

Woonwoord

#25

ZOMER 2013

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

-
- *Stadstuinen kweken
buurtgevoel!*
 - *Sociale dienst
De Ark*
 - *Gluren bij
Brusselse burens*
 - *Wat met onder-
bezette woningen?*
-



*‘Vlaams-Brabants actieplan
voor kleinschalige woonvormen’*

Vooraf

Wie zo nu en dan het nieuws volgt – en dat moet, want de actualiteit links laten liggen lijkt zowat het allerlaatste taboe te zijn – wordt daar niet echt vrolijker van. De economische crisis lijkt maar aan te slepen, en de gevolgen worden de jongste maanden overduidelijk. Heel wat jobs gaan verloren, wat dan weer voor onzekerheid zorgt bij wie nog werk heeft – al beseffen ambtenaren zoals wij natuurlijk dat we het op dat gebied goed getroffen hebben. De kinderarmoede blijft stijgen. De vrees dat multinationals zullen wegtrekken, neemt toe. En niemand weet ondubbelzinnig welke kant het uitgaat met ons onderwijs – toch wel de basis van onze kenniseconomie. Aan de andere kant werden vakanties in Griekenland goedkoper, al zou het van net iets te veel cynisme getuigen om daarvan op te monteren.

Het lijkt alsof zekerheden wegvallen, al kun je je natuurlijk afvragen of die er ooit zijn geweest. Ook ons werkveld blijft voortdurend in beweging. Renoveren is er, om het eufemistisch uit te drukken, niet echt evidenter op geworden. Nog niet alle gevolgen van de nieuwe financiering zijn in het werkveld al concreet geworden. Ook de manier waarop

sociale huurders hun woning kunnen kiezen, is veranderd. Als het om regelgeving gaat, is er eigenlijk maar één constante – dat niets ooit constant blijft.

Hoewel de omstandigheden vaak tegengit en onze sector in de grote media niet altijd zo'n fleurig imago krijgt, bloeit er in het werkveld zelf heel veel dat de moeite waard is, ook naast de basistaak die het aanbieden van betaalbare woningen voor ons is. In dit nummer van *Woonwoord* doen we enkele voorbeelden uit de doeken: bij grootschalige renovaties dringen efficiënte verhuisbewegingen de overlast voor de huurders terug, door gemeenschapstuinieren te stimuleren bevordert men her en der het buurtgevoel, en in Vlaams-Brabant werken diverse actoren samen om bewoners van campings en andere kleinschalige woonvormen rechtszekerheid te bieden.

In naam van de redactie wens ik jullie een fijne vakantieperiode toe – en daarna een portie frisse moed en inspiratie om enthousiast weer aan de slag te gaan.

Irène Rauch | Hoofdredacteur



“

Voor een commerciële attitude hoef je de neus niet op te halen. Ze stimuleert je om constant na te denken over de manier waarop je je klanten behandelt.

Marjolijn Druyts, SHM De Ark

13

IN DIT NUMMER



VISIE

- 06** **Kleinschalig wonen:**
Vlaams-Brabant heeft
actieplan

PRAKTIJK

- 10** **Stadstuinen?**
Gezond voor
het buurtgevoel!
- 13** **Sociale Dienst SHM**
De Ark: werken aan
kansen

- 16** **Uitgelicht:**
creatieve verhuis-
bewegingen

- 18** **Na-isoleren**
van spouwmuur

BESTUUR

- 20** **Gluren bij**
de Brusselse burens
- 22** **Keuzebeperking:**
wat nu?
- 24** **Historisch bekeken (11)**
Alles moest anders

DIALOOG

- 29** Hoe pak je onder-
bezette woningen aan?

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), Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Yoo Jung De Loof (cel Kennisbeheer), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Lieselot Laureyns (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Jeroen Schreurs (cel Admin. opvolging voortraject projecten) | **vmsw-fotografen** | Piet De Vooght (p.2), Martine Kinable (p.31), Jan Loeman (cover, p. 3- 9, 23), Evan Michiels (p.30), Isabelle Planquaert (p. 13-17), Gery Spirinckx (p. 24, 25), Svetlana Zakharova (p. 10, 12) | **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.

Laat uw eigendom u niet los?

Verhuur gerust aan een Sociaal Verhuurkantoor.



CAMPAGNE SOCIALE VERHUURKANTOREN

'Laat uw eigendom u niet los? Verhuur gerust aan een Sociaal Verhuurkantoor'. Met die campagneslogan willen de sociale verhuurkantoren zich extra in de kijker zetten. De campagne werd gelanceerd binnen het Vlaams Verhuurplan door minister Van den Bossche.

Een sociaal verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private huurmarkt om ze daarna te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden. De formule lijkt

te werken: in Vlaanderen zijn er 52 sociale verhuurkantoren, goed voor een patrimonium van 6.401 woningen – een stijging met 42 procent sinds 2009. Sinds begin 2013 is ook een nieuw SVK-besluit van kracht dat streeft naar 10.000 woningen tegen 2020.

Samen met de campagne werden ook de nieuwe huisstijl en het nieuwe logo gelanceerd. Ze moeten de sociale verhuurkantoren helpen om hun herkenbaarheid te vergroten. (EDS)

NIEUWE REGELGEVING OVERHEIDSOPDRACHTEN

De nieuwe regelgeving Overheidsopdrachten is sinds 1 juli 2013 van toepassing. Alle overheidsopdrachten die u sinds 1 juli hebt bekendgemaakt – of waarvoor deelnemers werden uitgenodigd een offerte in te dienen – vallen dus onder de nieuwe regelgeving. Opdrachten die u nog voor 1 juli had bekend-

gemaakt, blijven onderworpen aan de vorige regelgeving. De VMSW herwerkt de Algemene Handleiding (A2001) en past het administratieve bestek aan de nieuwe wetgeving aan.

De Algemene Handleiding kunt u downloaden op www.vmsw.be (LL)

STEDEN BINNENSTEBUITEN

De vierde editie van de Stadsmonitor (2011) had enkele opvallende stedelijke ontwikkelingen blootgelegd. In de studie *Steden binnenstebuiten!* gaat de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR) op zoek naar verklaringen. Een greep uit de onderzoeksvragen: 'In welke mate speelt verkleuring in Vlaanderen en in de centrumsteden? Is er nog sprake van stadsvlucht? Welke stadsbewoners hebben verhuisplannen en wie verlaat de stad? Hoe staat het met de leefsituatie van de stedelingen? En met de sociale cohesie en de buurt?'

De SVR-studie leert ons onder meer dat de snel veranderende demografische context, met de toenemende diversiteit, zich in elke stad anders manifesteert. Verstedelijking speelt op meerdere manieren een rol in de omgang met diversiteit: hoe landelijker, hoe hoger de buurtintegratie; hoe stedelijker, hoe hoger de tolerantie en de openheid tegenover andere culturen. We krijgen ook zicht op de leefsituatie-index, die de leefsituatie van de stedelingen in één cijfer samenvat: er zijn grote verschillen tussen de steden, maar ook binnen elke stad zijn er specifieke groepen die op verschillende levensdomeinen uit de boot dreigen te vallen.

Verder komen we meer te weten over stadsvlucht en welke profielen de stad verlaten. Ook de invloed van woon-werkverplaatsingen en voorzieningen in de stad wordt toegelicht. De centrumsteden onderscheiden zich nog altijd van de rest van Vlaanderen, maar tegelijk onderscheiden de 13 centrumsteden zich ook van elkaar. Kortom: er zijn heel wat uitdagingen, maar de studie reikt ook kansen aan.

De SVR-studie kunt u gratis bestellen via de publicatiedatabank van de Vlaamse overheid: www.vlaanderen.be/publicaties (LL)





UPDATE HANDBOEK LOKAAL WOONBELEID

Het *Handboek Lokaal Woonbeleid* is al aan zijn derde editie toe. Het handboek wil lokale besturen informeren over bestaande instrumenten van het lokaal woonbeleid. Aangezien de sector in continue evolutie is, wordt de publicatie regelmatig geactualiseerd. Zo krijgen alle lokale woonactoren de informatie die ze nodig hebben om hun woonopdracht uit te voeren.

In de nieuwe editie wordt het nieuwe financieringsbesluit uit de doeken gedaan. Daarnaast worden ook de resultaten toegelicht van de in 2012 uitgevoerde eerste 'monitoring' van de vooruitgang van de bindende sociale objectieven in het kader van het Decreet Grond- en Pandenbeleid. Het boek verduidelijkt ook de reglementering voor specifieke groepen zoals dak- en thuislozen, woonwagenbewoners en seizoenarbeiders.

De publicatie is bestemd voor de gemeente als regisseur (huisvestingsdienst, woonwinkel, dienst ruimtelijke ordening...), voor schepenen bevoegd voor huisvesting, ruimtelijke ordening en welzijn, voor OCMW, SHM's, SVK's, huurdersbonden enz.

Het losbladige Handboek Lokaal Woonbeleid van Joris Deleenheer, Xavier Buijs en Björn Mallants is verkrijgbaar via Politeia en kost 79 euro voor VVSG-leden en 89 euro voor niet VVSG-leden. (LL)

DE EERSTE 12 VISITATIES: EEN BILAN

Op 30 mei 2013 werden de eerste visitatierapporten over de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen bekendgemaakt. Het gaat om de rapporten van:

- A.B.C. (Antwerpen)
- Lierse Mij. voor de Huisvesting (Lier)
- Mij. voor de Huisvesting van het kanton Heist-op-den-Berg (Heist-op-den-Berg)
- Sociale Woningen van Landen (Landen)
- Brugse Maatschappij voor Huisvesting (Brugge)
- De Zonnige Woonst (Hamme)
- De Ideale Woning (Antwerpen – Berchem)
- Gezellige Woningen (Bornem)
- Sociale Bouwmij. Schelle (Schelle)
- Ons Dak (Maaseik)
- Nieuw Sint-Truiden (Sint-Truiden)
- Vooruitzien (Beringen)

De visitaties bij deze SHM's vonden plaats in november en december 2012. Elk visitatierapport bestaat uit 3 vaste onderdelen:

- 1.** Het visitatierapport. Dit is een beoordeling van de 24 operationele doelstellingen op basis van het draaiboek prestatiebeoordeling.
- 2.** De (facultatieve) reactie van de SHM op het rapport. In haar reactie kan de SHM aangeven wat ze met de bevindingen van het rapport zal aanvangen.
- 3.** De beslissing van de minister over de maatregelen die zij neemt naar aanleiding van de visitatie.

