

Woonwoord

#26

HERFST 2013

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

- *Nieuwe besturen voor SHM's*
- *Alles over Design and Build*
- *Nieuwkomer: Huuringent vzw*
- *Energiecorrectie: een goed idee?*

'We staan weer waar we thuishoren!'

Hubert Lyben neemt afscheid



Vooraf

Beste Woonwoord-lezer,

Hoe gaat het met u? Goed, mag ik hopen?

Alleen is 'goed' vaak een vrijblijvend antwoord, dat wel eens ver van de waarheid kan liggen. Dat niet iedereen begint te klagen bij de minste gebroken nagel is een goede zaak. Maar er kan meer aan de hand zijn. Je kunt ernstige problemen hebben, op het werk of privé. En als er verschillende problemen tegelijk op je afkomen, kan dat zwaar doorwegen.

De meeste mensen hebben het geluk over een netwerk te beschikken van mensen die hen een hart onder de riem steken, goede raad geven of praktische hulp bieden. Of ze hebben zelf de nodige capaciteiten en vaardigheden om oplossingen te zoeken. Dat is niet bij iedereen zo. Sommigen raken al op jonge leeftijd in een problematische situatie, en komen er niet vanzelf uit.

Gelukkig bestaan er organisaties die hen begeleiden en ondersteunen. In dit nummer kunt u lezen hoe men de regelgeving aanpast, om kwetsbare jongeren te stimuleren

zich (langer) te laten begeleiden. Het is dansen op een slappe koord: je gunt mensen hun vrijheid, en tegelijk waak je erover dat ze respectvol omgaan met andermans vrijheid.

In onze prestatiegerichte maatschappij, waar iedereen zijn succesvolle ik presenteert op Facebook of elders, spreekt het niet vanzelf om toe te geven dat je hulp nodig hebt of dat je misschien een fout hebt gemaakt. Voor wie dat wél kan, opent het misschien de weg naar een opbouwende dialoog. Een dialoog waarin het er niet om gaat schuldigen aan te wijzen, maar waarin mensen elkaar echt verder willen helpen. Dat ontsluit vaak mogelijkheden die vroeger onhaalbaar werden geacht.

Misschien is het ook mee daardoor dat we straks, met het nieuwe procedurebesluit, over een andere aanpak en programmatie van projecten zullen beschikken. Een aanpak die ons hopelijk allemaal in staat stelt vlotter te werken en sneller sociale woningen te renoveren en realiseren. We kijken er samen met u naar uit.

Irène Rauch | Hoofdredacteur



“

*De mensen,
de financiën en
de projecten,
daarover gaat
het. Die drie
elementen heb je
nodig om mensen
te helpen die
nood hebben aan
sociaal wonen.*

Hubert Lyben, afscheidnemend
gedelegeerd bestuurder VMSW

IN DIT NUMMER



© Wouter Favocans

VISIE

- 06** **Vers bloed:**
raden van bestuur
SHM's vernieuwd

PRAKTIJK

- 10** **Design and Build:**
nieuwe formule voor
snellere realisaties?
- 13** **Sociale huur:**
wijzigingen in
regelgeving

- 16** **Uitgelicht:**
fietsen vlot en
veilig gestald

- 18** **Wegwijs**
in energiekentallen

BESTUUR

- 19** **Huurigent vzw:**
Gent krijgt stedelijk
verhuurkantoor
- 22** **Hubert Lyben**
neemt afscheid
- 24** **Historisch bekeken (12)**
Op Vlaamse maat

DIALOOG

- 30** **De energiecorrectie:**
een goed idee?

EN VERDER

- 04** **Veldwerk:**
nieuws uit het vak
- 26** **Sociaal Nieuws**
- 27** **Agenda**
- 32** **Klant in zicht**

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw) | **hoofredactie** | Irène Rauch (sectorarchitect) | **vmsw-kernredactie** | Hannes Benaets (cel Technische studies), Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Yoo Jung De Loof (cel Kennisbeheer), Tine Hendrickx (woordvoerder), Martine Kinable (cel Technische studies), Lieselot Laureyns (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Bregt Leyman (jurist), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Katrijn Maes (sectorarchitect), Ka Yee Man (cel Personeel), Nadja Nys (cel Infrastructuur), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Jeroen Schreurs (cel Admin. opvolging voortraject projecten) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 16), Jan Loeman (p. 4-5, 6-9, 13, 19-21), Isabelle Plancquaert (p. 3, 10-12, 16-17) Gery Spirinckx (p. 15, 24, 25, 30 en 31) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Customer Media, www.jaja.be | **druk** | Geers Offset | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



SOCIAAL WONEN UITGELEGD

Nieuwkomers in de sector van de sociale huisvesting hebben het wel eens moeilijk om zich in te werken. Wie zijn de spelers in het veld? Hoe zit het wetgevend kader in elkaar? Wat komt er allemaal kijken bij het bouwen, huren en kopen? De VMSW en Andy Dilles, directeur bij sociale huisvestingsmaatschappij Volkshuisvesting in Willebroek, helpen die nieuwkomers en andere geïnteresseerden op weg. Het zakboekje *Sociaal wonen in 100 begrippen* legt de begrippen kort en helder uit en verwijst door naar uitgebreidere informatiebronnen. Het boek is ook handig voor wie snel iets wil opzoeken. Nieuwe bestuurders van SHM's en SVK's die in oktober deelnemen aan de provinciale infosessies, krijgen een gratis exemplaar.

Het zakboekje is een uitgave van Politeia en kost 15 euro. U bestelt het via www.politeia.be. (TH)

VLABINVEST DEED HET GOED IN 2012

De Vlaamse Regering helpt met het 'Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid voor Vlaams-Brabant', kortweg Vlabinvest, mensen met een klein tot middelgroot inkomen om betaalbare woningen in de Vlaamse Rand rond Brussel te vinden, zodat ze in hun buurt kunnen blijven wonen. Vlabinvest zet zich daarmee in om het Vlaamse karakter van de Rand te behouden. Met succes, zo blijkt uit het jaarverslag 2012.

De positieve evolutie van 2011 zette zich in 2012 door. Door de goede samenwerking met de gemeenten en huisvestingsmaatschappijen werden strategische grondaankopen gerealiseerd. Ook werd gewerkt aan de opstart of voortgang van vijf huisvestingsprojecten. De vijf projecten worden minstens gedeeltelijk gefinancierd door Vlabinvest. Samen zijn ze goed voor 107 woonegelegenheden. Drie projecten werden in 2012 opgeleverd. Dat betekende 56 extra betaalbare woonegelegenheden in de Vlaamse Rand, die met voorrang werden toegewezen aan mensen uit de streek.

Goed nieuws was er ook dankzij de gewijzigde regelgeving. Zo werd het Rollend Grondfonds operationeel in de schoot van de VMSW. Daardoor kon in Vlabinvest-gebied voor 6.332.112 euro aan grondverwervingen worden gefinancierd die anders niet mogelijk waren geweest. Dankzij een decretale aanpassing van het Vlabinvest-werkingskader werden

een beoordelings- en een beroepscomité opgericht. Ze oordelen onder meer over de mogelijke voorrangregels voor mensen die een band met de regio kunnen aantonen.

In het kader van de interne staatshervorming wordt Vlabinvest straks overgeheveld van het Vlaamse Gewest naar de provincie Vlaams-Brabant. Aan uitdagingen zal het Vlabinvest in 2013 dus niet ontbreken. Maar de opdracht blijft ongewijzigd: werk maken van betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand.

U kunt het jaarverslag downloaden op www.vlabinvest.be. (AR)



JONGE ARCHITECTEN AAN ZET

Naar goede gewoonte organiseert de VMSW dit jaar opnieuw een architectuurwedstrijd voor jonge ontwerpers. Dat doen we samen met onze partners, de Orde van Architecten – Vlaamse Raad en de Vlaamse Architectenorganisatie (NAV). De wedstrijd zet de traditie van Mijn Huis, Mijn Jonge Architect verder, maar doet dat onder een nieuwe vlag: Jonge Architecten aan Zet.

Voor deze editie werken we samen met de Woonmaatschappij IJzer & Zee, die een bouw-

grond in Nieuwpoort ter beschikking stelt. Aan de jonge deelnemers wordt een inspirerend ontwerp gevraagd voor een bouwprogramma dat aanleunappartementen, appartementen voor ouderen en twee koopwoningen omvat.

Ook de formule van de wedstrijd werd aangepast. Voortaan wordt hij om de twee jaar georganiseerd en staat hij open voor architecten jonger dan 30 jaar. De eerste fase is een anonieme kandidaatstelling: de deelnemers zetten

hun projectvisie uiteen in een conceptnota. In de tweede fase wordt aan vijf deelnemers gevraagd om een schetsontwerp op te maken. Elk van de vijf krijgt daarvoor een prijs van 2.000 euro. De winnaar krijgt een architectuurcontract voor het ontwerp en de uitvoering. De anonieme kandidaatstelling moet uiterlijk op 6 december 2013 binnen zijn.

