

# Woonwoord

#24

LENTE 2013

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

- *Vergeet de sloop-inventaris niet!*
- *Groeipad voor SVK's*
- *FS3 uit de doeken*
- *Moeten inkomensgrenzen hoger?*



*‘Sociale mix?  
Een alibi voor een  
écht welvaartsbeleid’*

Stijn Oosterlynck doorprijkt de mythe

# Beste lezer

Als u erbij was, weet u het al: het Woonforum 2013 was weer een boeiende dag, waar u meer te weten kon komen over allerlei actuele thema's: van de grondige veranderingen in ons woonpatroon en de gevolgen en opportuniteiten voor sociaal wonen tot het financieringsbesluit en de erfgoedwaarde van sociale woningen. Natuurlijk kon u er ook iedereen treffen die weet wat reilt en zeilt in ons werkdomein.

U informeren, uitwisseling van ideeën bevorderen, interessante praktijken een breder forum geven: dat willen we ook bereiken met Woonwoord. Slagen we daarin? We denken en hopen van wel, maar we horen graag úw mening. Vul daarom alstublieft onze korte enquête in op [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be). Uw reacties helpen ons om u met Woonwoord (nog) beter van dienst te zijn.

Op het Woonforum werden ook praktijkvoorbeelden en experimenten voorgesteld waarin de domeinen Wonen en Welzijn met elkaar samenwerken. Van de mensen met een laag inkomen kampen sommigen immers ook met een specifieke problematiek – denk maar aan vele ex- psychiatrische patiënten, ex-thuislo-

zen, of ex-gedetineerden. Niet alle bewoners van een sociale woning vinden het gemakkelijk om in onze samenleving mee te draaien. Sommigen hebben begeleiding en extra zorg broodnodig. Wat helaas niet betekent dat ze die ook daadwerkelijk krijgen. Dat Welzijn en Wonen aparte hokjes zijn, met eigen regeltjes, maakt het er niet gemakkelijker op.

Gelukkig vinden de partijen elkaar wél op het werkveld. Daar proberen ze – elk binnen de eigen regeltjes – zo goed mogelijk samen te werken. Dat doen ze om iedereen te helpen: de betrokkenen, maar ook de burens die wel eens wat overlast kunnen ondervinden. Hopelijk leiden de experimenten ertoe dat er ook écht muren worden gesloopt en dat alle betrokken partijen vanuit hun eigen expertise gaan samenwerken – gemeenten, SHM's, SVK's, OCMW's, CAW's en vele anderen. Zo kunnen we iedereen de dienstverlening en begeleiding garanderen die hij of zij nodig heeft. En dat lijkt toch een minimum als we een echte samenleving willen zijn, waar sámen leven vooropstaat, ook met de allerzwaksten.

**Irène Rauch** | Hoofdredacteur

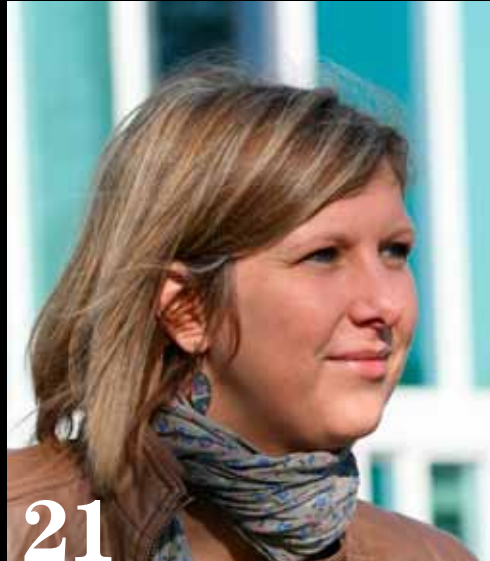


“

***Voer een écht lokaal welvaartsbeleid: voeg onder aan de maatschappelijke ladder treden toe, zodat mensen makkelijker kunnen opklimmen.***

Stadssocioloog Stijn Oosterlynck

# IN DIT NUMMER



## VISIE

- 06** **Sociale mix:**  
de mythe doorgeprikt

## PRAKTIJK

- 10** **Sloopplannen?**  
vergeet de sloop-  
inventaris niet!
- 12** **Huurderoverlast:**  
wat doe je eraan?
- 14** **Proefproject Nieuw Dak:** energieverbruik op je tv

- 16** **Uitgelicht:**  
wonen in lawaai

## BESTUUR

- 18** **FS3:**  
meer eenvormigheid  
én differentiatie
- 21** **Nieuw subsidiebesluit:**  
groeipad voor SVK's
- 24** **Historisch bekeken (10)**  
Inhaaloperatie in  
de jaren 60

## DIALOOG

- 30** **Moeten de**  
inkomensgrenzen  
hoger?