U kunt de visitatierapporten nalezen op www.visitatieraad.be (LL)



EEN BLIK OP 2012

Wat als ... de VMSW in 2012 niet had bestaan? Met deze verwijziging naar het gelijknamige populaire tv-programma lanceerde de VMSW in april haar jaarverslag over 2012. Opnieuw werd uit duurzaamheidsoverwegingen gekozen voor een digitaal verslag. De structuur van het jaarverslag is gebaseerd op vier thema's die de kerntaken van de VMSW weerspiegelen: (1) Woningbouw en infrastructuur, (2) Vlaamse Woonlening, (3) Financiering en (4) Organisatie. Een vijfde hoofdstuk brengt de resterende informatie samen. Voor elk onderdeel wordt aangegeven wat

de link is met de doelstellingen in de beheersovereenkomst tussen de VMSW en de Vlaamse Regering. Er werd gestreefd naar een evenwichtige mix van de realisaties van de VMSW als organisatie en de realisaties van de sociale woonactoren waarvan de VMSW de projecten begeleidt, ondersteunt, adviseert en financiert.

U leest het jaarverslag op www.jaarverslagvmsw.be. Daar vindt u ook een samenvatting, de jaarrekening en een printbare PDF-versie. (AR)



Kleinschalig wonen in Vlaams-Brabant

Van de nood een op

Wat doe je als in je provincie zowat 3.000 gezinnen op 120 locaties in precaire omstandigheden leven? Provincie Vlaams-Brabant vond een oplossing in een actieplan voor kleinschalig en goedkoop wonen. Ze maakte een ruimtelijk uitvoeringsplan op en koppelde daar een draaiboek met acties aan.

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S JAN LOEMAN

W

Woonwoord was nieuwsgierig en ging praten met Tom Raes van Provincie Vlaams-Brabant en met opbouwwerkster Ann Donné van Samenlevingsopbouw.

Wat was de aanzet voor het actieplan?

Tom: 'De provincie kreeg de opdracht van de Vlaamse overheid om een ruimtelijke oplossing te zoeken voor permanen-

te weekendverblijven. Wij zagen sterke overeenkomsten tussen drie kleinschalige woonvormen: de permanente weekendverblijvers, de permanente campingbewoners en de woonwagenbewoners. Daarom drong een gezamenlijke aanpak zich op. We hebben dan een opdracht geformuleerd voor een studie bureau dat een oplossing moest zoeken voor de hele provincie.'

Hoe hebben jullie het aangepakt?

Tom: 'We stellen vast dat veel van de mensen die wonen op campings, in weekendverblijven of in woonwagens juridisch of ruimtelijk in overtreding zijn. We zijn op elke locatie gaan onderzoeken of een bepaalde woonvorm er al dan niet ruimtelijk verantwoord is. Op basis daarvan heeft de provincie dan een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) opgemaakt. Daarin kan een camping woonzone worden, zodat de



Campings, permanente weekendverblijven, woonwagens: ze bieden mensen met financiële problemen de kans een nieuwe start te maken.

portuniteit maken

bewoners hun woontoestand geregulariseerd zien. Het kan er ook toe leiden dat mensen moeten verhuizen, omdat die woonvorm op die plaats ruimtelijk onverantwoord is. In dat geval zoeken we in het actieplan naar een oplossing.’

Op basis van welke criteria hakken jullie de knopen door?

Tom: ‘Drie aspecten spelen een rol: het ruimtelijke, het juridische en het maatschappelijke. De afweging tussen die aspecten is een evenwichtsoefening: op basis daarvan bekijken we of een locatie woonzone wordt of bijvoorbeeld als recreatieve zone bewaard blijft. Ruimtelijk kijken we naar criteria zoals de ligging ten opzichte van de dorpskern en van voorzieningen, de watergevoeligheid van de plek, eventuele natuurverbingsgebieden enzovoort. Ook de juridische context speelt natuurlijk mee. Zo zijn weekendverblijfszones gerealiseerd

op basis van erkende verkavelingen. Als je zo’n verkaveling gaat omzetten in natuurgebied moet je heel zware plan-schade betalen. En ten slotte is er ook het maatschappelijke aspect. We gaan kijken wie op zo’n locatie wonen en of die mensen zelf een oplossing kunnen zoeken. Vaak gaat het om armere mensen. Dat kan een argument zijn om van die site een woonzone te maken.’

‘Daarnaast speelt natuurlijk ook de politieke besluitvorming een rol. Als je een RUP moet opmaken voor zones in diverse gemeenten, dan is de steun van de plaatselijke coalities erg belangrijk. Het spreekt vanzelf dat het NIMBY-syndroom (*not in my backyard* oftewel: niet in mijn achtertuin) wel eens de kop opsteekt. Toch merken we dat die kleinschalige woonvormen meestal wel aanvaard worden in gemeenten die er vertrouwd mee zijn.’

Wat is het profiel van de mensen voor wie jullie een oplossing zoeken?

Ann: ‘Vaak gaat het om mensen die al een heel woontraject achter de rug hebben. Ze zijn uit sociale woningen vertrokken omdat ze betalingsproblemen hadden – de huur konden ze meestal wel nog betalen, maar water en energie niet. Op campings en in weekendverblijven ligt de drempel voor een nieuwe start niet zo hoog. De kosten zijn er laag en er is nauwelijks administratieve poespas. Vaak gaat het om een soort van huurkoop die soms letterlijk op een bierviltje geregeld wordt. Dat geeft die mensen een vals gevoel van veiligheid. Ze hebben een eigen woning, maar ze beseffen niet dat ze juridisch en ruimtelijk geen woonzekerheid hebben. Op campings, maar ook in zones met weekendverblijven en standplaatsen voor woonwagens



heerst vaak een groot gevoel van solidariteit. De bewoners zitten in hetzelfde schuitje, zodat ze sneller geneigd zijn elkaar te helpen. Ze gaan bijvoorbeeld samen in één auto winkelen, zodat ze besparen.'

'Die woonvormen helpen mensen vaak om wat stabiliteit te heroveren. Vaak zie je ze dan stijgen op de woonladder. Ze kopen een grotere chalet of verhuizen naar een huurwoning. Alles samen gaat het in de provincie Vlaams-Brabant om zo'n 3.000 gezinnen. Ze wonen verspreid op 120 locaties in clusters van minstens vijf woningen.'

Die locaties bevinden zich vooral op het platteland?

Tom: 'Precies, en in Vlaams-Brabant zijn het nu net de plattelandsgemeenten die erg weinig sociale woningen hebben. Wij beschouwen dat kleinschalig wonen als het sociale wonen in plattelandsgebieden. Om die mensen aan te spreken moet je wel oplossingen vinden in dezelfde woonsfeer. In die zin is kleinschalig wonen complementair met de reguliere sociale woningen. Gemeenten beschouwen het als een opportuniteit om hun bindend sociaal objectief (BSO) te realiseren. Op dat gebied zoeken wij als provincie naar win-winsituaties.'

Tellen die woningen dan mee voor dat BSO?

Tom: 'Een deel daarvan wel. Waar we verkavelde weekendverblijven omzetten in zones voor kleinschalig wonen, creëren we geen BSO omdat het particuliere woningen zijn. Maar ook daar gaan we sociale verdringing tegen.'

Ann: 'Voor dat soort projecten willen we SVK's aanspreken. We zijn met SVK's in gesprek voor weekendverblijfszones, maar ook voor een paar campings waar we – in samenspraak met de campinguitbater – woningen in sociaal beheer willen geven van SVK's. Die woningen tellen dan wel mee voor het BSO. Daarnaast laten we momenteel op vijf plaatsen een kleinschalig bouwproject realiseren door SHM's.'

Is de kans op tegenkanting niet bijzonder groot?

Ann: 'We hebben eerst een pilootproject gedaan in de regio Zemst-Boortmeerbeek-Haacht. Daar hebben we in een afgebakende zone met het opbouwwerk intensief kunnen samenwerken met de doelgroep. We zijn alle betrokken gezinnen gaan interviewen en daar hebben we erg veel uit geleerd. Verder hebben we samen met de provincie ook de campinguitbaters aan onze kant kunnen krijgen. Veel uitbaters danken het leeu-

“

De afweging was een evenwichtsoefening tussen ruimtelijke, juridische en maatschappelijke criteria.



In dergelijke kleinschalige woonvormen heerst vaak een groot gevoel van solidariteit.

Draaiboek met acties

Begin juni heeft de provincieraad van Vlaams-Brabant het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan voor de clusters van weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen definitief vastgesteld. Naast het RUP heeft de provincie met alle woonactoren en met alle betrokken gemeenten een draaiboek opgemaakt, waarin alle nodige acties worden opgesomd, mét de betrokken actoren. In het draaiboek komen 6 aspecten aan bod.

wendeel van hun broodwinning aan de permanente bewoners. Ook zij hebben baat bij een geregulariseerde situatie.'

Tom: 'Je kunt natuurlijk niet iedereen tevredenstellen. In ons actieplan zijn er onvermijdelijk mensen die zullen moeten verhuizen. Maar we gaan met hen in overleg en bieden hen dan een oplossing aan. Uiteindelijk zal de woonkwaliteit van de mensen die meewerken aanzienlijk toenemen.'

Communicatie is dus erg belangrijk. Wie wordt nog ingeschakeld?

Tom: 'Burgemeesters zijn sleutelfiguren omdat ze de mensen kennen en twijfelers kunnen overtuigen. Verder willen we dus twee campings onder beheer van sociale verhuurkantoren brengen. De campinguitbaters weten wat er leeft bij de bewoners en kunnen ons op knelpunten wijzen. En we kunnen ook rekenen op de medewerking van vier SHM's. Zij zullen op speciaal uitgekozen locaties projecten rond kleinschalig wonen realiseren. Natuurlijk moet je ook de omwonenden zo ver krijgen dat ze die zones voor kleinschalig wonen aanvaarden. Soms ligt dat wel gevoelig, maar er bestaat ook tegenkanting tegen reguliere sociale huisvesting, tegen windmolens en speelpleinen en zelfs tegen de Sinksenfoor ...'

Wat verwachten jullie van de sociale huisvesting?

Tom: 'We zijn al erg blij dat er twee campings onder SVK-beheer zullen vallen. Ook de zeer constructieve medewerking van de vier betrokken SHM's valt reuze mee. We merken dat ze met ons meedenken en onze zaak soms zelfs lokaal bepleiten. Ook de sectorarchitecten van de VMSW denken constructief met ons mee.'