Meer informatie: www.jongearchitectenaanzet.be (LL)

BOEK BUREN IN NESTEN



In ons land hebben zowat 40.000 rechtszaken per jaar te maken met burenconflicten. Een groot deel ervan hangt samen met bouwen, verbouwen en wonen. Ook in de sociale huisvesting doen zich wel eens conflicten voor over lawaaioverlast, geurhinder, afval- en andere milieuproblemen, huisdieren enzovoort.

Redenen genoeg voor auteurs Colette Demil en Staf Bellens om er een boek aan te wijden. In *Buren in nesten* behandelen ze in 224 vragen de belangrijkste oorzaken van burenruzies en maken ze duidelijk wat volgens de wet mag en wat niet. Ze reiken praktische tips aan voor een goede verstandhouding en een prettig samenleven met de burenen. En ze belichten ook wat de mogelijkheden zijn als praten niet meer werkt, van buurtgeschillenbemiddeling en de wijkagent tot de rechtbank en zijn alternatieven.

Buren in nesten is uitgegeven door Roularta Books en kost 19,95 euro. (AR)

Heeft u recht op de gratis verzekering gewaarborgd wonen?

DOE DE SNELTEST!

‘VERZEKERING GEWAARBORGD WONEN’ IN DE LIFT

In de eerste helft van dit jaar hebben 6.334 Vlaamse gezinnen de gratis ‘verzekering gewaarborgd wonen’ aangevraagd. Dat zijn er dubbel zoveel als vorig jaar. De verzekering – die wordt toegekend door het agentschap Wonen-Vlaanderen – beschermt mensen met een hypothecaire lening tegen inkomstenverlies. Als de ontleners zijn of haar job verliest of ziek wordt, neemt de verzekering maximaal drie jaar een deel van de maandelijkse aflossingen over.

Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche wil nog meer mensen aan

zo’n verzekering helpen. Daarom werd dit voorjaar een campagne opgestart om klanten daartoe aan te sporen. De VMSW en de sociale huisvestingsmaatschappijen zetten zich in om de verzekering bekend te maken bij de sociale doelgroep. Met elke potentiële ontleners doen ze een ‘sneltest’ die kan leiden tot een aanvraag. Als de VMSW later officiële aktestukken verzendt, herinnert ze haar klanten stevast aan de verzekering.

Meer informatie vindt u op: www.wonenvlaanderen.be. (AR)

VMSW HEEFT NIEUWE DIGITALE NIEUWSBRIEF

Wilt u op de hoogte blijven van het reilen en zeilen in de sector en regelmatig nieuwsberichten van de VMSW ontvangen? Wilt u geen enkele interessante opleiding of studiedag over het hoofd zien? Dan is de nieuwe digitale VMSW-nieuwsbrief geknipt voor u. Elke maand brengt hij u snelnieuws, projecten in de kijker, handige links, opleidingen en studiedagen.

Wilt u in november het eerste nummer in uw mailbox krijgen? Abonneer u dan op www.vmsw.be. Hebt u een project of een initiatief dat u in de nieuwsbrief in de kijker wilt zetten? Mail uw suggesties naar de redactie op communicatie@vmsw.be. (AR)



'Nauwe band met het lokale

Vers bloed in de raden van bestuur



Vanessa Vens – directeur SHM Oostendse Haard



Luc de Smedt – directeur Brugse Maatschappij voor Huisvesting

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 kregen heel wat sociale huisvestingmaatschappijen nieuwe afgevaardigden in hun raad van bestuur. Hoe werken ze die in? En hoe gaan SHM's om met politieke belangen en invloeden?

TEKST LIESELOT LAUREYNS

FOTO'S JAN LOEMAN

W

Woonwoord ging erover praten met drie ervaren directeurs van SHM's: Luc de Smedt van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting, Vanessa Vens van de Oostendse Haard en Carine Verhelst van Volkswelzijn Dendermonde.

Hoe zien uw raden van bestuur eruit na de bestuurswissel?

Vanessa: 'In onze raad is de helft van de bestuurders vernieuwd. De politieke verdeling bleef dezelfde, maar de afgevaardigden zijn nieuw. Het is intus-

sen mijn derde raad en het is de eerste keer dat alle politiek afgevaardigden zijn vervangen. We kregen ook een nieuwe voorzitter. De vorige voorzitter heeft het voortouw genomen om mijn nieuwe voorzitter te begeleiden en de afspraken en de manier van werken door te geven. Dat was voor mij een enorme hulp.'

Luc: 'Mijn raad van bestuur bestaat uit 15 bestuurders, van wie er acht afgevaardigden zijn van overheden. Zeven van de acht zijn nieuw, al hadden twee van hen al zitting in de raad van bestuur van Vivendo. Ook wij hebben een nieuwe voorzitter.'

Carine: 'Onze raad telt 13 bestuurders, van wie er negen nieuw zijn. Onze voorzitter is wel dezelfde gebleven. Dat is goed voor de continuïteit.'

Hoe laat u uw nieuwe bestuurders kennismaken met de sector en de huisvestingsmaatschappij?

Carine: 'Nieuwe bestuurders krijgen

beleid is essentieel'



Carine Verhelst – directeur SHM Volkswelzijn Dendermonde

van mij een infomap mee. Daarin vinden ze alle informatie die ze nodig hebben: het patrimonium van de maatschappij, met foto's en typologiën, de procedures, een voorbeeld van een huurcontract, een inschrijving, een plaatsbeschrijving en noem maar op. Ik bezorg hen ook de *Leidraad voor bestuurders van sociale huisvestingsmaatschappijen*, een publicatie van de VVSG.'

Luc: 'Wij geven gelijkaardige informatie mee, weliswaar zonder de procedures. Je moet hen niet overdonderen met informatie. Ooit hebben we een volledige zaterdag uitgetrokken om alles samen te overlopen, maar dat werkte niet echt.'

Carine: 'Het is natuurlijk niet de bedoeling dat onze bestuurders de infomap uit het hoofd kennen. Gaandeweg vinden ze er hun weg in terug. Ik verwijs er ook telkens naar tijdens de vergaderingen. Er is echt geen tijd om tijdens de

zitting bijvoorbeeld de hele wetgeving uit de doeken te doen.'

Leren ze ook het patrimonium en de huurders kennen?

Luc: 'De contacten met huurders zijn inderdaad belangrijk. We spelen met het idee om elke bestuurder peter of

meter van een wijk of een project te maken. Onze nieuwe voorzitter is ook begonnen met het bezoeken of aanschrijven van alle huurders. Als je dat in de verkiezingsperiode doet, denken de huurders dat je dat alleen doet om stemmen te halen. Nu ervaren ze dat als iets positiefs.'

Carine: 'Ik heb aan onze raad van bestuur voorgesteld om een daguitstap met de bus langs het patrimonium te organiseren. Dat werd met veel enthousiasme onthaald. Dit najaar trekken we erop uit, al dan niet gekoppeld aan een eerstesteenlegging. Bijna iedereen in onze raad van bestuur woont in Dendermonde – ze kennen ons patrimonium dus wel min of meer. Wij vinden het ook belangrijk dat het personeel en de bestuursleden elkaar leren kennen. Daarom nodigen we personeelsleden uit om hun dossiers op de raad toe te lichten.'

Vanessa: 'Voeling met de huurders vind ik zeer belangrijk. Ik moedig die contacten zeker aan. En afgelopen zo-



Als de voorzitter en directeur dezelfde taal spreken, zorgt dat ook voor vertrouwen bij huurders en personeel.

mer heb ik samen met de nieuwe voorzitter een fietstocht gemaakt langs ons patrimonium.'

Luc: 'Zo'n verkenning heb ik onze voorzitter ook aangeraden. Hij doet ze met de Vespa. Daarnaast staat hij elke donderdag één uur lang ter beschikking van huurders. Daar komt vrij veel volk op af.'

Welke perceptie hebben de bestuurders van de sector? Hoe versterk je hun betrokkenheid?

Vanessa: 'Sociale huisvesting is een thema dat bestuurders kennen en dat dicht bij hen staat. Ze weten wat de noden zijn: iedereen kent wel iemand die in een sociale woning woont of wil wonen. Daarom is het zeer gemakkelijk om betrokkenheid te creëren. Bestuurders merken ook hoe plannen concrete vorm krijgen. Dat is het mooie aan onze job: wij beginnen aan iets en zien ook het resultaat. Als je kunt zeggen dat je daaraan hebt meegewerkt, geeft dat veel voldoening.'

Luc: 'Dat is bij ons zeker ook zo.'