## EN VERDER

- 04** **Veldwerk:** nieuws uit  
het vak
- 24** **Sociaal Nieuws**
- 28** **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) | **hoofdredactie** | Irène Rauch (sectorarchitect) | **vmsw-kernredactie** | Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Isabelle Barberis (sectorarchitect), Andree Brouwers (Ondersteuning SVK's), 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), Katrijn Maes (sectorarchitect), Ann Reynaert (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Kristien Van Hemelryck (cel Technische studies) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 30), Jan Loerman (cover, 4,6,7,8,9,12,14,15,18), Isabelle Plancquaert (p. 3, 10, 11, 21, 22, 23), Gery Spirinckx (p. 2, 8, 24, 25, 31), Els Struyf (p. 17) | eindredactie en lay-out | Jansen & Janssen Customer Media, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | **druk** | Geers Offset | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord in pdf [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) | **abbonementen** [abo@woonwoord.be](mailto:abo@woonwoord.be) | **redactie** [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be)  
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de vmsw.



## OPEN DAG SAMENHUIZEN

Op zaterdag 18 mei zet Samenhuizen vzw met een de open dag het gemeenschappelijk wonen in de kijker. Uitdagingen zoals de toenemende vergrijzing en het verkleinen van de gezinnen maken alternatieve woonvormen extra aantrekkelijk. Gemeenschappelijk wonen heeft een ecologische, sociale en economische meerwaarde en is daarom een valabel alternatief. Samenhuizen vzw wil met deze open dag mensen informeren, charmeren en motiveren voor deze bijzondere vorm van samenleven. Al 14 woongemeenschappen verspreid over Vlaanderen hebben hun deelname bevestigd en zetten hun deuren open. Dit jaar worden ook de provinciale Steunpunten Duurzaam Bouwen betrokken.

Meer info vindt u op [www.samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)

## EXPO OVER DE BRUNFAUTS

Nog tot 9 juni loopt in het Atomium de tentoonstelling Brunfaut's Progressive Architecture, over het rijke portfolio van de familie Brunfaut. De Brunfauts waren progressieve architecten, politiek geëngageerd en grote spelers in hun tijd – Fernand (1886-1972) als politicus, Gaston (1894-1974) als criticus en theoreticus en Maxime (1909-2003) als practicus. Van de jaren '20 tot de jaren '60 drukten ze hun stempel op het Brusselse en Belgische architectuurlandschap en introduceerden ze de modernistische architectuur. Hun invloed op de sociale woningbouw is onmiskenbaar. Zo was Fernand de initiatiefnemer van de wet Brunfaut (1949), die sociale huisvesting subsidieerde. Als hoofd van de Lakense Haard lag hij bovendien aan de basis van de Modelwijk.

De tentoonstelling belicht de vooruitstrevende architectuur van de Brunfauts aan de hand van archieven, plannen, maquettes en nooit eerder gepubliceerde getuigenissen.

Meer info vindt u op [www.atomium.be](http://www.atomium.be)



## VMSW OP BATIBOUW

De VMSW was dit jaar opnieuw present op de bouw- en renovatiebeurs Batibouw. Samen met het Vlaams Woningfonds, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, het Vlaams Energieagentschap en 1700 deelde de VMSW de stand van de Vlaamse overheid. Vooral de Vlaamse Woonlening stond in de kijker. Met de Wooncalculator konden de vele bezoekers ontdekken of zij in aanmerking komen voor een Vlaamse Woonlening. Tijdens de professionele dagen zette de VMSW haar dienstverlening voor de sociale woonactoren in de kijker. De publicaties *C2008 – Concepten voor sociale woningbouw* en *Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten* lagen ter inzage op de VMSW-stand.

Die publicaties kan u nog altijd verkrijgen via e-mail: [lutgarde.droessaert@vmsw.be](mailto:lutgarde.droessaert@vmsw.be). U kan ze ook downloaden via [www.vmsw.be/publicaties](http://www.vmsw.be/publicaties). Informatie over de Vlaamse Woonlening – en de Wooncalculator – vindt u op [www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be).