Ann: 'Het zou een hele hulp zijn als mensen die op een camping een eigen woning willen kopen daarvoor gebruik kunnen maken van de Vlaamse Woonlening. Het probleem is dat de grond waarop die woningen zullen staan eigendom blijft van de campinguitbater. Momenteel zijn we daarover in onderhandeling met zowel de VMSW als het Vlaams Woningfonds. Voor de VMSW zien we nog een rol weggelegd: we willen namelijk een soort wedstrijd uitschrijven die bruikbare, kwaliteitsvolle en goedkope kleinschalige woningen moet opleveren – je zou ze gemakshalve chalets kunnen noemen, maar dat is te beperkend. VMSW heeft ervaring met dit soort wedstrijden en we zouden graag een soort bestek opmaken. De deskundigheid en de hulp van de VMSW zouden meer dan welkom zijn.'

~~~~~

- 1.** Huisvesting: een bijkomend aanbod van kleinschalige woonvormen – chalets, standplaatsen voor woonwagens enz.
  - 2.** Voor mensen die in hun woning mogen blijven: administratieve steun voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest of van premies om de woning te verbeteren.
  - 3.** Voorzieningen zoals waterhuishouding en elektriciteit op een veilige en betaalbare manier regelen voor de nieuwe woonzones.
  - 4.** Ondersteuning van toeristische infrastructuur op de campings die toeristisch blijven.
  - 5.** Het herstellen en ontwikkelen van natuur.
  - 6.** Handhaving: voorkomen van overtredingen op locaties die geen woonzone meer zijn.
- 
-

Inspirerende projecten in Oostende en Antwerpen

# *Stadstuinen kweken*



*Volkstuinen, buurtuinen, gemeenschapstuinen, stadslandbouw: hoe je het ook noemt, stadstuinieren is 'hot' – ook in sociale woonprojecten. Meer en meer sociale huisvestingsmaatschappijen en gemeentebesturen dromen ervan om in woonwijken een gemeenschapstuin te integreren. Woonwoord bezocht twee succesvolle projecten.*

TEKST NADJA NYS  
FOTO'S SVETLANA ZAKHAROVA

## *Dolle Pret in Oostende*

De Oostendse sociale wijk Nieuwe Stad werd in het verleden wel eens snerend de 'Apenplaneet' genoemd. De sociale hoogbouwwijk kampte met leefbaarheidsproblemen en een slecht imago. Het stadsbestuur nodigde de bewoners uit om in overleg een actieplan op te stellen dat de leefbaarheid moest verbeteren. Daaruit werd buurttuin 'De Dolle Pret' geboren: een schot in de roos.

De wijk met 750 hoogbouwappartementen onderging de laatste jaren een

# buurtgevoel

demografische metamorfose. Vroeger woonden hier vooral senioren, nu zijn er veel meer gezinnen met jonge kinderen, vaak met diverse culturele achtergronden. De buurttuin werd opgezet om de bewoners nauwer bij de buurt te betrekken. Maar het zijn de vrijwilligers die al doende de tuin een eigen richting hebben gegeven. 'Om heel de wijk van groenten te voorzien is onze oppervlakte te klein', zegt vrijwilliger Gerda Depelchin. 'Daarom hebben we het idee van een echte nuttuin laten varen en zijn we richting presentatietuin gegaan. We willen de mensen veel verschillende planten tonen. Wie dat wil of nodig heeft, mag natuurlijk groenten, fruit en kruiden komen halen.'

## ERWT GROEIT IN BLIK?

Bij de opstart was niet iedereen overtuigd. Sommigen maakten zich zorgen over desinteresse, verwaarlozing, vandalisme enz. Maar na drie succesvolle jaren blijkt die bezorgdheid ongegrond te zijn geweest.

De vrijwilligers, een 20-tal buurtbewoners, verzorgen de tuin waar wel 70 verschillende soorten groenten, kleinfruit, kruiden en bloemen groeien. In samenspraak met Tineke Decroos, de opbouwwerkster van Samenlevingsopbouw vzw, organiseren ze allerlei activiteiten die door de buurtbewoners enthousiast worden onthaald. Zo zijn er workshops voor volwassenen rond budgettair koken met eigen groenten of omgaan met kruiden. 'We leren de mensen hoe ze op hun kleine terras met weinig middelen zelf ook groenten, kruiden en bloemen kunnen kweken', zegt Gerda Depelchin. 'Maar onze belangrijkste doelgroep zijn de kinderen uit de buurt.'

De Dolle Pret wil kinderen die opgroeien zonder tuin laten kennismaken met de herkomst van groenten en fruit en met de werking van de natuur. De medewerkers willen hen ook wat ecologisch bewustzijn bijbrengen. Alle klasjes van scholen uit de buurt nemen deel aan de workshops die speciaal voor hen worden ingericht. 'Hier leren ze dat een erwt niet in een blikje groeit', vertelt Johan Cogghe, de groene vinger van het vrijwilligersteam.

## ZELFBEDRUIPEND

'De tuinactiviteiten trekken veel bewoners aan die we anders niet bereiken', vertelt Tineke. 'Het jaarlijkse soepfestival, waar we soep verkopen van zelfgekweekte groenten, is steevast uitverkocht. Naar zulke activiteiten komen wel 150 à 200 buurtbewoners die we anders nooit te zien krijgen. Met de opbrengst organiseren we de workshops en kopen we zaaigoed aan. De stad investeerde in het ontwerp en de materialen, levert teelaarde en compost, maar voor de rest is het project volledig zelfbedruipend.'

'Enkele jaren geleden was er hier weinig buurtdynamiek en kleefde er een zwaar stigma op de wijk', zegt Tineke. 'Het was alsof er uit deze buurt niks goeds kon komen. Die negatieve bijklank is aan het verdwijnen. In 2010 wonnen we met de buurttuin de prijs Buitengewone Buurt van de Koning Boudewijnstichting. Die prijs maakte heel wat mediabelangstelling los, zodat veel Oostendenaars nu door een positieve bril naar de wijk kijken. Dat de buurttuin daarvan de enige katalysator is, is misschien overdreven. Maar de vele positieve reacties van de omwonenden helpen de leefbaarheid in de wijk zeker vooruit!'

~~~~~

Een snoer van tuinen in Antwerpen

De Luchtbal in Antwerpen is een zeer grote sociale woonwijk waar 5000 mensen wonen: vooral jonge allochtone gezinnen met kinderen en autochtone senioren. De Luchtbal, een typisch product van de modernistische visie met veel hoogbouw, heeft heel wat grote open ruimten die jammer genoeg herleid zijn tot kijkgras en stekelgroen. Alleen het bordje 'Verboden het gras te betreden' ontbreekt nog. Veel groen dus waar niks te beleven valt, terwijl enkele duizenden bewoners in kleine appartementen zonder buitenruimte wonen. Trees Leroy, sociaal planner voor Stad Antwerpen, beet zich in die tegenstelling vast en lanceerde het idee om gemeenschapstuinen op te richten: Le Collier Jardin.

DE VICIEUZE CIRKEL DOORBREKEN

'Het probleem met leefbaarheid in sociale woonwijken is niet dat de overheid er blind voor is,' zegt Trees. 'Het probleem is de manier waarop initiatieven worden genomen. Zo moest enkele jaren geleden een masterplan voor de Luchtbal de wijk nieuw leven inblazen. Het plan werd top-down opgemaakt en stelde op principes van sociale mix en verdichting. Die visie weerspiegelde op geen enkele manier de noden van de bewoners. Op geen enkel moment in het planningsproces was er inbreng van onderuit. Toch heb je die broodnodig als je de echte behoeften én kwaliteiten van de bewoners probeert boven te spitten.'



Trees Leroy: 'Zelf groente kweken versterkt het gevoel van eigenwaarde.'

'Le Collier Jardin is veel meer dan een frivool tuinprojectje', vertelt Trees. 'Het merendeel van de Luchtbalianen zit vast in een keurslijf van diensten die hen begeleiden. Voor verschillende aspecten van hun leven zijn ze afhankelijk van een of andere instantie: werklozensteun, bijzondere jeugdzorg, leefloon, budgetbegeleiding, noem maar op. Het gevolg is dat die mensen – die vaak een verschillende culturele achtergrond hebben – sociaal geïsoleerd raken en zelf geen initiatief meer durven nemen. Met het tuinproject wilden we hen uit hun kleine appartementen naar buiten lokken, maar we wilden vooral hun identiteit verrijken. Als mensen voor alles en nog wat afhankelijk zijn van anderen, breekt dat hun doorgaans al lage eigenwaarde nog verder af. Zelf groente kweken geeft hen weer een gevoel van trots. "Ik ben tuinier", zeggen ze. Dat lijkt misschien simpel, maar het

doorbreekt de vicieuze cirkel waarin sommige kansarmen zich bevinden. En dat kan een belangrijke eerste stap zijn naar zelfontwikkeling. Het project stimuleert tegelijkertijd ook de contacten tussen die verschillende buurtbewoners en breidt hun sociaal netwerk uit.'

TUINCOACH

De Collier – Antwerps voor snoer of ketting – heeft zich inmiddels uitgebreid: zeven scholen op Luchtbal en het lokale dienstencentrum Santiago tuinieren mee, elk met een eigen tuinbak. Het project won in 2012 de publieksprijs van Thuis in de Stad.

De deelnemers worden begeleid door een tuincoach. 'Een doordeweekse wijk heeft meestal wel enkele trekkers die zo'n initiatief zouden kunnen opzetten', zegt Trees. 'Hier in de Luchtbal, waar het verenigingsleven op sterven na dood is

en waar bovendien allemaal mensen wonen met een verschillende culturele achtergrond, is een tuincoach onmisbaar. De tuincoach heeft een dubbele rol. Enerzijds geeft ze sociale begeleiding, om bijvoorbeeld claimgedrag te vermijden, want dat vormt een drempel voor mensen die minder mondig zijn. Zo is er een ethische code opgesteld voor de tuin waaraan iedereen zich moet houden. Anderzijds leert ze de vrijwilligers hoe ze groente en fruit moeten kweken.'

VRUCHT VAN SAMENWERKING

Le Collier Jardin werkt samen met de Landelijke Gilden en met de Boerenbond, die de communicatie op zich neemt. Trees: 'Die organisaties weten hoe ze aan land- en tuinbouw vrijetijdsactiviteiten kunnen koppelen: recepten uitwisselen, gezond leren koken, werken aan hygiëne, taarten bakken enz. Ook Velt (de Vereniging voor Ecologisch Leven en Tuinieren) biedt een brede waaier van begeleidingsvormen voor buurttuinen aan, maar die organisatie is toch vooral gericht op de ecologische aspecten.'

'Le Collier Jardin is volledig afhankelijk van subsidies. Dat maakt de toekomst van het project wat onzeker. Maar zolang we projectsubsidies bij elkaar kunnen krijgen en we de terreinen van Woonhaven mogen gebruiken, kunnen we nog wel even voort.'



Le Collier Jardin is afhankelijk van subsidies. Dat maakt onze toekomst helaas wat onzeker.



De sociale dienst van SHM DE ARK

‘Wij zorgen voor een woning én voor kansen’

Door laagdrempelig te communiceren kun je huurachterstallen voorkomen. Van de koopsector kun je leren hoe je weerstanden tegen nieuwe projecten wegmasseert. En voor een commerciële attitude hoef je je neus niet op te halen – ze helpt je juist om klantvriendelijker te werken.