Vanessa: 'Ik neem altijd twee bestuurders mee naar een oplevering. Zij inspecteren dan de woningen, samen met onze technische verantwoordelijke en de architect. Bij architectuurwedstrijden zit altijd een bestuurder mee in de jury, en dan bij voorkeur een bestuurder die in de wijk van het nieuwe project woont. Zo kiezen ze mee de architect en het ontwerp. Dat levert wel eens andere invalshoeken

op. We betrekken de bestuurders ook als we offertes voor aanbestedingen openen: zo zien ze ook onze dagelijkse werking. Toen ik pas directeur was, vond ik dat niet echt nodig. Nu vind ik het erg zinvol. Je creëert een band. Zo maak je van je bestuurders de verdedigers van je project.'

Carine: 'Ik maak al mijn vijfde raad van bestuur mee. Op enkele uitzonderingen na hebben de bestuurders zich altijd nauw betrokken gevoeld – ze hebben het vaak over "onze" huisvestingsmaatschappij. Een voordeel is zeker ook dat de regelgeving voor iedereen duidelijker is geworden. Vroeger werden bestuurders al eens op café aangesproken door een kandidaat-huurder, die hoopte om zo sneller een woning toegewezen te krijgen. Dan kregen we die vraag door op een bierkaartje. Iedereen weet intussen dat zo'n voorspraak niet meer mag.'

Hoe zorg je voor continuïteit in de raad van bestuur?

Luc: 'Continuïteit is belangrijk: alles moet blijven draaien. Eigenlijk kun je niet anders dan doorgaan met de lopende zaken. De raad komt maar maandelijks of tweemaandelijks samen, telkens voor een paar uur.'

Vanessa: 'Voor het eerst zijn alle politieke afgevaardigden nieuwkomers. Dan apprecieer je meer en meer de oude rotten in het vak. Zij zorgen voor de continuïteit. Ik vind het een enorme



ondersteuning. Zij ademen en dragen de maatschappij.'

Carine: 'Wij gaan ook gewoon door. Iedereen krijgt zijn informatiemap. Als je de doelstellingen van de huisvestingsmaatschappij voor ogen houdt, is er weinig politieke invloed mogelijk. Tijdens de eerste vergadering zeg ik altijd: "Hier laten we de politiek buiten en proberen we samen onze doelen te bereiken." Gelukkig werden bij ons nooit alle bestuursleden in één keer vervangen. De *anciens* garanderen de continuïteit en houden ons op koers.'

Vanessa: 'Tijdens onze vergaderingen werken we met vaste rubrieken op onze raad. Dat werkt goed, merk ik. Sommige rubrieken komen altijd terug: huurdersproblemen, huurinkomsten, het aantal kandidaat-huurders enzovoort.'

Hoe belangrijk zijn goede contacten met uw voorzitter?

Luc: 'Erg belangrijk. Voorzitter en directeur moeten elkaar kunnen vertrouwen. Communicatie en vertrouwen zijn nodig om aan een sterke huisvestingsmaatschappij te bouwen.'

Carine: 'Voorzitter en directeur moeten elkaar steunen en vertrouwen. Als de voorzitter en directeur dezelfde taal spreken, zorgt dat ook voor vertrouwen bij huurders en personeel. Eerlijkheid,



Als je goed samenwerkt met de gemeente, kun je vlot inspelen op opportuniteiten en krijg je projecten soms iets sneller gerealiseerd.

Design and Build (D&B)

Nieuwe formule moet

Eind mei publiceerde de VMSW de eerste Oproep Design and Build (D&B) voor kleine percelen. Straks komt er een vervolg voor grote percelen. Wat houdt die D&B-formule precies in? Koen Spitaels, afdelingshoofd projectrealisatie bij de VMSW, maakt ons wegwijs.

TEKST JEROEN SCHREURS
FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT



Koen Spitaels (afdelingshoofd projectrealisatie VMSW) en Sarah Claeys (Mabinvest)

D

De 'kleine' D&B-procedure vloeit voort uit het Grond- en Pandendecreet van 27 maart 2009. Als gemeenten voor terreinen van een bepaalde omvang een bouwvergunning verlenen, moeten ze de initiatiefnemers ertoe verplichten een deel van hun project beschikbaar te stellen voor sociale woningbouw. Hoe

ze dat doen, staat hun vrij. Ze kunnen zelf sociale woningen realiseren en die in beheer geven van een lokale SHM, maar ze kunnen ook een perceel verkopen aan een sociale woonorganisatie. In dat geval garandeert een cascade-systeem dat het perceel in elk geval wordt afgenomen. Zijn de lokale SHM's en andere sociale woonorganisaties niet geïnteresseerd, dan komt het perceel automatisch terecht bij de VMSW.

BOUWTEAMS

'De percelen die via het Grond- en Pandendecreet bij ons terechtkomen, zijn vaak maar geschikt voor een of twee woningen', zegt Koen Spitaels. 'Als we de klassieke procedure zouden volgen, zouden we voor elk project een ontwerper moeten aanstellen. Dat zou zeer arbeidsintensief zijn. Bovendien zouden we het erg moeilijk krijgen om al die projecten – op kleine percelen van Maaseik tot De Panne – behoorlijk op te volgen.'

Om dergelijke kleinere percelen efficiënt te ontwikkelen, hanteert VMSW de

'Design and Build'-procedure. In plaats van voor elk perceel een aparte procedure op te starten, stelt de VMSW per provincie een of twee bouwteams aan. Die kunnen dan drie jaar lang D&B-projecten in die provincie ontwikkelen. De bouwteams – aannemer, architect en technische raadgevers – dienen een offerte in voor de onderhandelingsprocedure. Die bestaat uit twee delen: een selectiefase en een gunningsfase, waarin de geselecteerde teams een voorstel uitwerken voor een perceel dat de VMSW hun voorlegt.

Onder meer via de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) konden private ontwikkelaars al langer initiatieven nemen op private percelen. Via D&B kunnen ze dat voortaan ook op gronden van de sociale huisvestingssector.

EERSTE PROEFPROJECT

'Het beleid wilde graag snel starten met de D&B-procedure', zegt Koen Spitaels. 'We kregen echter niet zo veel per-

realisatie versnellen



Proefproject in Londerzeel (grote D&B) (in samenwerking met SHM Providentia en Vlabinvest)

celen aangeboden. De cel onroerende transacties stimuleert initiatiefnemers immers om zo veel mogelijk terreinen aan te bieden waar de maatschappijen brood in zien, zodat ze niet bij de VMSW terecht hoeven te komen – zelf woningen realiseren is tenslotte niet onze kerntaak. Bovendien is de cascade-regeling tijdrovend: het duurt wel even voor een perceel in ons bezit komt. Momenteel blijken de meeste beschikbare kleine percelen in West-Vlaanderen te liggen.’ Daarom publiceerde de VMSW in mei het eerste proefproject voor West-Vlaanderen. De selectiefase is intussen afgerond. Drie bouwteams werken nu een projectvoorstel uit voor een perceel in Kuurne.

De D&B-procedure moet er dus voor zorgen dat projecten op kleinere percelen sneller en efficiënter gerealiseerd worden. Is de procedure ook kostenbesparend? ‘Dat moeten we afwachten’, zegt Koen Spitaels. ‘Als je kleine projecten volgens de klassieke procedure bouwt, liggen de kosten 20 tot 30 pro-

cent boven het financieringsplafond. Daar moet je dan nog de ontwerpkosten bijtellen, die kunnen oplopen tot 10 procent van de kostprijs. We hopen dat we het met de D&B-formule beter doen, al blijft tijdsbesparing het hoofdoel. Als de ingediende voorstellen niet voldoen, moeten we ook andere mogelijkheden bekijken. We kunnen bijvoorbeeld inzetten op de vele jonge architecten van Mijn Huis Mijn Jonge Architect. Maar we wachten de resultaten van het proefproject af.’

OOK VOOR GROTE PERCELEN

Het kabinet van de Vlaamse minister van Wonen vroeg zich af of de D&B-procedure niet kon worden verruimd tot grotere percelen die SHM's of openbare besturen in eigendom hebben. Een eerste bevraging daarover leverde een magere respons op: de kleine D&B-procedure is ontworpen voor percelen die al met infrastructuur zijn uitgerust. Grote percelen waarop al infrastructuur is aangelegd, zijn meestal al bezwaard

met een ontwerpcontract. Voor de ‘grote’ variant mikt de VMSW daarom op percelen die nog niet zijn uitgerust.

Koen Spitaels: ‘Voor de kleine D&B-procedure geldt een oproepperiode van drie jaar. Het is moeilijk om daarin ook de infrastructuur aanleg op te nemen. Voor de grotere percelen kiezen we daarom voor een andere aanpak: per terrein komt er één procedure voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen, inclusief de infrastructuur. Het duurt immers toch een vijftal jaar voordat de woningen en de omgevingswerkzaamheden opgeleverd zijn. Wij ontwikkelen een sjabloon van bestek, dat kan worden ingevuld naargelang de eigenheden van het terrein. De initiatiefnemer staat zelf in voor het ontwerpteam, het (voor)ontwerp, de nodige vergunningen en de realisatie.’