## PRAKTIJKBOEK: WILD VAN WONEN

Een goed uitgebouwd en toekomstgericht woonbeleid uittekenen is geen eenvoudige opgave: toverformules bestaan nu eenmaal niet. Wél zijn er in Vlaanderen een pak goede voorbeelden te vinden. Ze tonen aan dat er heel veel mogelijk is binnen de huidige regelgeving en met de beschikbare middelen en mensen.

In dit voorbeeldenboek samengesteld door het agentschap Wonen-Vlaanderen vindt u 40 inspirerende én praktische oplossingen. Ze zijn overzichtelijk ingedeeld volgens overkoepelende thema's: woonvisie, woonoverleg, woningkwaliteit en dienstverlening. De 40 verhalen werden geplukt uit de praktijk en zijn herkenbaar voor elk bestuur dat zijn beleid rond wonen opbouwt en vorm wil geven.

U kunt de publicatie downloaden via: [www.wonen-vlaanderen.be](http://www.wonen-vlaanderen.be) > **ondersteuning voor professionals** > **lokaal woonbeleid** > **publicaties**

## '150 JAAR SOCIAAL WONEN': OOK BIJ U?

Deelnemers aan het Woonforum konden als eersten door de VMSW-tentoonstelling over de geschiedenis van de sociale huisvesting wandelen. De tentoonstelling '150 jaar sociaal wonen' geeft in 20 panelen – met verrassend beeldmateriaal en toegankelijke teksten – een boeiend overzicht van anderhalve eeuw sociaal wonen. Ze werd gerealiseerd door het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven, in opdracht van de VMSW.

Geïnteresseerde SHM's, gemeenten en andere woonactoren kunnen de tentoonstelling gratis lenen. Organiseert u een opendeurdag of een jubileum, zet u bestuurders in de bloemetjes of geeft u een personeelsfeest? Doet u mee aan Open Monumentendag of een historisch project? Dan is deze tentoonstelling het instrument bij uitstek om uw evenementen net dat extraatje te geven. Afhankelijk van de

beschikbare ruimte, het soort evenement en de doelgroep die u voor ogen hebt, kan u een selectie van panelen maken. Voegt u bovendien graag een paneel toe over (de geschiedenis van) uw maatschappij of gemeente, dan kan dat binnen dezelfde vormgeving. De VMSW biedt u daarvoor een sjabloon aan.

**Alle informatie vindt u op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > Publicaties > tentoonstelling geschiedenis**



## ONTWERPTEAMS VOOR PILOOTPROJECTEN COMPACT WONEN

Zoals u in het vorige nummer van Woonwoord kon lezen, worden vijf pilootprojecten voor compact en betaalbaar wonen opgezet. Daarvoor hebben Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche, de Vlaams Bouwmeester, de VMSW, de Afdeling Woonbeleid, en het team Stedenbeleid de handen in elkaar geslagen. In het najaar 2012 werd via een Europese opdracht een oproep aan ontwerpteams gelanceerd. Ze kregen de opdracht om de problematiek van de woningbouw in Vlaanderen ontwerpend te verkennen en visies en strategieën te ontwikkelen.

Vijf multidisciplinaire teams werden geselecteerd uit 22 ingediende offertes. Bij de selectie werd rekening gehouden met de diversiteit in aanpak en visie. De volgende offertes werden als de meest beloftevolle beoordeeld:

- Team A: TV Dierendonckblanke, L.U.S.T., Haerynck Vanmeirhaeghe

Architecten.

- Team B: OSO (Artesis Hogeschool Antwerpen), Cluster, Bulk Architecten, Collectief Noord.
- Team C: Bovenbouw Architectuur, Labo S UGent.
- Team D: OFFICE KGDV Architects, 3E, Bureau Bas Smets en adviseurs Milica Topalovic, Bart Verschaffel, Bas Princen en Project.
- Team E: TV "(s)(S)pe(c)(k)ulati(es) (on)(s)(en). (r)(R)(e)(é)fle(ct)(x)i(e)(on)(s)(en)." (Monadnock, Something Fantastic, V+, Trans, Must, Urban Solutions, DGMR en Filip Dujardin

In het voorjaar wordt een oproep gelanceerd aan SHM's, gemeenten en andere bouwheren om voorstellen in te dienen. Dat moet dan de vijf pilootprojecten opleveren die de teams zullen realiseren