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT

D

Dat zijn enkele opvallende uitspraken van Marjolijn Druyts, die bij SHM DE ARK in Turnhout mee de sociale dienst inspireert. Woonwoord ging met haar praten omdat we wel eens willen weten hoe de sociale dienst van een relatief nieuwe SHM werkt.

Hoe ben je in de sector begonnen en wat trok je erin aan?

‘Ik ben begonnen toen er hier net een directeurswissel was doorgevoerd en de mentaliteit aan het veranderen was. Ik kwam van het OCMW, waar ik regelmatig geconfronteerd werd met woonproblematiek. Daarom sprak de sociale huisvesting mij sterk aan en werd ik geprikkeld om die sector eens van binnen uit te gaan bekijken. Toen ik solliciteerde, bestond de sociale dienst nog maar in embryonale vorm. Er waren wel al huisbezoeken, maar ik vond dat een en ander toch wel wat eleganter kon. Intussen hebben we uit die fouten geleerd. Ik heb het gevoel dat we het nu goed doen.’



Waar ben je het meest trots op?

‘Op onze aanpak van huurachterstallen. Die hebben we doelbewust ondergebracht bij de sociale dienst. Als je ervoor zorgt dat huurachterstallen binnen de perken blijven, help je mensen om sociaal te blijven wonen. Die opdracht hoort daarom dus thuis bij de sociale dienst. Wij stimuleren de huurders om vooraf een seintje geven als ze betalingsproblemen verwachten. Zo kunnen we hen al in een erg vroege fase helpen en blijven de achterstallen relatief makkelijk goed te maken. Om dat te bereiken, communiceren we zeer laagdrempelig. De huurders krijgen een brief die hen uitnodigt problemen te komen bespreken, zodat we samen een oplossing kunnen zoeken. Intussen zijn we daar erg bedreven in, en dat blijkt te lonen. DE ARK heeft erg lage huurachterstallen.’

Merk je aan de huurachterstallen dat we in een economische crisis zitten?

‘Dat merken we vooral aan de verhoogde instroom van kandidaten. We merken ook dat veel mensen een lagere huur moeten betalen: bij herzieningen blijken ze minder te verdienen.’

Sommige SHM's klagen wel eens over de toegenomen ‘mondigheid’ van de huurders.

‘Op zich vind ik die mondigheid erg positief. Alleen stoort ik mij wel eens aan de manier waarop ze geuit wordt. Dat is niet altijd fijn voor de medewerkers aan onze balie of voor onze maatschappelijk assistenten. Wij ervaren ook dat de mensen hun rechten doorgaans erg goed kennen, maar veel minder op de hoogte zijn van hun plichten. Natuurlijk hebben mensen rechten en als SHM is het onze plicht die te vrijwaren. Maar we willen toch ook het plichtenverhaal niet verwaarlozen. En wij proberen de huurders te stimuleren om hun lot zo veel mogelijk in eigen handen te nemen. Uiteindelijk zijn het de bewoners zelf die een wijk leefbaar maken. Wij maken hen duidelijk dat ze inspraak hebben, maar dat ze zelf ook een actor zijn. Je kunt als SHM faciliterend optreden voor een wijkfeest, maar het zijn de bewoners die moeten beslissen wat ze gaan doen en hoe ze dat zullen doen. En zij moeten het ook zelf organiseren.’

Welke evoluties zie je nog?

‘In mijn functie heb ik veel te maken met regelgeving. Het stemt mij triest

dat de regelgeving in Vlaanderen zo vaak vertrekt vanuit een wantrouwen tegenover de SHM's. Ik heb de sector sterk zien veranderen. DE ARK en vele andere SHM's zijn zichzelf aan het heruitvinden. De hele sector laat de paternalistische visie op de huurders achter zich. Wij beschouwen onze huurders als volwaardige klanten. Soms heb ik de indruk dat men in Brussel blind blijft voor die evolutie.’

Daarmee komen we bij het imago van de sector. Ik heb de indruk dat DE ARK daar erg mee begaan is?

‘Dat klopt. In onze missie staat dat wij niet alleen zorgen voor een huis, maar ook voor kansen. Wij willen onze klanten een duwtje in de rug geven. Dat doen we door hen een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aan te bieden, maar vooral door te werken aan leefbare en aangename wijken en door een hoogwaardige service te geven.’

‘Daarom hechten we bij DE ARK ook veel belang aan het juiste profiel van onze medewerkers. Wie geen sociale reflex heeft en niet in staat is om in een team te werken, zal hier niet aarden. Werken aan leefbaarheid doe je immers



‘Wij stimuleren de huurders om vooraf een seintje geven als ze betalingsproblemen verwachten.’

In de gemeenten speelt natuurlijk ook en vooral de politiek een rol. Om de zes jaar kun je een ommekeer krijgen, zodat je je als SHM telkens opnieuw moet profileren. Daarnaast zorgen we voor continuïteit. Dat doen we door zeer goede relaties na te streven met de gemeentelijke administraties. Het helpt ook dat we zo coöperatief mogelijk trachten samen te werken met de gemeenten in ons werkgebied. De verhouding met de lokale politici is volgens mij eerder een kwestie van public relations en daar zijn we bij DE ARK erg goed in.’

Maar nieuwe projecten worden ook niet altijd op gejuich onthaald?

‘Tegenkating ontmoet je vooral in wijken waarvan de bewoners vinden dat ze een residentieel karakter hebben. In dat geval moet je de mensen vooral behoorlijk informeren. Dat helpt om de tegenkating weg te masseren. Daar maken wij echt werk van. We trekken zelf naar de wijk en zetten daar een tent op met hapjes en een drankje. In die tent presenteren we dan het project dat op stapel staat. Je moet vooral goed aanschouwelijk maken waar de woningen precies zullen komen. Op dat gebied hebben we veel geleerd van de koopsector, waar de SHM's zich veel commerciëler moeten opstellen. Bij DE ARK hebben we vrij snel beseft dat je

die commerciële houding moet doortrekken naar de huursector. Dat houdt je als SHM scherp: de klant is koning, huurders zijn ook klanten en dus moet je die net zo goed verzorgen als kopers. Onze collega's in de koopsector hebben ons ook geleerd hoe je projecten moet verkopen aan de wijkbewoners die de nieuwe bureaus zullen worden.’

SHM's halen wel eens de neus op voor zo'n commerciële attitude.

‘Dat klopt, bij veel bedrijven in de sociale sector trouwens. Ik ben het daar niet mee eens. Die commercialisering is juist een gunstige evolutie. Ze dwingt je constant na te denken over de manier waarop je je klanten behandelt. Ik heb de indruk dat de individuele medewerkers zich hier altijd zeer klantvriendelijk hebben opgesteld, maar nu gaan we nog een stap verder. Als bedrijf doen we inspanningen om klantgericht te werken. Dat betekent dat je jezelf voortdurend in vraag stelt, dat je je in de situatie van de klanten probeert in te leven, dat je naar hen luistert en hun ervaringsdeskundigheid meeneemt in je beslissingen. Op die manier reik je de mensen echt kansen aan en blijft het niet bij een holle slogan. Dat is meteen ook de reden waarom ik aan deze job verslingerd blijf.’

ook in de eigen organisatie. Wij zien onszelf niet meer als een sociale huisvestingsmaatschappij, maar als een huisvestingsmaatschappij tout court. Het sociale aspect is evident, maar aan de benaming “sociale huisvestingsmaatschappij” hangt vaak een negatieve connotatie vast. Daarom willen we ons anders profileren: wij benadrukken dat wij betaalbaar en kwalitatief wonen aanbieden. Dat komt positiever over dan “sociale huisvesting”. En een positief imago opent vele deuren.’

Ook om in het werkgebied nieuwe projecten te ontwikkelen?

‘De sociale huur wordt nog altijd geconfronteerd met het NIMBY-syndroom: niet in mijn achtertuin. Sociale kopers worden gepercipieerd als groeiers. Onze huurders zijn dat ook, maar zij worden vooral vereenzelvigd met problemen. Als gemengde SHM hebben wij een imago voordeel. Wij kunnen als huisvester een breder scala aanbieden. Daardoor staan we sterker op het lokaal woonoverleg. We kunnen gemengde projecten voorstellen, waardoor je het draagvlak verbreedt. Je kunt huurwoningen binnensmokkelen in grotere gemengde projecten.’

“
De klant is koning, huurders zijn ook klanten en dus moet je die net zo goed verzorgen als kopers.

Hoe pak je verhuis

Grote renovatieprojecten met ingrijpende verhuisbewegingen pak je beter niet geïmproviseerd aan. De logistieke organisatie is veeleisend en je mag ook de huurders niet uit het oog verliezen. Wij vroegen twee maatschappijen naar hun creatieve oplossingen.

TEKST JEROEN SCHREURS

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT



Links een te renoveren woning en daarnaast de gerenoveerde transitwoning.



1. MAHATMA GANDHIWIJK IN MECHELEN

Woonpunt Mechelen startte in 2012 met de groot-scheepse renovatie van gezinswoningen. De SHM besliste om het project van 108 woningen op te splitsen in zes fases van 18 woningen. Vooraf werden 18 leegstaande panden gerenoveerd. Die transitwoningen doen dienst als tijdelijke verblijfplaats voor de bewoners, die heel hun inboedel mee verhuizen. Daarna schakelt Woonpunt ze in als volwaardige huurwoningen. Volgens projectleider Geert Van Rossum is een grondige voorbereiding cruciaal: 'We informeren de bewoners al vanaf het voortraject in 2008. Het is ook erg ingrijpend: je krijgt bijvoorbeeld zes maanden lang een ander adres. Daarnaast moeten de bewoners elkaar zo vlot mogelijk afwisselen, anders verliest de aannemer tijd. Daarom bieden wij de huurders ook twee keer een verhuishwagen aan, op onze kosten.'

bewegingen aan?



2 KOLDERBOS IN GENK

Nieuw Dak in Genk organiseert de renovatie van 72 appartementsblokken door de bewoners verhuiscontainers aan te bieden. In enkele blokken richt de SHM dan bemeubelde wisselwoningen in waar de huurders een viertal maanden kunnen verblijven. Nieuw Dak betaalt tijdelijk de nutsvoorzieningen en brengt de postbode op de hoogte.

Ook hier is constant blijven communiceren cruciaal. Zo organiseert Nieuw Dak een algemene vergadering en specifieke infosessies per blok. Daar bespreken verhuisbegeleider Johan Hilven en maatschappelijk assistente Kim Boelen praktische zaken. Volgens Johan is een goede planning voor de plaatsing van de containers heel belangrijk: 'Je zet ze het best zo dicht mogelijk bij de ingang van de gebouwen, voor het verhuismak van de bewoners. Zorg er wel voor dat ze de werf van de aannemer niet hinderen.'