PROEFPROJECT IN LONDERZEEL

De grote D&B start waarschijnlijk dit najaar met een proefproject in Londer-

Wijzigingen in de regelgeving sociale huur

Nieuw: toetredingsvoorwaarden en begeleidingsovereenkomst

Een wijzigingsdecreet van 31 mei 2013 past de Wooncode op enkele punten aan. Woonwoord belicht twee opvallende wijzigingen: de invoering van toetredingsvoorwaarden voor wettelijke partners en de koppeling van bepaalde prioritaire toewijzingen aan een begeleidingsovereenkomst, mét daarbij de huurdersplicht om die afspraken na te leven.

TEKST BREGT LEYMAN

BEELD JAN LOEMAN – GERY SPIRINCKX



Toetredings- voorwaarden voor wette- lijke partners

Een alleenstaande sociale huurder trouwt. Het koppel wil na het huwelijk gaan samenwonen in de sociale huurwoning. Gemakkelijker gezegd dan gedaan, zo lijkt het nu wel. Vóór de wijziging van de Vlaamse Wooncode moest de wettelijk toetredende partner aan geen enkele voorwaarde voldoen. Hij moest alleen de sociale verhuurder op de hoogte brengen van de gewijzigde burgerlijke staat, meer niet. De partner hoefde de huurovereenkomst niet mee te ondertekenen.

Door het wijzigingsdecreet gelden er voortaan ook voorwaarden voor de

wettelijke partner die later toetreedt tot de huurovereenkomst. De partner moet weliswaar niet onder een bepaalde inkomensgrens blijven, maar moet wel voldoen aan voorwaarden zoals de taal- of inburgeringsbereidheid. Als een partner bij een sociale huurder gaat wonen, kan hij of zij bijvoorbeeld worden verplicht om een taalcursus te volgen.

De beleidsmaker vond die wijziging nodig om alle gebruikers van de sociale woondienst zonder onderscheid dezelfde voorwaarden op te leggen. Het Vlaams Huurdersplatform heeft daar wel moeite mee, legt stafmedewerker Viki Leysen uit.

Wat zijn de bezwaren van het Vlaams Huurdersplatform?

Viki: 'Het koppelen van een taalcursus of iets dergelijks aan de toegang tot de gezinswoning kan volgens ons helemaal niet. Iemand die helemaal niet bereid is om de Nederlandse taal te leren, en desgevallend ook niet de vereiste cursus volgt, mag dan eigenlijk niet samenwonen met zijn partner



Viki Leysen – stafmedewerker Vlaams Huurderplatform



We hopen dat er naar ons als woonactor wordt geluisterd als de afspraken in de begeleidingsovereenkomst moeten worden vastgelegd.

in een sociale woning. Doet hij of zij dat wel, dan kan men bijvoorbeeld de huurovereenkomst opzeggen. Volgens ons wordt hier de bescherming van de gezinswoning met de voeten getreden. De gezinswoning is een fundament van het gezinsleven dat toebehoort aan de beide echtgenoten of wettelijke samenwoners, zelfs als het huwelijk of de wettelijke samenwoning pas na de aanvang van het huurcontract plaatsvindt. Het Burgerlijk Wetboek garandeert die bescherming, net zoals het Europees recht en de grondwet. De nieuwe regeling schendt volgens ons zelfs de fundamentele mensenrechten.'

'Wij staan niet alleen met die kritiek. In zijn advies van 23 oktober 2012 was ook de Raad van State heel kritisch. Volgens de Raad van State mag de decreetgever niet afwijken van de bescherming van de gezinswoning, wat een federale materie is.'

Is het voor toetredende partners dan niet nuttig om een taal- of inburgeringscursus te volgen?

Viki: 'Wij zijn daar zeker niet tegen gekant, ook niet voor deze categorie van toetreders. Alleen mag dat het gezinsleven niet in de weg staan. De Vlaamse Regering zou de taal- en inburgeringsbereidheid ook gewoon

kunnen opleggen als een huurdersverplichting nadat de wettelijke partner huurder geworden is, dus als een verplichting die in de loop van de huurovereenkomst nageleefd moet worden. Dat zou voor ons wel kunnen, maar dus niet als toetredingsvoorwaarde of als een grond om de huurovereenkomst stop te zetten. De Vlaamse Regering kan die verplichting dan afdwingen door een administratieve geldboete op te leggen. In de regelgeving bestaat daar al een procedure voor.'

Is het Vlaams Huurdersplatform van plan om acties te ondernemen?

Viki: 'Onze raad van bestuur moet beslissen of we bijvoorbeeld juridische acties zullen ondernemen. Daar kan ik mij dus niet over uitspreken. Intussen hebben we samen met de Gezinsbond een brief met onze bezwaren en bezorgdheden naar de bevoegde minister gestuurd. Daarin vragen we met aandrang om de bepalingen in het wijzigingsdecreet die afbreuk doen aan de bescherming van de gezinswoning te heroverwegen. En we stellen voor om de taal- en inburgeringsvoorwaarde als huurdersverplichting op te leggen, zonder dat ze een grond kan vormen om de huurovereenkomst te beëindigen.'



Naleving begeleidingsafspraken

Wie een sociale huurwoning huurt, moet een aantal verplichtingen naleven. Huurders moeten in de woning gedomicilieerd zijn, ze moeten wijzigingen in de gezinssamenstelling prompt melden enzovoort. Met het wijzigingsdecreet komen daar nieuwe verplichtingen bij.

BEGELEID ZELFSTANDIG WONEN

De meest in het oog springende wijziging hangt samen met begeleidingsovereenkomsten en de koppeling daarvan aan bepaalde prioritaire toewijzingen. Voorbeelden daarvan zijn de absolute voorrang voor personen die begeleid wonen in het kader van de Bijzondere Jeugdzorg en de voorrang voor daklozen op vraag van het OCMW.

Het Begeleid Zelfstandig Wonen binnen de Bijzondere Jeugdbijstand is een formule die jongeren van 17 tot 21 jaar moet helpen om zelfstandig te leren wonen. Ze is bedoeld voor jongeren die beter zelfstandig zouden wonen – omdat de leefsituatie in hun

Fietsen, vlot en

Bij woningen in de stads- of dorpskern valt het niet mee om de fiets binnenshuis te stallen. Toch is dat handig: wie de fiets snel bij de hand heeft, zal hem vanzelf ook sneller gebruiken. Een goede fietsenstalling moet gemakkelijk toegankelijk zijn en de fiets beschermen tegen diefstal, vandalisme en slijtage. We sprokkelden enkele creatieve oplossingen, die ook nog eens mooi ogen.

TEKST MARTINE KINABLE

FOTO'S MARTINE KINABLE – ISABELLE PLANQUAERT

1. HANDELSSTRAAT IN DUFFEL

Ontwerp: architect Jan Maenhout
SHM: Volkswoningen van Duffel

De gemeenschappelijke hal is van de straat gescheiden door een hekwerk. De fietsenberging staat opgesteld als een transparante box in de hal en krijgt volop daglicht.



2. SCHOOL 4 IN LEUVEN

Ontwerp: A33 architecten
SHM: Dijledal Leuven

In de overdekte doorgang waarin zich de toegang tot de appartementen bevindt, is ook de grote fietsenberging geïntegreerd. De stalling krijgt daglicht dankzij de transparante dakstructuur. Brede schuifdeuren vergemakkelijken de toegang tot de fietsenstalling.



veilig gestald



3. LEUVENSESTEENWEG, AAMBEELDSTRAAT IN MECHELEN

Ontwerp: dmvA architecten

SHM: Woonpunt Mechelen

Een centrale, overdekte inkomstrook komt uit op een kleine achterliggende binnenkoer. Deze geeft toegang tot een afgesloten fietsenberging in duurzame materialen. De architecten hebben optimaal gebruikgemaakt van het driehoekige perceel.

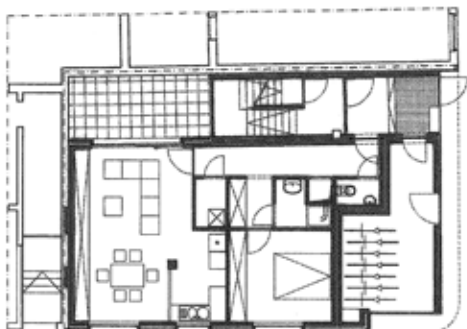


4. LENTESTRAAT, PROVINCIESTRAAT IN ANTWERPEN

Ontwerp: A33 architecten

SHM: Woonhaven Antwerpen

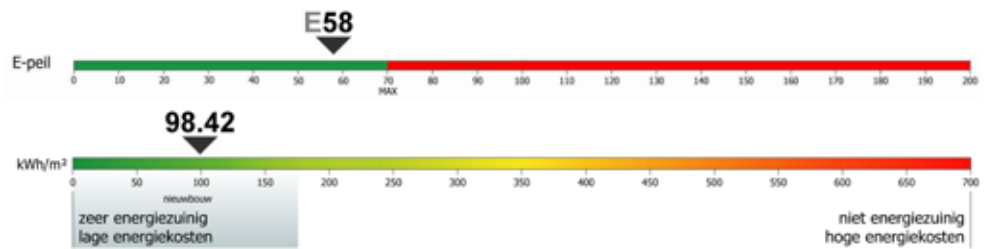
De fietsenberging is mooi geïntegreerd in het straatbeeld en is vlot toegankelijk vanaf de straat via een deur in de houten buitenafwerking. Opake beglazing op de hoek laat overdag het zonlicht binnenvallen.