**Meer info vindt u op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > nieuwsberichten**



## WOONFORUM 2013

Op 22 maart vond in Kinopolis Antwerpen de zesde editie van Woonforum plaats. Onder de 600 deelnemers bevonden zich onder meer bestuurders en personeelsleden van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren, maar ook huisvestingsambtenaren van provincies, steden en gemeenten en OCMW's. Ook de agentschappen Wonen-Vlaanderen en Onroerend Erfgoed waren vertegenwoordigd. Iedereen werd hartelijk verwelkomd door Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

Traditioneel heeft Woonforum voor elk wat wils. Dit jaar werd gestart met een voltallige sessie door Toon Dirckx van de KU Leuven over de uitdagingen waarmee de Vlaamse woningbouw de komende 20 jaar zal worden geconfronteerd. Daarna volgden twee keuzerondes met telkens vijf sessies. In de eerste keuzeronde werden besproken: 'Energie-renovatieprogramma 2020', 'Praktijkvoorbeelden uit de welzijnshoek', 'Het nieuwe financieringsbesluit (FS3)', 'Het Grond- en Pandenbeleid en de VMSW-initiatieven' en 'Spelers binnen sociaal wonen'. In de tweede keuzeronde kwamen aan bod: 'Duurzaam materiaalgebruik in de bouw', 'Het Grond- en Pandenbeleid en de SVK's', 'Erfgoedwaarden van sociale woningbouw', 'Experimenten wonen-welzijn' en de herhaalde sessie over het financieringsbesluit. Tijdens de traditionele afsluitende drink kon volop worden nagekaart.

**Enkele presentaties en sfeerbeelden kunt u bekijken op de website [www.woonforum2013.be](http://www.woonforum2013.be).**

## Uw mening over Woonwoord?

Wat vindt u van dit magazine? Staan de inhoud en de vormgeving op peil en bent u tevreden over de keuze van de onderwerpen?

Vul de korte enquête in op [www.woonwoord.be](http://www.woonwoord.be) en laat het ons zo weten. U kunt er ook suggesties geven om Woonwoord (nog) beter te maken.

# Sociale mix als alibi voor

Stads socioloog Stijn Oosterlynck doorpikt de mythe



Beleidsmakers veronderstellen dat mensen die naast elkaar wonen vanzelf ook meer contact zullen hebben met elkaar.

*Je hoort het steeds vaker: als je de middenklasse naar de concentratiebuurten zou lokken, kun je onze binnensteden er weer bovenop helpen. Helpt die sociale mix ook effectief? Stadssocioloog Stijn Oosterlynck van Oases (UA) vindt van niet. Woonwoord ging luisteren naar zijn argumentatie.*

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S JAN LOEMAN

# W

## Wat is sociale mix?

'Sociale mix betekent dat je verschillende types bevolkingsgroepen in een bepaald gebied met elkaar vermengt. Je kunt sociaaleconomisch mengen: arm met rijk of verschillende sociale klassen door elkaar. Dat is wat men meestal met sociale mix bedoelt: de middenklasse binnenbrengen in buurten met een hoge concentratie van armen. Daarnaast kun je ook streven naar een etnische mix: dan meng je mensen van verschillende culturen.

Meestal bedoelt men dan dat men de blanke middenklasse introduceert in buurten waar veel migranten wonen. Je kunt ook verschillende leeftijdsgroepen met elkaar mengen, of verschillende leefstijlen. Dat laatste komt ook in discussies binnen de sociale huisvesting aan bod.'

## Ook het geografische niveau waarin je de sociale mix realiseert lijkt van belang?

'De argumenten verschillen inderdaad naargelang het gebiedsniveau waarop je de mix wilt toepassen. Je kunt bijvoorbeeld gaan mixen op het niveau van de stad, om de inkomsten uit belastingen te verhogen. Men probeert dan de goed verdienende middenklasse uit de randgemeenten naar de stad te lokken.'