Kwaliteitskader

Na-isoleren van spouwmuren

kosteneffi



Via subtiele gaten in het voegwerk wordt de spouw geïnspecteerd. Als de spouw geschikt blijkt voor na-isolatie injecteert men isolatiemateriaal in de spouw.



Het na-isoleren van spouwmuren door injectie had lang te kampen met een negatief imago. Een kwaliteitskader kan deze techniek een forse boost geven.

TEKST HANNES BENAETS

I

Isoleren rendeert. Die boodschap heeft iedereen intussen wel begrepen. Bij bestaande gebouwen gaat de aandacht meestal naar het schrijnwerk en de beglazing of naar het dak. Ook via gevels en vloeren kan veel warmte verloren gaan, maar die zijn vaak moeilijk na te isoleren. Het uitbreken en uitdiepen van vloeren is een erg ingrijpende operatie. Bij volle muren beperkt men

er zich meestal toe buitengevelisolatie aan te brengen met een nieuwe afwerkingslaag, bijvoorbeeld een gevelpleister. Binnenisolatie is af te raden omdat het verschillende nadelen heeft: de woonoppervlakte wordt kleiner, er ontstaan moeilijk op te lossen koudebruggen, inwendige condensatie is een aandachtspunt en de thermische capaciteit van de woning wordt lager.

GROOT POTENTIEEL

Spouwmuren zijn in veel gevallen wél geschikt om op een eenvoudige manier na-geïsoleerd te worden. Doorgaans kan het warmteverlies via de gevel met een factor 2 à 3 afnemen. Door het na-isoleren zet je niet alleen het mes in de energiefactuur: je verhoogt ook het wooncomfort. De hogere wandtemperaturen zorgen immers voor een aangener gevoel, zelfs bij een lagere binnentemperatuur.

Omdat de werkzaamheden hoofdzakelijk via de buitengevel gebeuren, leveren ze voor de bewoners nauwelijks hinder op. De spouw kan doorgaans worden na-geïsoleerd voor minder dan 23 euro per m² geveloppervlak. Voor een door-

snee halfopen woning betekent dat ± 2.500 à 3.000 euro. Voor de ongeveer 43.000 woningen met niet-geïsoleerde spouwmuren in het sociale woonpatrimonium heeft deze kostenefficiënte techniek dus een groot potentieel.

AANDACHTSPUNTEN

Niet elke spouwmuur is geschikt om met deze techniek na te isoleren. Zo moet de spouw vrij zijn van mortelresten en moet ze breed genoeg zijn: minimum 5 cm. Het bestaande gevelmetselwerk en voegwerk moeten in een goede staat verkeren, en de stenen moeten voldoende vorstbestendig zijn. Het na-isoleren zorgt er immers voor dat het gevelmetselwerk gevoeliger wordt voor vorstschade. Doordat er minder warmte verloren gaat, wordt het buitenspouwblad in de winter blootgesteld aan een verhoogde vochtbelasting. Dat vocht zal ook minder snel opdrogen.

Daarom is een grondig vooronderzoek om de geschiktheid van de spouw en de bestaande gevel na te gaan erg belangrijk. De aannemer boort daarvoor enkele gaten om met een endoscoop in de spouw te kunnen kijken.

voor ciënte techniek



Net zoals het vervangen van het schrijnwerk en beglazing maakt het vullen van spouwmuren de woning luchtdichter. Goed ventileren blijft dus nodig om vochtproblemen te vermijden.

INJECTEREN

Een spouwmuur kan men met verschillende isolatiematerialen navullen. Men kan vlokken (rotswol of glaswol) of korrels (polystyreenparels of silicaatschuimkorrels) inblazen, ofwel een opencellig polyurethaanschuim inspuiten. Het isolatiemateriaal moet dampopen zijn, zodat de muur kan blijven ademen, maar het mag geen vocht absorberen.

Het isolatiemateriaal wordt ingebracht via kleine gaten in het buitenspouwblad. De vulgaten worden nauwkeurig via een vooraf vastgelegd patroon in de metselvoegen geboord. Alle spleten en gaten, bijvoorbeeld aan de rolluikkasten, moeten zorgvuldig worden gedicht, om te vermijden dat het isolatiemateriaal verdwijnt. Na het injecteren worden de gaten zorgvuldig gedicht en wordt er een verslag van de werken afgeleverd.

KWALITEITSKADER

De techniek van het navullen van spouwmuren wordt al sinds de jaren '70 toegepast. Door een gebrek aan kennis en controle deden zich verschillende schadegevallen voor, zodat de techniek worstelde met een slecht imago.

Om de kwaliteit van zowel het materiaal als de uitvoering te garanderen, bestaat er sinds vorig jaar een kwaliteitskader met 'erkende installateurs' en voorschriften (STS 71.1). In die Technische Specificatie zijn bijvoorbeeld de eisen opgenomen waaraan de isolatieproducten moeten voldoen. Aanvullend werd door het WTCB (Wetenschappelijk en Technisch Centrum voor het Bouwbedrijf) een Technische Voorlichting (246) opgesteld als leidraad voor de goede uitvoering. Productgoedkeuringen voor de isolatiematerialen en de certificatie van de aannemers via een toelatingsonderzoek en steekproefgewijze inspectiebezoeken vervolledigen het kwaliteitskader. Het is de bedoeling dat de aannemer na de werkzaamheden een verklaring van overeenkomstigheid met de STS kan afleveren aan de opdrachtgever. Deze verklaring is

ook een voorwaarde om recht te hebben op de premie voor rationeel energieverbruik (REG) van de netbeheerders: 6 euro per m², met een maximum van 800 euro per woning.

Het navullen van spouwmuren volstaat niet om de huidige strenge eisen rond energieprestatie voor nieuwbouw te behalen. Maar het kan wel een eerste stap zijn als men een gevel wil renoveren waarop in een latere fase nog een buitengevelisolatie wordt aangebracht. In elk geval is het een relatief eenvoudige en niet erg ingrijpende maatregel die maar beperkte investeringskosten vergt.

Meer info

- www.energiesparen.be/spouwmuur
- [www.economie.fgov.be/nl/ondernemingen/> Specifieke Domeinen > Kwaliteit in de bouw > Technische Specificaties \(STS\)](http://www.economie.fgov.be/nl/ondernemingen/>Specifieke%20Domeinen%20>Kwaliteit%20in%20de%20bouw%20>Technische%20Specificaties%20(STS))
- www.wtcb.be > WTCB-Publicaties en Normen

Met vragen kunt u terecht bij: Hannes Benaets, hannes.benaets@vmsw.be

Woonwoord wil regelmatig even gluren bij de burens. In Brussel bijvoorbeeld, waar het aantal Openbare Vastgoedmaatschappijen – onze SHM's – door fusies met de helft zou moeten verminderen. Hoe ver staat het daarmee?

TEKST RONALD KOOPMAN

Schaalvoordelen dankzij

Gluren bij de burens in Brussel

D

De voorbije jaren zijn er in Antwerpen en Gent diverse sociale huisvestingsmaatschappijen gefuseerd. Dat moest het aantal SHM's in die steden verminderen. Door schaalvergroting wilde men tegelijk ook de beschikbare middelen efficiënter inzetten. Een andere drijfveer was de wens om transparanter en klantgerichter te werken.

VLINDERAKKOORD

Misschien hebt u gehoord of gelezen dat er ook in Brussel enkele fusies op stapel staan. Daardoor zou het aantal Openbare Vastgoedmaatschappijen of OVM's – met die term worden in Brussel de SHM's aangeduid – dalen door fusies. Hoe ver zijn die plannen intussen gevorderd?

Het Brusselse Gewest telt momenteel 33 OVM's die einde 2011 38.906 woonegelegenheden in bezit hadden, waarvan er 35.477 werden verhuurd. Het aantal woningen per OVM varieerde van 278 tot 3.638. Achttien OVM's hebben minder dan 1.000 woningen in bezit.

De zesde staatshervorming, het zogenaamde Vlinderakkoord – een verwijzing naar de vlinderdas van de toenmalige formateur Elio Di Rupo – bevatte een belangrijk hoofdstuk over de zogenoemde 'interne Brusselse staatshervorming'. Over huisvesting werd in dat akkoord het volgende afgesproken: *'Het aantal SHM's in Brussel (de zogenaamde 'Openbare Vastgoedmaatschappijen' of OVM's) zal met ongeveer de helft worden verminderd, rekening houdende met de specifieke kenmerken van de gemeenten. Bovendien moeten er schaalvoordelen gecreëerd worden door middelen en diensten gemeenschappelijk aan te wenden binnen de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de tegenhanger van de VMSW in het Brusselse Gewest) of tussen meerdere OVM's. Dit probleem zal op gewestelijk niveau worden geregeld met de steun van de 8 partijen die deelnemen aan het institutioneel akkoord'*.

TAAIE KLUS

Die acht partijen – PS, Ecolo, cdH, MR, Open Vld, CD&V, sp.a en Groen – hebben een werkgroep opgericht om die interne staatshervorming concreet uit te werken. In maart 2013 bereikten ze een akkoord. Op 20 maart 2013 werden de resultaten voorgesteld in het Brussels parlement.

Het hoofdstuk Huisvesting bleek een van de taaiste klussen. In elk geval

komt er geen overkoepelende structuur voor sociale huisvesting en dus evenmin een fusie van de OVM's tot één grote fusiemaatschappij. De OVM's hebben immers niet allemaal hetzelfde juridisch statuut, wat opgaan in één grote structuur onmogelijk maakt. Volgens het akkoord wordt er wel werk gemaakt van een optimale structuur voor de OVM's. Die moet groot genoeg zijn om schaalvoordelen te realiseren, maar tegelijk ook klein genoeg om service en comfort op mensenmaat te bieden. Op langere termijn wil het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de structuur van de OVM's vereenvoudigen. Dat moet het Gewest in staat stellen meer sociale woningen te realiseren, met het oog op de demografische boom die Brussel te wachten staat.

EERSTE FUSIEPLANNEN

Wat is intussen concreet gebeurd? Drie OVM's – Assam, Brussels Thuis en Le Home – hebben al in 2012 aangekondigd dat ze stappen zullen zetten in de richting van een fusie. De drie hadden einde 2011 samen 2.048 woonegelegenheden in bezit. Twee van die OVM's, Brussels Thuis en Le Home, zijn zogenaamde huurderscoöperatieven, maatschappijen waarvan de huurders tegelijk ook aandeelhouder zijn. Bij de drie OVM's is 75 procent van het maatschappelijk kapitaal overigens in handen van de private sector: huurders, personen die voor eigen rekening aan-

Na vernietiging door de Raad van State

Hoe zit het nu met de keuzebeperking?