Nog meer inspiratie?

Tips en voorbeelden om de fiets binnen een plaatsje te geven, vind je in de folder van Fiets Suite: *Mooi gestald? Meer fietsplezier voor iedereen.* U vindt hem online op www.mobiel21.be/nl/content/fiets-suite-een-warm-plekje-voor-je-fiets.

Voorbeeldwoning met E-peil 58, EPC-waarde 98, NEB 40 en K-peil 30.



Wegwijs in energiekenngetallen

E70, K40, NEB, #§@!?

Met energiekenngetallen kunnen we gebouwen energetisch met elkaar vergelijken. We lichten enkele van die getallen toe. Een vuistregel: lager is altijd zuiniger!

TEKST HANNES BENAETS

K-PEIL

Het K-peil is een maat voor de isolatiekwaliteit van de gebouwschil. Vereenvoudigd is dat de gemiddelde U-waarde van de wanden, daken enz., vermenigvuldigd met een factor tussen 50 en 100. De U-waarde is het omgekeerde van de warmteweerstand en geeft aan hoeveel warmte via een gebouwelement verloren gaat. In het K-peil worden ook de compactheid – het gebouwvolume gedeeld door schloppervlakte – en het warmteverlies via bouwknopen verrekend. Het huidige maximum volgens de EPB-regelgeving is K40.

NEB

De jaarlijkse netto energiebehoefte (NEB) voor verwarming krijg je door een energiebalans te maken van de warmteverliezen (via de gebouwschil, door ventilatie) en de warmtewinsten (zoningstraling, warmteafgifte van personen, apparaten enz.). Er wordt rekening gehouden met klimaatgegevens, oriëntatie, beschaduwning, binnentemperatuur enz. De NEB wordt ook beïnvloed door het K-peil, de luchtdichtheid en het ventilatiesysteem. Het is de netto energie die nodig is om de woning te verwarmen, ongeacht het type verwarmingssysteem.

De NEB-waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² bruto vloeroppervlakte. De maximale waarde is momenteel vastgelegd op 70. Voor een lage energiewoning is 30-60 een streefwaarde en voor een passiefwoning is dat maximaal 15 kWh/m².

E-PEIL

Het E-peil geeft de verhouding aan van het totale benodigde energieverbruik ten opzichte van het verbruik van een referentiewoning. Afhankelijk van het rendement van het verwarmingssysteem wordt uit de NEB een eindenergieverbruik voor verwarming berekend. Ook voor de productie van warm water, het elektriciteitsverbruik van bijvoorbeeld pompen, het ventilatiesysteem enz. wordt een energieverbruik berekend. Van dat totaal wordt dan de eventuele bijdrage van een zonneboiler of PV-panelen afgetrokken. Het verbruik van huishoudelijke toestellen en verlichting wordt niet verrekend.

Daarna wordt het elektriciteitsverbruik vermenigvuldigd met een factor 2,5 om de productie- en transportverliezen tussen de elektriciteitscentrale en de woning te verrekenen. Voor fossiele brandstoffen – gas, stookolie enz. – is die factor vastgelegd op 1. Het resulterende primaire energieverbruik wordt ook uitgedrukt in kWh of kWh/m².

Als je die waarde deelt door het referentieverbruik en vermenigvuldigt met 100, krijg je het E-peil. In tegenstelling tot het K-peil wordt het voor elke individuele woning of appartement berekend. Momenteel bedraagt het maximaal E70.

EPC-WAARDE

Ook het energieprestatiecertificaat voor bestaande woningen vermeldt een kengetal. Het EPC-kengetal is het eerder vermelde primair energieverbruik per m². In bestaande woningen is meestal minder informatie beschikbaar over isolatiedikte en -type, het rendement van de ketel enz. Daarom wordt er bij de berekening uitgegaan van aannames, bijv. standaardwaarden afhankelijk van de leeftijd van de woning.

De schaalbalk op het certificaat varieert van 0 tot 700 kWh/m², maar voor erg energieverslindende woningen kunnen de waarden zelfs nog hoger liggen. Bij nieuwbouw ligt deze waarde doorgaans onder de 100.

De EPC-waarde is een energieverbruik zonder huishoudelijke toestellen of verlichting én primair berekend. Daarom kan er niet zomaar een verband gelegd worden met de werkelijke verbruiken zoals die worden afgelezen op de energietellers.

Meer info

- www.energiesparen.be/epb/prof/epw
- www.wtcbe.be -> infocfiche 48.1
- Hannes Benaets, ingenieur-architect, cel Technische studies, hannes.benaets@vmsw.be

Stedelijk Huurkantoor Huuringent vzw

‘We willen eigenaars op de huurmarkt houden’



De Stad Gent is regisseur van het lokale woonbeleid en heeft nu ook een stedelijk verhuurkantoor opgezet. Begin februari 2013 ging Huuringent vzw officieel van start. Woonwoord ging in Gent praten over drijfveren, doelen en verwachtingen van het prille project.

TEKST BREGT LEYMAN EN MICHAËL MEYSMAN

FOTO'S JAN LOEMAN

H

Het stedelijk verhuurkantoor Huuringent vzw huurt woningen van particuliere eigenaars om ze te verhuren aan kandidaat-huurders. Het is een gezamenlijk initiatief van het Gentse Stadsontwikkelingsbedrijf (SoGent) en de Dienst Wonen van de Stad Gent, met financiële steun van de Vlaamse overheid. Huuringent vzw is een nieuwe speler op de Gentse huurmarkt, naast o.a. de sociale verhuurkantoren, de huisvestingsmaatschappijen en de immokantoren.

Michiel Hagenaars is coördinator van Huuringent vzw, dat drie personeelsleden telt. Huuringent vzw bestaat beleidsmatig uit een algemene vergadering, een raad van bestuur en een directiecomité.

Waarom is Huuringent opgericht? Hangt dat samen met specifieke kenmerken van de Gentse huurmarkt?

Michiel: ‘Uit de woonstudie van 2009 blijkt dat Gent nog ongeveer 44.000 woningen op de private huurmarkt telt. Dat aantal blijft dalen. Veel huurwoningen verdwijnen van de markt doordat eigenaars hun woning liever verkopen.



Michiel Hagenaars – coördinator Huuringent vzw

“

In Gent willen we op termijn evolueren naar één aanspreekpunt voor de Gentse huurder.

Dat doen ze meestal omdat ze de toenemende complexiteit van de regelgeving en de administratieve rompslomp beu zijn en negatieve ervaringen met huurders hebben gehad. Vaak gaat het om kleine eigenaars: ze bezitten een of twee huurwoningen die ze hebben geërfd of die ze als zelfstandige hebben aangekocht als appeltje voor de dorst. Die kleine verhuurders kiezen alsmaar vaker voor de gemakkelijke weg van de verkoop. Met Huuringent vzw willen we hen op de huurmarkt houden.’

‘Gent is bovendien een studentenstad. Het is geen geheim dat groepjes studenten steeds vaker private huurwoningen huren die eigenlijk bedoeld zijn voor mensen die zich inschrijven in het bevolkingsregister van de stad.

Voor de eigenaars-verhuurders is dat vaak financieel interessant: aan drie à vier studenten samen kunnen ze een hogere huurprijs vragen. De druk van de studenten weegt dus ook op de Gentse huurmarkt.’

Huuringent lijkt erg op een sociaal verhuurkantoor. Wat is het verschil?

‘Wij mikken op een andere doelgroep. Wij zijn niet gebonden door de sociale huurreglementering. Mensen die wegens een te hoog inkomen niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, kunnen wel nog bij ons terecht. Ongeacht zijn of haar inkomen kan iedereen zich bij ons kandidaat stellen als huurder. Wel is het de bedoeling om bepaalde klemtonen te leggen. Dat doen we onder meer via ons toewijzingsreglement.’

Zijn er ook verschillen in het woningaanbod?

‘Ons aanbod is ook gedifferentieerder dan dat van de sociale verhuurkantoren. We willen vooral bescheiden woningen verhuren, waarvan de huurprijs net iets te hoog is om verhuurd te kunnen worden via een sociaal verhuurkantoor. We willen graag samenwerken met de sociale verhuurkantoren en zien onszelf zeker niet als concurrent. Op de Gentse huurmarkt kunnen we elkaar aanvullen. Als we bijvoorbeeld merken dat de woning van een kandidaat-verhuurder aan een grondige renovatie toe is, verwijzen wij hem of haar door naar

een sociaal verhuurkantoor. Een eigenaar die renoveert kan daar immers fiscale voordelen genieten. In Gent willen we op termijn evolueren naar één aanspreekpunt voor de Gentse huurder. Op basis van het profiel kan die dan worden doorverwezen naar de woonactor op zijn of haar maat.’