'Als beleidsmakers op wijkniveau willen mixen, gebruiken ze daar andere

# stadsvernieuwing



argumenten voor: het zou de sociale samenhang in de stad versterken. Dat vinden ze vooral nodig in achtergestelde buurten waar vaak veel migranten van verschillende etnische afkomst wonen. Ze veronderstellen dan dat mensen die naast elkaar wonen vanzelf ook meer contact zullen hebben met elkaar. Dat moet dan leiden tot meer wederzijds begrip en meer sociale cohesie. Voor sociale mix op buurtniveau hanteren ze nog een ander argument: blanke middenklassers in de buurt zouden als rolmodel fungeren voor mensen die in armoede leven. Wetenschappelijk onderzoek toont aan dat die argumenten niet kloppen. Mensen die naast elkaar wonen hebben niet per se meer contact met elkaar en nemen elkaar evenmin als rolmodel. Mensen zoeken vooral contact met mensen die qua etnische achtergrond, sociaaleconomische positie, leefstijl of leeftijd op hen lijken.'

'Er is natuurlijk nog een ander argument om op wijkniveau te gaan mixen: het beleid vreest dat concentraties van etnisch-culturele minderheden in sommige wijken tot politieke onrust zouden leiden. Om die spanningen te verminderen, brengt men andere bevolkingsgroepen in de wijk binnen.'

'Je kunt ook mixen op het niveau van de straat of van een woningcomplex. Daarvoor gebruikt men meestal gelijkaardige argumenten. Vaak hoor je ook wel dat sociale mix op wijkniveau samen moet gaan met homogene bevolkingsgroepen in een straat of een woningcomplex.'

## **Sociale mix wordt vaak beschouwd als hefboom voor stadsvernieuwing?**

'Eigenlijk haalt men dan twee verschillende vormen van vernieuwing door elkaar: de fysieke herwaardering van de stad – het opknappen van gebouwen en de openbare ruimte – en de sociale vernieuwing: het sociale weefsel versterken, de levenskwaliteit verbeteren, andere stadsbewoners aantrekken enz. Dat zijn twee heel verschillende doelstellingen. En ze vloeien niet automatisch uit elkaar voort.'

'Sinds de jaren 1980 voeren beleidsmakers en stedelijke professionals min of meer hetzelfde discours over stadsvernieuwing: om het stedelijke sociale weefsel te vernieuwen, moet je gezinnen uit de blanke middenklasse



*Liever dan de wijkbewoners met hun sociale problemen te helpen, probeert men iets te doen aan de concentratie van de problemen.*

aantrekken. Daarmee verraden ze vooral hoe sterk hun kijk op de stad gekleurd is door hun eigen middenklasseperspectief. In de jaren 1970-1980 zijn heel wat steden fysiek verloederd, maar bleef de stedelijke bevolking zich sterk vernieuwen, door de komst van de migranten. Als men het begin van de stadsvernieuwing situeert in de jaren 1990 miskent men eigenlijk de bijdrage van de migranten. Zij hebben heel wat binnenstedelijke gebieden in leven gehouden toen de Vlamingen én de beleidsmakers die gebieden massaal de rug toekeerden.'

**Moeten we concentratiebuurten wel als een probleem zien? Nederlandse wetenschappers noemen ze emancipatiefabriekjes waar mensen kunnen groeien op de sociale ladder.**

'Een buurt met mensen die met allerlei sociale problemen geconfronteerd worden, is niet per se een probleembuurt. Het klopt dat veel bewoners met allerlei problemen kampen: ze zijn

laaggeschoold of ongeschoold, vinden moeilijk een baan enz. Dat betekent niet dat hun buurt een probleembuurt wordt. Toch merk je vaak dat het beleid daarvan uitgaat: liever dan de wijkbewoners met hun sociale problemen te helpen, probeert men iets te doen aan de concentratie van de problemen. Ze proberen de concentratie te verdunnen door bewoners met sociale problemen over de hele stad te spreiden. Dat blijkt contraproductief: als die bewoners meer geconcentreerd wonen, zijn ze immers veel gemakkelijker te bereiken voor de hulpverlening.'

'De analyse dat een bepaalde wijk een probleembuurt zou zijn, wordt meestal gekoppeld aan de zogenoemde buurteffecten. Als iemand wordt achtergesteld, wijt men dat aan de buurt waar hij of zij woont en de invloed die daarvan uitgaat, en niet zozeer aan individuele kenmerken zoals scholingsniveau. Dat moet dan bijvoorbeeld verklaren waarom ook een hooggeschoolde Marokkaanse Antwerpenaar in Borgerhout problemen ondervindt om vooruit te geraken in zijn leven.'