Een arrest van de Raad van State heeft voor verwarring in de sector gezorgd. De Raad van State vernietigde namelijk een besluit van de Vlaamse Regering waarmee die een artikel van het Kaderbesluit Sociale Huur had gewijzigd. Op het spel staat de keuzebeperking van de kandidaat-huurders bij hun inschrijving.

TEKST YOO JUNG DE LOOF

BEELD JAN LOEMAN

E

Even recapituleren. Op 30 september 2011 had de Vlaamse Regering onder meer besloten om de keuzevrijheid van de kandidaat-huurder strenger te beoordelen. Daarmee wijzigde ze het artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur. Het besluit is op 5 december 2011 in werking getreden.

KEUZE BEPERKING

Waarom wilde de Vlaamse overheid dat artikel wijzigen? Ze vertrok van het algemene principe dat kandidaat-huurders zich kandidaat stellen voor iedere woning uit het patrimonium van de sociale verhuurder. Als ze een voorkeur wilden uitspreken voor een woning met een bepaalde ligging, een bepaald woningtype en/of een maximale huurprijs, dan

konden ze dat alleen nog doen op grond van vijf criteria. Die vijf criteria zijn: de financiële draagkracht; gezondheidsredenen; beperkte fysieke mobiliteit; de bereikbaarheid van school, werk of het sociale en familiale netwerk; en het verlenen of ontvangen van mantelzorg. Kandidaten met een te specifieke voorkeur zouden nog weinig kans maken om een toewijzing te krijgen. Zij blijven op de wachtlijst staan en komen na vijf jaar of meer in aanmerking voor de huurpremie.

De wijziging aan artikel 10 beperkte dus de keuzevrijheid van de kandidaat-huurders. Ze moesten elke toegewezen woning aanvaarden, tenzij ze een grondig gemotiveerde afwijking konden voorleggen. De sociale verhuurders moesten beoordelen of de voorgelegde argumenten aannemelijk waren. Vonden ze dat ze niet terecht waren, dan kon de kandidaat-huurder op zijn of haar beurt bezwaar aantekenen bij de toezichthouder.

BEZWAREN

Het gewijzigde artikel deed heel wat stof opwaaien bij het Vlaams Overleg

Bewonersbelangen (VOB) en bij de vzw Netwerk tegen Armoede. Zij vonden dat fundamentele strategische beleidskeuzes mee aan de basis lagen van de artikelwijziging. Daardoor kwam de individuele keuzevrijheid van de kandidaat-huurder in het gedrang. Beide organisaties wensden een zo groot mogelijke keuzevrijheid voor de kandidaat-huurder, net zoals in de private huur.

Een tweede bezwaar had te maken met de schriftelijke motivering van de keuze van de kandidaat-huurder. Kwetsbare huurders dreigden problemen te hebben om hun keuze duidelijk te maken volgens de beperkte criteria. Een derde bezwaar was het principe van het keuzerecht van de kandidaat, het vertrekpunt van de Vlaamse Wooncode (VWC). Het nieuwe besluit, dat nochtans geacht wordt uitvoering te geven aan de VWC, vertrok van het principe van de beperking van het keuzerecht.

Het VOB en het Netwerk tegen Armoede vonden dat de evenwichtige invulling van de keuzevrijheid en het recht



op wonen in het gedrang kwamen. Met die argumenten op zak dienden ze op 24 januari een verzoekschrift in bij de Raad van State om het artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering nietig te verklaren.

OMZENDBRIEF BIEDT HOUVAST

In zijn arrest van 18 februari 2013 heeft de Raad van State dat inderdaad gedaan. Daarmee maakt hij meteen ook de wijziging van artikel 10 van het Kaderbesluit Sociale Huur met terugwerkende kracht ongedaan. Het arrest werd op 14 maart 2013 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Uiteraard zorgde het voor verwarring binnen de sector, zeker met de tweejaarlijkse update van het inschrijvingsregister voor de deur.

Doordat de artikelwijziging vernietigd is, wordt de opgelegde keuzebeperking met haar vijf criteria als 'onbestaande' beschouwd. Elke keuzebeperking die sinds 5 december 2011 op basis van het gewijzigde artikel 10 werd opgelegd, is bijgevolg niet rechtsgeldig.

Elke nieuwe kandidaat-huurder kan het type en de ligging van de woning aangeven zonder afbreuk te doen aan zijn persoonlijke voorkeur. De vernietiging heeft ook gevolgen voor bestaande inschrijvingen. De kandidaat-huurders kunnen de SHM vragen om hun keuze te wijzigen. Dat hoeven ze op geen enkele manier te motiveren. Ze behouden ook hun inschrijvingsnummer.

Dat betekent niet dat de kandidaat-huurder opnieuw onbeperkt mag kiezen. De keuze mag niet op zo'n manier worden beperkt dat een toewijzing onmogelijk wordt. De SHM zal de voorkeur van de kandidaat in functie hiervan opnieuw beoordelen. Zo nodig zal de kandidaat verhaal kunnen aantekenen bij de toezichthouder.