Waarom zou ik als eigenaar kiezen voor Huuringent vzw?

‘Omdat we ons opstellen als een betrouwbare en veilige partner. Huuringent vzw zorgt ervoor dat de huur correct en stipt betaald wordt. We volgen ook het onderhoud van de woning op. Daarnaast nemen we een deel van de administratieve lasten over en gaan we zelf op zoek naar huurders. We volgen ook de huurderherstellingen op. En we staan er borg voor dat de woning aan het einde van het huurcontract in dezelfde goede staat wordt teruggegeven.’

‘Huuringent vzw richt zich op eigenaars die liever geen rechtstreekse overeenkomst met de huurder willen. Eigenaars die alles wat met verhuren te maken heeft veel te zwaar en te complex vinden, willen we op die manier stimuleren om toch te verhuren en niet te verkopen.’

Hoe wordt de huurprijs bepaald?

‘Als een eigenaar geïnteresseerd is in onze formule, gaan wij de woning bezoeken die hij of zij wil verhuren. We



Afscheid van Hubert Lyben

‘We staan weer waar we thuishoren’

Hubert Lyben staat al sinds 1995 aan het hoofd van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en vervolgens ook van de VMSW. Eind november gaat hij als gedelegeerd bestuurder met pensioen. Woonwoord sprak met Hubert Lyben over hoe het was, hoe het is en over wat er nog zal komen.

TEKST IRÈNE RAUCH

BEELD SVETLANA ZAKHAROVA

W

Wat zette u ertoe aan om aan het hoofd van de VMSW te komen?

‘Allereerst de doelstelling van sociaal wonen. Ik kwam uit de arbeidersbeweging, de sociale sector dus, in de brede zin. Als private aandeelhouder van een SHM had ik al enige kennis van de sociale woonsector. Ook het operationele

trok me aan, het feit dat ik weer zelf verantwoordelijkheid kon dragen. In mijn toenmalige functie was ik tussenpersoon tussen het ACW en de toenmalige CVP. Voor de ene ben je een politicus, voor de andere een syndicalist. Het is een tussenrol waarin je verdedigt en nuanceert. Dat heeft me later ook geholpen in mijn functie bij de VMSW: ook dat is een positie tussen het beleid en de actoren op het werkveld.’

Wat vond u de grootste uitdagingen bij de VMSW?

‘Toen ik naar de VHM kwam, vond ik dat men hier sterk in zichzelf gekeerd was. Behalve de vanzelfsprekende relaties met SHM’s en aannemers waren er weinig contacten met de buitenwereld.’



Ardoorie – wijk Tassche



Boom – Kruiskenslei

Geschiedenis van de sociale huisvesting (XII)

Op Vlaamse maat

In 1974 – net na de oliecrisis – wordt het Vlaams Gewest bevoegd voor het sociale woonbeleid. De nieuwe bezems vegen goed: de Vlaamse overheid werkt een gedifferentieerd beleid uit, ook in de sociale huisvesting.

TEKST GABRIËL SCHAUT
FOTO'S GERY SPIRINCKX

O

Op 1 augustus 1974 wordt de wet Perin-Vandekerckhove voor de voorlopige gewestvorming gestemd. Die maakt de gewesten zelf bevoegd voor het huisvestingsbeleid. Vrij snel ziet een aantal Vlaamse openbare instellingen het levenslicht, maar de nodige administratieve omkadering ontbreekt nog. Dat geldt ook voor het sociale woon-

gebeuren. Maar de Vlaamse overheid gaat er wel fors tegenaan.

NIEUWE BEZEMS

Vanaf 1974 kan Vlaanderen een sociaal woonbeleid op Vlaamse maat uitstippelen. Op een volwassen administratie is het nog wachten tot 1983. Bovendien schuilt er een joekel van een adder onder het gras: de eerste oliecrisis van 1973 hakt er diep in en het geld dat nodig is voor sociale huisvesting ligt zwaar op de budgettaire maag. De gemiddelde jaarlijkse groei van het BNP zakt van 4,9 naar 1,7 procent. De racewagen wordt een puffend tweepeekaasje.

In de 'boerenjaren' had de Belgische regering de sociale woningbouw al relatief karig bedeed, zeker in vergelijking met de buurlanden. Nu moet het kersverse Vlaams bestuur het met nog minder zien te rooien. Toch begint Vlaanderen met leeuwenmoed aan de nieuwe opdracht. Broodnodige wetgevende initiatieven volgen elkaar in snel tempo op.

De prille Vlaamse overheid werkt een gesofisticeerd en gedifferentieerd be-

leid uit, dat zich zowel op de stadsontwikkeling als op de plattelandsgroei richt. Zo wordt er tussen 1974 en 1976 een eerste poging ondernomen om de stadsvernieuwing in Vlaanderen globaal en geïntegreerd te benaderen. Daarvoor moet de Belgische Huisvestingscode van 1970 worden toegesneden op de specifieke noden van Vlaanderen. Het Vlaams Gewest voegt aan de Huisvestingscode van 1 augustus 1978 dertig nieuwe en specifiek regionale artikels toe. De klemtoon ligt op het saneren, verbeteren en aanpassen van bestaande woningen.

DOORDACHTE STADSVERNIEUWING ...

Vroegere pogingen om mensen weer naar de verkommerde steden te lokken, hadden weinig uitgehaald. De Vlaamse overheid probeert nu werk te maken van een doordachte stadsvernieuwing.

Een sprekend voorbeeld is het project Kruiskenslei in Boom, langs de drukke Antwerpsestraat. In de jaren 50 en 60 hadden de toenmalige beleidsmakers – toen nog onder auspiciën van de Belgische staat – daar al een project



Oostende – Mimosawijk

gesneden



op de sporen gezet. Zoals de trend van die jaren dat wilde, werd gekozen voor geconcentreerde bewoning. Ongeveer 3000 inwoners zouden in het project hun gading moeten vinden. De eerste fasen werden gerealiseerd door – jawel, Renaat Braem. Hij probeerde zijn blokken wel aantrekkelijk te maken, maar zijn concept sloeg niet echt aan bij de kandidaat-huurder.

Braem gooit het roer dan enigszins om en concipieert in 1969 zijn 'Bandstad België'. Dat staat voor een gedeconcentreerd stadsmodel. Braem kiest nu voor een lineaire stad die bestaat uit volledig uitgeruste woonegelegenheden langsheen de autowegen. Dat concept wordt omgezet in de derde, vierde en vijfde fase. Architectonisch gaat men er wel op achteruit, maar het project valt wel in de smaak bij de kandidaat-huurder.

... EN VERKADELINGEN OP HET PLATTELAND

Het gedifferentieerde Vlaamse beleid heeft ook oog voor het platteland. Deze gloednieuwe aanpak had in 1976 onder meer geleid tot de wet op de gewest-

plannen. Een vruchtbare beslissing, zo blijkt, want zowat overal op het Vlaamse platteland schieten de bouwinitiatieven als paddenstoelen uit de grond.

Zo ook in Ardoorie. In 1976 begint men daar in het gehucht De Tassche 70 sociale woningen te bouwen. Het project past perfect in de trend: in perifere gebieden van steden en gemeenten worden landbouwgronden verkaveld, zodat men rustiger, ruimer en gezonder kan wonen. In 1978 worden opnieuw zes eengezinswoningen en 12 bejaardenhuisjes aanbesteed. In 1980 komen daar nog eens 26 woningen bij.

KEURIG IN DE RIJ

Intussen wordt ook voor de kandidaat-huurders het systeem ingrijpend veranderd. In 1977 verplicht de Vlaamse overheid de lokale bouwmaatschappijen ertoe om te werken met een register van kandidaat-huurders. Dat maakt een abrupt einde aan willekeurige toewijzingen. Kandidaat-huurders kunnen voortaan nauwgezet opvolgen hoe ver het staat met hun aanvraag. Het basisprincipe wordt: wie eerst komt, eerst maalt.

Met leeuwenmoed begint Vlaanderen aan de nieuwe opdracht. Wetgevende initiatieven volgen elkaar snel op.

Ook de privémarkt krijgt een steuntje in de rug: met het KB van 15 december 1978 op de stads- en dorpsherwaarderding wil de Vlaamse overheid zowel particulieren als SHM's stimuleren om het woonpatrimonium te saneren.

Vanaf 1979 gooit de tweede oliecrisis roet in het eten. Net in dat jaar wordt een Vlaams bestuur voor de Huisvesting opgericht, dat vanaf 1980 wordt geïntegreerd in het prille ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.