**Over welke buurteffecten heeft men het dan?**

'Het gaat om een drietal buurteffecten. Het eerste gaat over de smallere toegang tot hulpverlening en diensten: goede scholing, dienstverlening, goede arbeidsmarktbegeleiding, bibliotheken, sociale netwerken die iemand



aan een job moeten helpen enzovoort. Hoe pak je die drempels aan? Niet door de mensen te gaan verspreiden, maar juist door de dienstverlening in te buurt beter af te stemmen op de mensen die er wonen. Los de problemen op door in te zetten op een fijnmaziger maatwerk, en niet door middenklassers naar deze buurten toe te leiden.'

'Een tweede buurteffect gaat over de rolmodellen. Men denkt dat mensen in zo'n buurt negatieve rolmodellen zullen kiezen – bijvoorbeeld de lokale drugsdealer die door zijn handel een luxueuze levensstijl kan leiden. Men wil dan middenklassers in de wijk brengen in de hoop dat die als realistisch rolmodel gaan fungeren. Uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat dit niet werkt omdat mensen hun rolmodellen niet noodzakelijk in de eigen buurt zoeken maar via allerhande media. Daarnaast blijkt ook dat men rolmodellen niet zo makkelijk gaat kiezen buiten de eigen peer group. Dat is ook de reden waarom de universiteiten uitpakken met goede allochtone studenten als rolmodel voor nieuwe Belgen. Je kunt als overheid dan ook beter inzetten op geschikt onderwijs zodat jongeren uit de wijk als rolmodel kunnen fungeren.'



*Mensen die naast elkaar wonen hebben niet per se meer contact met elkaar en nemen elkaar evenmin als rolmodel.*





Naar een gesloten materialenkringloop

# Slopen? Vergeet de

*Grondstoffen zijn niet onuitputtelijk. Daarom moeten we ze zo veel mogelijk hergebruiken of recyclen, in gesloten materialenkettingen. De sloopinventaris is een nuttig instrument om daar al bij het slopen rekening mee te houden.*

TEKST IRÈNE RAUCH

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT

# J

Jan Verheyen, woordvoerder van OVAM, legt het ons uit: 'Wanneer je aan de bron sorteert, dus al bij het slopen verschillende materialen scheidt, ben je zeker van de kwaliteit en de zuiverheid, zodat de materialen opnieuw als grondstoffen kunnen worden gebruikt. Als je achteraf nog in containers met gemengd afval moet nasorteren, mag je recyclage wel vergeten: dat wordt dan veel te duur.'

## AFVALSTOFFEN INVENTARISEREN

Sorteren doe je dus beter al tijdens de sloop. Om dat te stimuleren, is in mei 2009 de sloopinventaris opgenomen in de VLAREMA-regelgeving rond materiaalkringlopen en afvalstoffen. Voor bedrijfsgebouwen, gebouwen die nog een andere functie hebben dan wonen en die groter zijn dan 1.000 m<sup>3</sup>, is die inventaris verplicht. De bouwheer is verantwoordelijk: hij stelt een deskundige aan – bijvoorbeeld een architect of een ingenieur – die de sloopinventaris opmaakt. Die geeft een overzicht – in-

clusief geschatte hoeveelheden – van alle soorten afvalstoffen die vrijkomen bij het slopen of ontmantelen van constructies. Gevaarlijke afvalstoffen zoals asbest of PCB's moeten nauwkeurig worden geïnventariseerd.

Materialen die vrijkomen door selectief te slopen of die na sorteren op de werf gescheiden worden ingezameld, moeten ook gescheiden worden verwerkt. De sloper maakt alle bewijsstukken van de legale verwerking over aan de bouwheer. Een bijkomend voordeel is dat die stukken ook de hoeveelheden van de verschillende materialen vermelden. Als er een prijs is gegeven per ton of per m<sup>3</sup> kun je achteraf gemakkelijker berekenen hoeveel er precies werd gesloopt, en dus ook hoeveel je er exact voor moet betalen.

## DUIDELIJKE MEERWAARDE

Johan D'Hooghe, voorzitter van de Confederatie van Aannemers van Sloop- en Ontmantelingswerken (CASO) is alvast positief: 'Een correcte sloopinventaris biedt zeker een meerwaarde. Meestal wordt er een totaalprijs gevraagd om een gebouw helemaal te slopen. Met een sloopinventaris kan dat veel gedetailleerder.'