Om een escalatie van verhaalprocedures bij zowel de toezichthouder als de vrederechter te vermijden, vindt de Vlaamse minister van Wonen een proactieve toepassing van het arrest aangewezen. De omzendbrief van 29 maart 2013 biedt daarvoor een houvast.

~~~~~

## Meer info

Het arrest, de omzendbrief en de toelichting bij de vernietiging kunt u consulteren via

- Woonnet > Huren Kopen Lenen > Huren > Omzendbrieven, of
- de website van het Agentschap Wonen-Vlaanderen: [www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

U kunt voor informatie ook terecht bij Helpdesk sociale huur, VMSW, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel, tel. 02 505 44 54, e-mail: [sh@vmsw.be](mailto:sh@vmsw.be).



Oostduinkerke – Koningstraat



Antwerpen Duinsteeg



Evergem Beukenlaan

Geschiedenis van de sociale huisvesting (XI)

# Alles moet

*1968. 1969. 'Hair'. De Praagse Lente. Woodstock. Ook de sociale woningbouw ontsnapte niet aan het revolutionaire gevoel van de Age of Aquarius. De grote tendensen: een terug-naar-de-stad-nostalgie, zorg voor het verleden, opwaardering van oude dorpskernen, diversificatie, en groen, vooral veel groen.*

TEKST GABRIËL SCHAUT

FOTO'S GERY SPIRINCKX

# H

Het meest merkwaardige fenomeen deed zich voor in de stad. Net nog verguisd, was die plots weer helemaal in. Maar niet meer zoals vroeger: geen eenheidsworst meer in het sociale bouwgebeuren. Nee, de binnenstad kon pas echt *vintage* zijn als het sociale woonaanbod werd toegesneden op de noden van de verschillende inwoners.

## OP ELK POTJE ...

Het klassieke gezinspatroon had afgedaan – met de echtgenoot die buitenshuis werkte, de vrouw die thuis alles beredde en de kinderen die braafjes school liepen en dan in de voetstappen van hun ouders traden. Opeens had je verschillende soorten familieverbanden: alleenstaanden, eenoudergezinnen als gevolg van het relatief nieuwe fenomeen echtscheiding, oudere echtparen en – de klok klikt genadeloos voort – ouderen die hun partner hadden verloren.

De bewuste consument eiste dat het aanbod – ook het sociale woonaanbod – op die nieuwe realiteit zou inspelen. Logisch, toch? Een eenoudergezin had

andere behoeften dan een alleenstaande. Dan moest je toch woningen kunnen aanbieden die aan de specifieke noden en verlangens van elke groep waren aangepast?

## WEG MET DE BULLDOZERS!

Bovendien wilde je ook als stedeling de geneugten van het platteland niet ontberen. Groen moest er komen. Het milieubewustzijn nam toe: de stadsvlucht van de vorige jaren was economisch en ecologisch onverantwoord. Nieuwe wijken in de stad moesten met de groene verlangens rekening houden.

Nog een eis: hou op alles te vernietigen wat vorige generaties aan woningbouw – ook sociale woningbouw – hebben gerealiseerd en bescherm het historisch erfgoed tegen de sloopkogel. Dat erfgoed moest je nu net herwaarderen. Historische stadskernen moesten a priori worden beschermd, maar ook kleine monumenten hadden een historische waarde. Ze waren de stille getuigen van het eeuwenlange bouwen zonder architecturale pretentie of ze maakten deel uit van een erfgoed dat ten on-





Antwerpen Vleeshuiswijk

Nieuwpoort Stuijerswijk

# anders

rechte werd miskend – de neogotiek, bijvoorbeeld, of industriële gebouwen. Door gericht te beschermen toverde je een stad om tot een levend museum. Niet toevallig werd in 1975 het eerste heuse Monumentenjaar gehouden.

## DE VLEESHUISWIJK

Een mooie illustratie van dat revolutionaire denken is het verhaal van de Vleeshuiswijk in Antwerpen. Oorspronkelijk wilde men de wijk heropbouwen zoals men dat met vele andere gebouwen had gedaan. Na jarenlange verwaarlozing, veel oorlogsschade en een – nooit uitgevoerd – Bijzonder Plan van Aanleg uit 1950 kwam het stadsbestuur in 1958 met een nieuw en radicaal saneringsplan op de proppen. Er zou een nieuwbouwwijk worden gerealiseerd, met hoge woonblokken haaks op de Scheldekaaien en een groot plein met flatgebouwen voor het Vleeshuis. Het oude stratenpatroon en 65 procent van het gebouwenpatrimonium waren rijp voor de sloop. De Provinciale Commissie voor Monumenten en Landschappen pruttelde wat tegen, maar tevergeefs. Ook de Antwerpenaren zelf zagen de nieuwe plannen niet

zitten en organiseerden massale protestacties. Als gevolg daarvan werd het oorspronkelijke ontwerp van architect Groothaert ingrijpend aangepast. Uiteindelijk zou de hele wijk worden verbouwd tot een sociale woonwijk met ondergrondse parking. De architect bootste het stratenpatroon en de traditionele architectuur rondom het Vleeshuis zo goed mogelijk na. Dat definitieve ontwerp werd vanaf 1975 uitgevoerd.

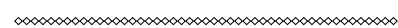
## VERNIEUWINGSDRANG

Ook buiten de stad stond de wereld niet stil. De dorpskernen op plattelandscentra moesten worden gehewaardeerd, het individu moest centraal staan en de aanpassingen moesten inspelen op zijn behoeften. De omgeving moest zijn identiteit weerspiegelen. Ook hier stonden authenticiteit en diversiteit voorop en won het ecologische denken steeds meer veld.

Op het platteland zwaaide de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL) de scepter. Ze werd in 1970 omgedoopt tot de Nationale Landmaatschappij (NLM). De naams-

verandering moest het plattelandskarakter van de instelling nog wat beter uit de verf doen komen. De belangrijkste activiteiten van de NLM bleven ruilverkaveling en huisvesting. Natuurlijk wilde de NLM – die vooral op koopwoningen focuste – niet onderdoen voor haar grote broer in de steden, de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW). Ze leverde enkele puike staaltjes van haar kunnen af. De NMKL-wijk Gaerveld in Hasselt, de NMKL-wijk langs de Dietsesteenweg in Kessel-Lo, en de Stuijerswijk te Nieuwpoort getuigen van veel vernieuwingsdrang. Misschien niet zo uitgesproken als in de steden – doordachte groenaanleg bleef een stiefkindje – maar toch: de goede bedoelingen waren er.

In 1974 deed zich een revolutionaire wending voor die grote gevolgen zou krijgen: op 1 augustus keurde het Belgische Parlement immers de wet op de voorlopige gewestvorming goed. Meteen werden de bevoegdheden voor het huisvestingsbeleid overgedragen van de Belgische staat naar de Gewesten.



TEKST KA YEE MAN, ASMAHANE BOUJAZAOUI, YOO JUNG DELOOF



Voorzitter Toon Van Dyck en directeur Andy Dilles

## NIEUW HOOFDKANTOOR VOLKSHUISVESTING WILLEBROEK

Op vrijdag 26 april werd in Willebroek het nieuwe kantoorgebouw van SHM Volkshuisvesting officieel in gebruik genomen. Voorheen was de SHM in de Breendonkstraat gevestigd. In het nieuwe gebouw worden de wachttijden voor de bezoekers voortaan tot het minimum beperkt: als eerste aanspreekpunt kan de onthaalbediende zelf ook al eenvoudige vragen behandelen en telefoons beantwoorden. Medewerkers van de SHM krijgen in het nieuwe kantoorgebouw een eigen kantoor waar ze de bezoekers in alle privacy kunnen ontvangen. Ook werden de openingsuren aangepast en uitgebreid. Op die manier wil de SHM de klantgerichte dienstverlening voor huurders en kandidaat-huurders optimaliseren.

Tijdens de feestelijke opening werd ook het nieuwe logo voorge-

steld. 'We hebben er bewust voor gekozen om onze groene bedrijfskleur te behouden', zegt voorzitter Toon Van Dyck. 'Niet alleen omdat we nog meer willen inzetten op energiezuinigheid, milieuvriendelijkheid en duurzame materialen en technieken, maar ook om duidelijk te maken dat de trein op de rails staat en snelheid aan het maken is. Naast de kleur hebben we ook het symbool van de woning behouden, maar strakker en hedendaagser vormgegeven, omdat we in de eerste plaats een nieuw huis en een nieuwe thuis willen bieden aan mensen die het financieel echt moeilijk hebben of niet zo stevig in de maatschappij staan. Voor die mensen willen we geen vangnet zijn, maar een springplank naar een betere toekomst hier in Willebroek.'

(AB)

## 200STE WONING VOOR SVK SOVEKANS

Sociaal verhuurkantoor Sovekans uit Brugge huurde op 15 april zijn 199ste en 200ste woning in. Deze nieuwbouwwoningen met drie slaapkamers worden tegen een schappelijke prijs ingehuurd en verhuurd aan twee gezinnen die al langer op de wachtlijst staan. Sovekans wil namelijk een brug slaan tussen de eigenaars en kansarmen op de huurmarkt. Overigens begeleidt de vzw kansarmen om hen te leren omgaan met de rechten en plichten die verbonden zijn aan een huurcontract en om hen te helpen sterker te staan op de private huurmarkt.

Sovekans huurt gewone woningen van private eigenaars en biedt hen aanzienlijke waarborgen, zoals de stipte betaling van de huur, ook bij leegstand. Daarnaast zorgt Sovekans ook voor de administratie en kleine herstellingen. Door intensieve woonbegeleiding ziet de vzw ook toe op de staat van de woning. De doelstellingen van Sovekans zijn duidelijk: de wachtlijsten inkorten, het patrimonium uitbreiden en vooral zo veel mogelijk mensen een gezonde en betaalbare woning aanbieden. Ook heeft het sociaal verhuurkantoor sinds kort een nieuw logo en een vernieuwde website: [www.ovekans.be](http://www.ovekans.be).

(AB)



## NIEUW HUURCOMPLEX IN MERKSEM

Na twee jaar bouwen hebben bewoners sinds mei 2013 hun intrek genomen in het nieuwe huurcomplex van Woonhaven Antwerpen in de Heirmanstraat in Merksem. Momenteel worden de woningen op Luchtbal en Rozemaai gerenoveerd. Het is de bedoeling om senioren uit die wijken in het nieuwbouwcomplex onderdak te bieden. Het gemeentelijk toewijzingsreglement maakt dat mogelijk, en bovendien is het dienstencentrum 't Dokske vlakbij.

Alle 21 appartementen, waarvan er 17 werden aangepast voor senioren, hebben een of twee slaapkamers met een inloopdouche of ligbad. Voorzitter Liesbeth Homans: 'Het gebouw is ook grotendeels drempelloos, zodat onze bewoners zich gemakkelijk kunnen voortbewegen door het gebouw en door hun woning.' Een zonneboiler op het dak zorgt voor lagere energiekosten en een gemeenschappelijke schotelantenne maakt persoonlijke antennes overbodig.

(YJDL)

# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS



## VOORSTELLING JAARVERSLAG 2012 WONINGENT

---

Op 25 mei blikten algemeen directeur Karin Wouters en nieuwe voorzitter Tom Balthazar, terug op de resultaten die WoninGent in 2012 had gerealiseerd. Tegelijk lichtten ze hun toekomstplannen toe. Na 2011 – het jaar van de fusie, dat vooral in het teken stond van de operationele eenmaking – was 2012 alweer een belangrijk jaar: het was het eerste volledige werkjaar sinds de fusie. Uit het jaarverslag blijkt dat maatschappij zeker niet heeft stilgestaan. En dankzij de vele mooie projecten die op stapel staan, ziet de toekomst er veelbelovend uit. 'Ik ben verheugd dat WoninGent actief zal bijdragen om het aantal sociale huur- én koopwoningen in Gent de komende jaren gevoelig te doen toenemen', zegt Tom Balthazar. WoninGent wil ook werk maken van een kwaliteitsvolle dienstverlening, met speciale aandacht voor bewonersbegeleiding en sociale leefbaarheid.

Het jaarverslag vindt u op de website [www.woningent.be](http://www.woningent.be):  
Klik bij Jaarverslagen.

(KVM)

Algemeen directeur **Karin Wouters**, voorzitter **Tom Balthazar**  
en oud-voorzitter **Rudy Coddens**



## 08/09

### OPEN MONUMENTENDAG

---

Tijdens de tweede zondag van september staat het onroerend erfgoed weer volop in de kijker. Dit jaar viert Open Monumentendag Vlaanderen zijn 25ste verjaardag en presenteert daarom 'het beste van Open Monumentendag'.

**WAAR?** verschillende locaties in Vlaanderen

**WANNEER?** 8 september 2013

**MEER INFO?** [sector.openmonumenten.be](http://sector.openmonumenten.be)

## 10/09, 11/09 of 22/11

### BASISOPLEIDING OVERHEIDS- OPDRACHTEN – NIEUWE WET- GEVING

---