TEKST KA YEE MAN, ASMAHANE BOUZZAOUI, YOO JUNG DE LOOF



Raf Moons (OCMW-voorzitter Laakdal), Tine Gielis (burgemeester Laakdal) en Ludo Helsen (voorzitter Zonnige Kempen)

WIJNGAARBOS IN LAAKDAL

Met de onthulling van een gedenkplaat werd op 16 augustus in Laakdal het startschot gegeven van het project Wijngaardbos. Na meer dan 30 jaar waren de 10 seniorenwoningen aan een dringende opknabbeurt toe. SHM De Zonnige Kempen vormt ze om tot 18 wooneenheden die om een centrale groene ruimte heen worden geschikt. Die ruimte zal

fungeren als speel- en ontmoetingsplek. Volgens directeur Luc Stijnen blijft de eigenheid van het Wijngaardbos bewaard, maar wordt tegelijk ook gekozen voor verdichting. 'Dat wil zeggen dat er meer wooneenheden moeten komen op eenzelfde oppervlakte, een noodzaak die zich opdringt vanuit zowel ecologisch als sociaal standpunt.' (KYM)

WONING OMGETOEVERD TOT DRIE APPARTEMENTEN

Op 20 augustus stelde het Brugse sociaal verhuurkantoor Sovekans een prachtig gerenoveerd pand in Blankenberge voor. Een voormalig herenhuis in de Koninginlaan 36 werd door de eigenaar gerenoveerd en verbouwd tot drie volledig uitgeruste appartementen, elk toegankelijk met een lift.

Bij de verbouwing werd extra aandacht besteed aan de mobiliteit van de toekomstige bewoners. Het gelijkvloerse appartement werd volledig aangepast voor rolstoelpatiënten: het heeft een inrijdouche, brede deuren en een verlaagde keuken. (KYM)

WOONERF TEN KOUTER DENDERLEEUV

Op 9 augustus werd de eerste steen gelegd van woonerf Ten Kouter in Denderleeuw, een samenwerking tussen het OCMW en de sociale huisvestingsmaatschappij Dewaco. De bestaande 18 seniorenbungalows voldoen niet meer en zijn aan vervanging toe. Er komen 40 wooneenheden, waarvan 28 seniorenappartementen en 12 eengezinswoningen. Ten Kouter moet uitgroeien tot een gemengd woonerf voor jong en oud.

In het nieuwe complex gaat veel aandacht naar sfeerbepalende elementen zoals ruimtelijkheid, kleurgebruik, licht en materiaalkeuze. Het gemeenschappelijke leven zal zich afspelen in het hart van het woonerf. De publieke ruimte omvat naast een compacte pleinruimte ook nog vijf thematuinen. Alle woningen zijn gericht op het plein en de thematuinen. Dat garandeert een optimale sociale controle op het publieke domein, zodat erf en tuinen aangenaam blijven voor jong en oud. (KYM)



Eddie Monsieur (voorzitter raad van bestuur) – Koen D'Haenens (voorzitter OCMW Denderleeuw, schepen van sociale aangelegenheden, fraudebestrijding, integratie en huisvesting) – Cathérine Vincent (directeur Dewaco Werkerswelzijn) – Jeffrey Rasschaerd (projectleider Bouwcentrale Modern) – Rik De Vooght (architect)



Annie Mervillie (bestuurder), Marc De Buck (voorzitter provincieraad), Conny Despiegelaere (voorzitter OCMW), Rutger De Reu (voorzitter Deinse Bouwmaatschappij)

RESIDENTIE MOUTERIJ IN DEINZE

Op 28 juni mocht de Deinse Sociale Bouwmaatschappij (DSB) de eerste steen leggen van de residentie Mouterij. In het nieuwe complex – tussen de Markt en de Brielmeersen – kunnen alleenstaanden, bejaarden en kleine gezinnen terecht in 16 appartementen. Twee appartementen worden ingericht voor mindervaliden. Elk appartement beschikt over een ondergrondse parkeerplaats.

De eerstesteenlegging was meteen ook het afscheid van voorzitter Robert Docquier. Op 1 juli gaf hij de fakkel door

aan Rutger De Reu, die als schepen van de Stad Deinze bevoegd is voor het woonbeleid.

De Deinse Sociale Bouwmaatschappij heeft niet alleen oog voor uitbreiding. Omdat ze werk wil maken van energiezuinig wonen, wil de maatschappij de komende twee jaar een groot deel van haar patrimonium grondig renoveren. Daarnaast staan er samenwerkingen met de welzijnssector en andere sociale huisvestingsmaatschappijen op het programma. (Y.JDL)



Jan Briers (gouverneur Oost-Vlaanderen), Jan Vermeulen (burgemeester Deinze), Robert Docquier (ere-voorzitter)

18/10

SYMPOSIUM NEARLY ZERO ENERGY BUILDINGS

Het jaarlijks evenement in de wereld van het 'nearly-zero-energy'-bouwen, georganiseerd door het Passiefhuis-Platform en Plate-forme Maison Passive. Een 20-tal deskundige sprekers uit binnen- en buitenland zullen hun kennis en ervaringen over energie en passiefbouw met u delen. Een uitgelezen kans voor professionals en beleids mensen om op de hoogte te blijven van de nieuwste ontwikkelingen.

WAAR?

Brussel

WANNEER?

18 oktober 2013

MEER INFO?

www.nzeb.be/nl/het-symposium

29/11

DAG VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING

Maatschappelijke uitdagingen zorgen ervoor dat het ruimtelijk beleid in Vlaanderen in constante ontwikkeling is. De druk op de ruimte in Vlaanderen neemt alsmaar toe. Een goed doordacht ruimtelijk beleid is absoluut noodzakelijk. Tijdens de Dag van de Ruimtelijke Ordening wordt ingezoomd op actuele juridische topics en klassieke thema's rond ruimtelijke ordening.

WAAR?

Nazareth

WANNEER?

29 november 2013

MEER INFO?

www.escala.be/events



Luc Stijnen, directeur Zonnige Kempen (links) en Walter Horemans, burgemeester Berlaar (rechts)

NIEUW WOONPROJECT IN BERLAAR

In Berlaar spant het gemeentebestuur zich in om het aantal sociale woningen in de gemeente te verdubbelen. Een nieuw project in de Welvaartstraat – dat op 29 juni geopend werd – is een grote stap in die richting. In de Welvaartstraat heeft SHM De Zonnige Kempen de oude gemeenteschool een nieuwe functie gegeven. Het gebouw werd geïntegreerd in een complex van 20 nieuwe sociale woningen. De gemeenteschool werd omgevormd tot zeven nieuwe sociale wooneenheden, maar behield wel haar uitzicht

en karakter. De woningen staan in verbinding met de gemeenschappelijke binnenruimte, wat de sociale cohesie ten goede komt.

De Zonnige Kempen draagt duurzaamheid hoog in het vaandel. In het nieuwe project koos de SHM daarom voor een betaalbaar collectief systeem. De woningen zijn beter geïsoleerd dan de norm voorschrijft en maken gebruik van condenserende ketels, een geothermische warmtepomp en zonnecollectors voor het warme water. (AB)

CONDENSERENDE KETELS IN BOOM

SHM Goed Wonen Rupelstreek heeft de collectieve verwarmingsinstallaties in de Uitbreidingsstraat in Boom vernieuwd. De ruim 36 jaar oude verwarmingsinstallaties in de vier appartementsgebouwen waren dringend aan vernieuwing toe. Op 26 juni werden de nieuwe installaties officieel in gebruik genomen.

De nieuwe condenserende ketels zorgen voor een efficiënter energieverbruik en een voordeliger kostenplaatje voor de eindgebruiker. Ze werden deels gefinancierd met middelen van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). (YJDL)

Nicole Schreppers (voorzitter raad van bestuur) en Frank Maeremans (directeur Goed Wonen Rupelstreek)



Frank Sierens (Schepen Maldegem), Marleen Van den Bussche (Burgemeester), Valerie Taeleman (Vlaams parlements lid en Bestuurder Volkshaard), Renaat Callebaut (architect)

12 SOCIALE KOOPWONINGEN IN MALDEGEM

In de woonwijk Dappersbroekelken aan de Canadezenlaan in Adegem (Maldegem) gonst het van de bedrijvigheid. Er wordt druk gewerkt aan het sluitstuk van de wijk: de bouw van 12 sociale koopwoningen, die in het voorjaar van 2014 worden opgeleverd. Alles samen worden er op de site 87 nieuwe sociale woningen gerealiseerd: 71 koopwoningen door de bouwmaatschappij Kleine Landeigendom Het Volk en 16 huurwoningen door zustermaatschappij Volkshaard.

