u goede voorbeelden delen met collega's uit de sector? Wilt u samen brainstormen over een concrete situatie? Stelt u graag constructieve voorstellen voor het beleid voor? Dat kan allemaal dit jaar op Woonforum.

Voor één sessie is de VMSW op zoek naar bevlogen sprekers die hun ervaringen, voorbeelden en beleidsvoorstellen willen delen met hun collega's. (LL)

Stel u kandidaat via communicatie@vmsw.be



COMPACTER WONEN
BETEKENT OOK DELEN
MET ANDERE BEWONERS
...



BOUWTECHNISCHE EN PLANMATIGE
INGREPEN SPELEN EEN GROTE ROL
IN DE MANIER WAAROP ROLSTOELGEBRUIKERS
ZELFSTANDIG KUNNEN WONEN



KLANTENTEVREDENHEIDSENQUÊTE
EEN IMMENS SUCCES



Klant in zicht

“Een uitzicht als in de Ardennen”

+

Al meer dan dertig jaar wonen José Verest en Francina Rijpens naast elkaar in een gebouw naast de A12 in Boom. Het bouwblok werd begin jaren zeventig ontworpen door architect Braem. SHM Goed Wonen Rupelstreek, dat het gebouw beheert, renoveerde eerder al daken en gevels. Nu drong een interne herschikking zich op. Er werden ook drie trappenhuisen in dezelfde stijl bijgebouwd.

FRANCINE & JOSE: “We waren al 30 jaar lang burens. Na de renovatie kregen we van de SHM de gelegenheid om een woning te kiezen. Zo werden we opnieuw burens. Vanuit de keukens hebben we een mooi zicht en achteraan kunnen we de hele buurt overzien.”

JOSE: “Door de bomen rondom zitten we toch in een groene omgeving. Van de drukke steenweg hebben we geen last, na zoveel jaren zijn we dat gewend.”

FRANCINE (lacht): “Mijn schoonzoon zegt dat ik een uitzicht heb als in de Ardennen.”

—

JOSE: “De betontegels van de terrassen werden niet vervangen. Ze zijn verouderd en liggen op sommige plaatsen niet volledig gelijk. Het onderhoud is ook niet evident. Aan de voorzijde van het terras is ook geen goot voorzien. Poetswater komt bij de onderburens terecht.”

FRANCINE: “Mijn leefruimte is erg groot, maar ik heb slechts één radiator aan het raam. Het vermogen daarvan zou voldoende moeten zijn, maar toch krijg ik het maar moeilijk warm.”