Voor een medewerker van een aanbestedende overheid die in aanraking komt met overheidsopdrachten is een degelijke basiskennis van de wetgeving onontbeerlijk geworden. De opleiding geeft een goed overzicht van de vernieuwde wetgeving, met praktische duiding, tips en advies.

**WAAR?** Drongen, Brussel of Geel

**WANNEER?** 10, 11 september of 22 november 2013

**MEER INFO?** [www.escala.be/opleidingen](http://www.escala.be/opleidingen)

Magda Gielens



## MAGDA GIELENS UITGEWUIFD

Op 31 januari werd Magda Gielens uitgewuifd, de directeur van SHM Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL) die sinds 1 april officieel met pensioen is. SWaL is ontstaan uit de fusie op 5 december 2006 tussen de CVBA Sociale Bouwen Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven (S.B.K. Leuven) en de CVBA De Goede Haard. Magda Gielens was sinds 1 april 1980 directeur van S.B.K Leuven en tot 31 maart 2013 directeur van Swal. Ze was dus maar liefst 33 jaar lang

directeur van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Dat moest uiteraard worden gevierd met haar familie en met het personeel, de oud-collega's en het bestuur van SWaL. Collega's loofden haar als een enorm gedreven vrouw die haar engagement in de sector met de nodige kritische geest heeft waargemaakt. Ze slaagde erin een fijne teamgeest uit te bouwen én te onderhouden, zowel met haar personeel als met collega's van andere sociale huisvestingsmaatschappijen en de VMSW. (AB)

## MAASLANDS HUIS WEER THUIS

Na verbouwings- en uitbreidingswerkzaamheden die iets meer dan een jaar hebben geduurd, kon op 24 mei de nieuwe hoofdzetel van Maaslands Huis feestelijk worden geopend. Toen de SHM in 1952 werd opgericht, was de maatschappelijke zetel al in dit voormalige gemeentehuis gevestigd. Door de herbesteding komt de huisvestingsmaatschappij dus weer thuis in het gebouw waar ze destijds werd opgericht.

Het oude gemeentehuis werd volledig vernieuwd, met veel aandacht en zorg voor de authentieke karakteristieken. Tegelijk werd het uitgebreid met een nieuwe ontvangst- en kantoorvleugel, een magazijnruimte voor de technische dienst en de nodige werkplaatsen. Voor de nieuwbouw werd er gekozen voor een meer hedendaagse vormgeving in glas en beton. Aandachtspunten bij de renovatie waren de werksfeer, de ontvangst van de cliënten en de vlotte toegankelijkheid, ook voor mindervaliden. (KYM)

Architect **Frank Jaspers** (links), directeur **Johan Vandekerckhove**, voorzitter **Noël Deckers**, bestuurder **Mathieu Thomassen** en designer **Roel Vandebeek**



Voorzitter Noël Deckers



# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS



Woning van het nieuwbouwproject in Berchem

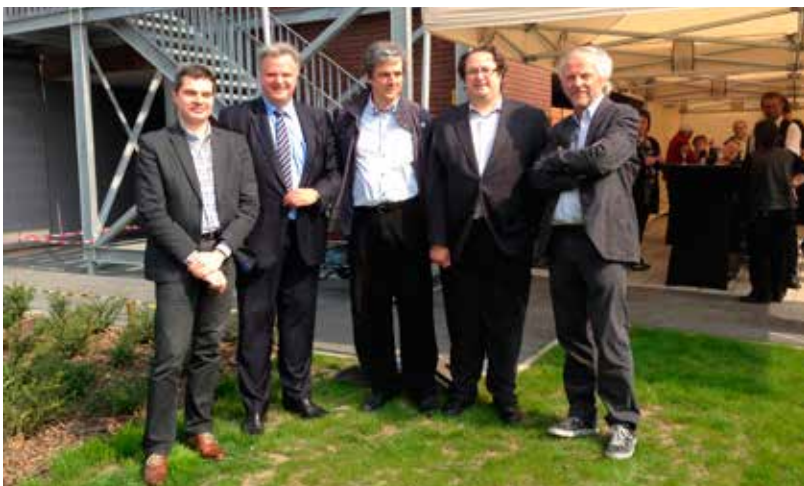
## 14 HUURAPPARTEMENTEN IN BERCHEM

Op 3 mei werden aan de Jan De Graefstraat in Berchem 14 appartementen van De Ideale Woning officieel in gebruik genomen. Het nieuwbouwproject omvat 14 huurappartementen waarvan er zes zijn aangepast voor personen met een (fysieke) beperking. Zij krijgen begeleiding van de vzw Zewopa.

SHM De Ideale Woning sloeg al meer dan eens de handen in elkaar met de

welzijnssector. Gastspreker Dirk de Kort getuigt: 'Dit project past in die traditie. Hiermee vergroten De Ideale Woning en Zewopa het aanbod van woningen voor personen met een beperking in deze wijk. De aanwezigheid van de medewerkers van Zewopa draagt ook bij tot de versterking van het sociale weefsel in de buurt. Zo werken we samen aan een mooie, aangename woonomgeving.' (YJDL)

Van links naar rechts: **Gert Eyckmans** (directeur De Ideale Woning), **Dirk de Kort** (voorzitter raad van bestuur De Ideale Woning), **Joris Bracquené** (directeur Zewopa), districtsschep **Edwin De Cleyn** en architect **Jef Van Oevelen**



## 26/09 – 30/11

### OPLEIDING WONINGKWALITEIT

De opleiding woningkwaliteit omvat negen modules. In module 1 leren de deelnemers de basisveiligheid van gasinstallaties detecteren. Andere modules gaan over vochtproblemen, stabiliteit, sanitaire installaties, plaatsbeschrijvingen, ventilatie, verwarming en energie. In module 9 wordt toegelicht hoe huurschade wordt berekend.

De opleiding richt zich specifiek tot professionelen die geregeld op huisbezoek gaan: medewerkers van gemeentes, OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, sociale diensten, politie, CAW, intercommunales enz.

**WAAR?** Parkoffice, Gent

**WANNEER?** gespreid over het najaar (september-november)

**MEER INFO?** [www.escala.be/opleidingen](http://www.escala.be/opleidingen)

## 08/10 – 31/10

### PROVINCIALE INFOVERGADERINGEN

Na de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2012 vonden in de loop van 2013 heel wat wissels plaats in de raden van bestuur van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Ook de gemeenten en OCMW's kenden veel verschuivingen. Voor velen is sector dus nieuw. Daarom wil de VMSW het sociaal wonen in elke provincie toelichten. De VMSW doet dat samen met de koepel- en belangenverenigingen VVH/Vlem, HUURpunt en VVSG en met haar partners in de Vlaamse overheid: het agentschap Inspectie RWO, Ruimte Vlaanderen en het agentschap Onroerend Erfgoed. Op de infosessies worden de directeurs en bestuurders van de SHM's, de coördinatoren en bestuurders van de SVK's, de burgemeesters en schepenen bevoegd voor wonen en de OCMW-voorzitters uitgenodigd.

#### DATA EN LOCATIES:

|                        |                                  |
|------------------------|----------------------------------|
| <b>8 oktober 2013</b>  | Provinciehuis in Gent            |
| <b>17 oktober 2013</b> | Provinciehuis in Leuven          |
| <b>24 oktober 2013</b> | Provinciehuis in Hasselt         |
| <b>29 oktober 2013</b> | Plantijn Hogeschool in Antwerpen |
| <b>31 oktober 2013</b> | maZ, Magdalenastraat in Brugge   |

*Huurders die te groot wonen, bezetten die woningen ten nadele van grote gezinnen. Moet men die huurders dwingen om te verhuizen, of is een stimulerende maar vrijblijvende aanpak meer op zijn plaats?*

FOTO'S EVAN MICHIELS - MARTINE KINABLE

# Onderbezette sociale de wor



## *‘Oude bomen verplant je niet’*

Ariane Anckaert, teamverantwoordelijke dienst huurbegeleiding SHM Woonpunt Zennevallei in Halle.

De mensen die liever niet kleiner willen wonen, kunnen bij onze maatschappij toch enigszins op begrip rekenen. De redenen die de huurders aanvoeren om niet te verhuizen, zijn uiteenlopend maar veelal gerechtvaardigd. Meestal gaat het om oudere huurders, die al vele jaren in hetzelfde pand wonen. Dat de kinderen na verloop van tijd uit huis gaan en de woning daardoor onderbezet wordt, kan toch geen reden zijn om de huurders financieel te bestraffen?

Het grootste struikelblok om kleiner te gaan wonen, bestaat er volgens mij in dat mensen hun vertrouwde buurt of wijk niet willen opgeven. Vooral ouderen, merken we, zijn sterk gehecht aan hun buurt. Zoals het spreekwoord zegt: oude bomen kun je beter niet verplanten. Als mensen de kans krijgen om te verhuizen naar een kleinere, meer aangepaste woning in dezelfde wijk of buurt, zullen ze veel meer geneigd zijn om de stap te zetten. Als je pakweg van een huis naar een appartement verhuist, is het huurprijverschil zo klein dat het nauwelijks

nog een stimulans is. Als je een appartement huurt, moet je trouwens vaak ook nog een garage of berging huren.

In 2012 hebben we bij Woonpunt Zennevallei in totaal 41 interne mutaties geregistreerd. In negen gevallen ging het om de verhuis van een onderbezette woning naar een meer aangepaste woonst. Wij maken er geen gewoonte van om huurders van onderbezette woningen aan te schrijven en hen een verhuis voor te stellen. Het is geen prioriteit voor ons. Alternatieve woningen liggen vaak niet in de onmiddellijke omgeving van de woning die de bewoners zouden moeten verlaten, waar zij een vrienden- en kennissenkring hebben opgebouwd en waar zij geïntegreerd zijn in een sociaal weefsel. Als de kans zich voordoet, stellen we de huurders wel voor te verhuizen naar een kleinere woning in dezelfde wijk of buurt. Zo hebben wij naar aanleiding van een nieuw project in Buizingen vastgesteld dat een aantal huurders toch bereid gevonden werd om hun grote woning in te ruilen voor een appartement.

# huurwoningen: tel of de stok?

## *‘Sancties zijn onrechtvaardig’*

Erik Thora,  
directeur SHM Dijledal in Leuven

Ik ben absoluut geen voorstander van financiële sancties om rationele onderbezetting tegen te gaan. Dat staat trouwens haaks op het feit dat een sociale huurwoning voor onbepaalde duur wordt verhuurd. Ik geloof ook niet dat een hogere huurprijs mensen ertoe zal aanzetten om de woning waar zij al tientallen jaren wonen plotseling op te geven. Met zo’n maatregel zou je vooral de financieel zwakste huurders dwingen om te verhuizen. De wat meer gegoeden blijven dan rustig zitten. Niet echt rechtvaardig, lijkt me. Ik pleit dan ook voor een aanmoedigingsbeleid. Daarbij denk ik aan een verhuispremie of een tijdelijke huursubsidie.

Wij hebben de onderbezette woningen in ons patrimonium geïnventariseerd. Wij gaan langs bij de huurders en leggen hen uit dat kleiner gaan wonen voordelen heeft. Meestal gaat het om oudere mensen, voor wie het beheer van zo’n grote woning met of zonder tuin niet altijd even gemakkelijk is. Vroeger konden we die mensen wel vlotter overtuigen, met het argument dat de huurprijs significant zou dalen

als ze kleiner zouden gaan wonen. Die financiële prikkel is heel wat minder sterk sinds de invoering van nieuwe huurprijsberekening op 1 januari 2008. De financiële voordelen zijn nu vooral indirect, bijvoorbeeld doordat het energieverbruik daalt. En omdat verhuizen veel zorgen met zich meebrengt, ondersteunen wij de huurders zoveel mogelijk bij die verhuis, zelfs, in beperkte mate, financieel.

Ongeveer de helft van de mensen bij wie we langsgaan reageert positief op onze verhuisvoorstellen. Voor ons zijn dat er genoeg. Vaak gaat het hier om mensen met een reguliere loopbaan en dito pensioen die vele jaren in de buurt hebben gewoond, zeg maar de sterkhouders. Als ze verhuizen, worden zij meestal vervangen door mensen die leven van een vervangingsinkomen en daardoor vaker tot de ‘zwakke bewoners’ behoren. Als je alle sterkhouders in één beweging vervangt door zwakke bewoners, dreig je het sociale weefsel aan te tasten. Dan kan men ons weer verwijten dat we wijken onleefbaar maken en getto’s creëren.





## Klant in zicht

*Vlak bij de dorpskern van Balen realiseerde de Molse Bouwmaatschappij een nieuwbouwproject met 26 bejaardenwoningen en een ondergrondse parking. De groene patio in de kern van dit langgerekte bouwblok zorgt voor veel lichtinval, wat de kwaliteit van de ruime, gemeenschappelijke 'binnenstraat' versterkt. Zulke ingrepen – net zoals de ontmoetingsruimte met groot terras – vergemakkelijken ook het informele contact tussen de bewoners. De woningen worden verwarmd met een warmtepomp op aardgas. Voor warm water doen de bewoners hoofdzakelijk beroep op zonnepanelen. Kristel Segers is een tevreden bewoonster.*

TEKST & FOTO'S ISABELLE BARBERIS

+

'Mijn appartement voelt erg ruim aan, onder meer door de grote ramen. Maar zeker ook door de brede schuifdeur tussen slaapkamer en zithoek, die ik kan laten openstaan.'

'Mijn badkamer werd erg praktisch ingericht en is afgestemd op mijn handicap. Zo werden de nodige beugels bij toilet en inloofdouche geplaatst.'

'Met mijn burens heb ik een goed contact. Ik maak regelmatig een praatje. We kunnen gebruikmaken van de ontmoetingsruimte met keukentje, tv en terras.'

—

'De gsm-ontvangst in het gebouw is slecht. Dat vind ik wel vervelend.'

'De berging mocht ruimer. Er is geen plaats voor mijn rolstoel.'

'Het keukenaanrecht is vrij laag. De keuken werd aangepast, maar omdat ik binnenshuis de rolstoel niet altijd nodig heb, is het verlaagde aanrecht soms onpraktisch.'