Door de realisatie van het project Dappersbroekelken kan alvast een deel van de grote behoefte aan sociale woningen in Maldegem worden ingevuld. Het gemeentebestuur van Maldegem deed de jongste jaren grote inspanningen om een hoognodige inhaalbeweging te realiseren. SHM Kleine Landeigendom Het Volk is dan ook blij om het enthousiasme en de dynamiek waar de gemeente blij van geeft en bedankt het gemeentebestuur voor de vlotte samenwerking. (AB)



Van links naar rechts: **Guido Lenaert** (directeur MSW), **Christ Meuleman** (schepen openbare werken Oosterzele), **Wilfried Verspeeten** (schepen feestelijkheden Oosterzele), **Johan Van Durme** (burgemeester Oosterzele), **Guido Mortier** (voorzitter MSW), **Bertrand Vrijens** (schepen Merelbeke), **Els De Turck** (schepen ruimtelijke ordening Oosterzele)

HUURWONINGEN IN LANDSKOUTER

Op 27 augustus werden in Landskouter zes nieuwe woningen van de Merelbeekse Sociale Woningen in gebruik genomen. Het project omvat twee woningen met twee slaapkamers en vier woningen met drie slaapkamers. De woningen staan op de

plaats van het voormalige gemeentehuis, tussen het ontmoetingscentrum en de school. Elk van de zes woningen beschikt over een eigen garage. In het ontwerp van architect Paul Lecluyse is de landelijke stijl van de omgeving bewaard gebleven. (YJDL)



vooraan **Freddy Tanghe** (Burgemeester van Knesselare) en huurders

RENOVATIEPLANNEN IN KNESSELARE

Op dinsdag 25 juni organiseerde de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen in Knesselare een druk bijgewoonde informatievergadering voor de bewoners van de Kloosterstraat, de De Bethunestraat en Prinsengoeddreef. De bewoners kregen er informatie over de renovatieplannen en de bijbehorende verhuisbewegingen.

Alle sociale woningen krijgen een grondige opfrisbeurt, zodat ze zijn aangepast aan de huidige normen en voor lange pe-

riodes kunnen worden verhuurd. In alle woningen worden centrale verwarming, elektriciteit, sanitair, vloeren en faien-cetegels grondig vernieuwd. Er komen nieuwe keukens en waar nodig worden ook de binnendeuren vervangen. De woningen worden ook energiezuiniger: vloeren en zolders worden geïsoleerd en gecombineerd met een aangepast ventilatiesysteem. De ramen kregen al in 2010-2011 hoogrendementsglas. Intussen werden de eerste woningen afge- werkt en opnieuw verhuurd. (AB)

10/12

DE BELGISCHE PRIJS VOOR ARCHITECTUUR & ENERGIE

De Belgische Prijs voor Architectuur & Energie is een toonaangevende wedstrijd voor alle Belgische architecten die een of meer projecten hebben gerealiseerd die architecturaal en/of qua energieprestaties meer aandacht verdienen. De tweejaarlijkse prijs wordt in 2013 voor de 10de keer uitgereikt. De laureaten worden bekendgemaakt op 10 december.

WAAR?

Brussel, Bozar

WANNEER?

10 december 2013

MEER INFO?

[hwww.fab-arch.be/nl/belgische-prijs](http://www.fab-arch.be/nl/belgische-prijs)

13/12

DAG VAN DE OVERHEIDS-OPDRACHTEN

De opleiding geeft een overzicht van de wetgeving op overheidsopdrachten, inclusief de recente wijzigingen. Ze is bestemd voor medewerkers met een ruime of een beperkte achtergrondkennis.

WAAR?

Geel

WANNEER?

13 december 2013

MEER INFO?

www.escala.be/events



Momenteel wordt onderhandeld over de energierecorrectie die volgens art. 44 van het Huurbesluit mag worden ingevoerd. Wie een slecht geïsoleerde woning huurt, krijgt een korting, wie een woning huurt met een behoorlijk energetisch peil zal een toeslag betalen. Kan dat SHM's ertoe aanzetten hun patrimonium op te waarderen?

FOTO'S GERY SPIRINCKX

Energiecorrectie:

‘Zorg dan wel voor een renovatiebudget!’

Stefanie Vandenabeele, directeur SHM De Mandel

SHM Mandel bestaat al sinds 1920. We hebben dus veel woningen met een lage energetische kwaliteit. Omdat we een kwalitatief patrimonium willen verhuren, willen we die woningen dringend renoveren.

Onze verbazing was groot toen de VMSW in 2012 meldde dat er een algemene stop kwam voor aanbestedingen bestemd voor renovatieprojecten. Ik stel vast dat het beschikbare renovatiebudget nog altijd ruim onvoldoende is om alle renovatieprojecten te financieren. Als je weet dat de meeste SHM's met een liquiditeitstekort kampen, is het ook geen optie om de renovaties met eigen middelen te financieren – ook zonder renovaties is de exploitatie van sociale huurwoningen al verlieslatend.

Als de ‘energiecorrectie’ wordt ingevoerd, zal dat voor veel SHM's een daling van de huurinkomsten betekenen. Als ze meer inkomsten willen realiseren, moeten ze inspanningen leveren om nog beter te doen dan het wettelijke E-peil. Wie zal die inspanningen financieren? Daarvoor zijn er bijkomende subsidies nodig.

Een ander probleem is de berekening van de energierecorrectie. Als daarvoor onder meer de EPC-score zal worden gebruikt, dan moet de kwaliteit van de energieprestatiecertificaten dringend meer aandacht krijgen. SHM De Mandel stelt vast dat de EPC-scores van woningen soms erg kunnen verschillen, zelfs als ze in dezelfde straat of wijk liggen. Twee verschillende energiedeskundigen komen vaak met uiteenlopende EPC-scores op de proppen. Dat probleem moet zeker worden onderzocht.

een goed idee?

'Het energieverminderingsetal is een win-winoplossing'

Luc Stijnen, directeur SHM Zonnige Kempen

Het concept 'energiewinstcorrectiefactor' is intussen zo ingewikkeld geworden dat niemand er nog wijs uit raakt. Daarom grijp ik liever terug naar het 'energieverminderingsetal', de oorspronkelijke benaming. Dat is een toeslag die de maatschappij van de huurder vraagt in ruil voor de extra energiebesparende investeringen die ze aan zijn of haar woning doet. Het is dus een win-winoplossing: de helft van de winst is voor de huurder, de andere helft voor de SHM.

Om de geboekte energiewinst correct te kunnen evalueren, bestaan er twee Europese modellen: het *Communicatiemodel voor energiekost en integrale woonkwaliteit op maat van huurders (CEM)* en *Saving Energy in Social Housing with ICT (eSESH)*. Daarmee kun je het verbruik en de winst vrij snel ramen.

Het systeem heeft vele voordelen. Doordat het energetisch peil van de woning beter wordt, zien huurders hun energiekosten dalen. De SHM's krijgen stimuleringsmiddelen om extra te investeren in energiebesparende maatregelen: ze verdienen die investeringen immers terug. Het systeem moedigt ook innovaties aan. Als maatschappijen een kapitaal kunnen opbouwen dankzij energiebesparende maatregelen, zullen ze dat logischerwijze willen maximaliseren.

De maatregel zal de CO₂-uitstoot helpen reduceren. Zo helpen de SHM's ook de gemeenten, zonder dat die daar geld en tijd aan moeten besteden. En omdat de SHM's de winst delen met de huurder, timmeren ze ook aan een beter imago – en spelen ze opnieuw een voorbeeldrol voor 'Wonen in Vlaanderen'.





Klant in zicht

Sandrine Mayeux woont al vijf jaar in de Jean Verhaeghestraat in Wervik. Ze is de eerste bewoonster van het huis dat deel uitmaakt van de wijk Nieuw Park. De wijk was verloederd, maar werd door CVBA De Leie in verschillende fasen omgetoverd tot een aangenaam woonproject.

TEKST EN FOTO'S SOFIE LEROUGE



Dit is een heel kindvriendelijke buurt. Voor de woning ligt een grasveld met leuke speeltuigen. De kinderen kunnen hier volop ravotten. Bovendien wonen we dicht bij alle functies. Ik doe mijn boodschappen met de fiets of zelfs te voet.

De woning is lichtrijk. Ik heb zowel ramen aan de straatkant als aan de tuinzijde. Vanuit de keuken kan ik mijn kinderen zien spelen op het plein. Aan de tuinzijde heb ik een groot schuifraam, wat heel plezant is. De dakoversteek zorgt voor beschutting tegen de zon. In mijn tuintje kan ik dan weer volop van de zon genieten.

De woning is heel praktisch ingericht. Ik heb voldoende berging en beschik over een garage en tuinberging. Die liggen achter in de tuin en zijn bereikbaar via de achterliggende straat.



Minpunten? Die zijn er eigenlijk niet! Ik ben heel tevreden met mijn woning.

Als ik dan toch iets moet bedenken: er is geen raam in de badkamer. Het zou aangenaam zijn om natuurlijk licht te hebben en grondig te kunnen verluchten.

Ik kan niet met de auto tot bij de voordeur. Voor mij is dit eigenlijk geen minpunt: het is prettig om in een autovrije zone te wonen. Voor oudere mensen spreekt dat niet vanzelf. Het zou praktisch zijn als je bij een verhuis of met grote boodschappen tot bij de voordeur kon rijden.