Stefaan De Meuter, kwaliteitsverantwoordelijke bij Afbraakwerken De Meuter, geeft een voorbeeld: 'Het kost veel



meer om teerhoudende dakbedekking te verwerken – een gevaarlijke afvalstof – dan de niet-teerhoudende soort. Als je in de sloopinventaris hebt geschat hoeveel je van beide soorten hebt, is dat een veel betere basis om een prijs op te maken. Een bezoek ter plaatse blijft wel nodig: je moet ook de moeilijkheidsgraad van de afbraakwerkzaamheden kunnen schatten.' Met de sloopinventaris kan men de sloop ook beter organiseren: de aannemer kan beter oordelen of hij sommige afvalsoorten al dan niet al op de werf zal sorteren.

Nog een voordeel: omdat gevaarlijke afvalstoffen geïnventariseerd staan, worden veiligheids- en gezondheidsrisico's beperkt. Jan Verheyen (OVAM): 'Vroeger werd wel eens een prijs opgemaakt zonder dat men wist dat er gevaarlijke stoffen aanwezig waren. Dat zette aan tot illegaal dumpen.' Toch is de sloopinventaris nog niet bij iedereen

# sloopinventaris niet!



bekend, zegt Stefaan De Meuter: 'Bij overheden is er geen probleem, maar bij particulieren of bedrijven ontbreekt hij wel eens.'

Selectief slopen met een correcte sloopinventaris heeft ook voordelen voor de bouwheer. Hans Geenens, diensthoofd projecten en patrimoniumbeheer bij SHM Dijledal: 'Als je weet welke materialen er zijn, levert dat een betere prijszetting op en zijn er minder discussies tijdens de uitvoering. Al sluit een inventaris verrassingen niet uit en zorgt hij voor hogere sloopkosten. Bovendien wordt bij een verplichte inventaris de verantwoordelijkheid om de afvalstromen op te volgen weer doorgeschoven naar de bouwheer.'

## URBAN MINING

Producenten van gerecycleerde materialen moeten zeker zijn dat de afvalstromen van de producten die ze

verwerken groot en zuiver genoeg zijn. 'Anders loont het niet de moeite om een productieproces te ontwikkelen voor materialen die je hoogwaardig wilt recycleren', zegt Jan Verheyen (OVAM).

Heel wat materialen worden gerecycleerd: van hout tot cellenbeton en gipskartonplaten. Ongeveer 90 procent van het gewicht van alle bouw- en sloopafval bestaat uit steenachtig puin, dat je verkrijgt door metselwerk of beton af te breken. Dat puin is uitstekend te recycleren door het te verbrijzelen tot kleinere 'korrels', granulaten. Het mag dan wel geen gevaarlijke afvalstoffen of andere materialen bevatten, anders komt de kwaliteit in het gedrang.

Koen De Prins, beleidsmedewerker bij OVAM: 'Om de materialenkringloop zo goed mogelijk te sluiten, kun je gerecycleerd betongranulaat hergebruiken in de meest hoogwaardige toepassing:

nieuw beton, bijvoorbeeld om een weg te funderen. Tot 20 procent van het grind in het beton kun je vervangen door gerecycleerd betongranulaat. En als je puin op de werf zelf tot granulaten breekt, en dus geen grind van een grote afstand hoeft aan te voeren, bespaar je ook nog eens op transportkosten en verminder je de CO<sup>2</sup>-uitstoot.'

Door materialen optimaal te recycleren en te hergebruiken, doen we aan urban mining: Vlaanderen is dan wel arm aan grondstoffen, maar het is rijk aan materialen, vooral in zijn gebouwen. Een degelijke sloopinventaris is een nuttig instrument om die rijkdom zo goed mogelijk te benutten.

~~~~~  
**Meer info**  
Meer info vindt u op de website:  
[www.ovam.be/selectiefslopen](http://www.ovam.be/selectiefslopen)

Huurdersoverlast en samenlevingsproblemen

# 'Huurders krijgen

*Wat kun je als SHM doen als een huurder voor overlast of conflicten zorgt? Grijp je zelf in of val je terug op gespecialiseerde hulpverleners? We gingen kijken hoe SHM Vivendo in Brugge het probleem aanpakt.*

TEKST BREGT LEYMAN

BEELD JAN LOEMAN

# E

Een sociale verhuurder moet volgens de regelgeving bemiddelen bij conflicten tussen huurders of bij samenlevingsproblemen. In overleg met de betrokkenen moet hij zoeken naar oplossingen. Maar huurdersoverlast, conflicten en samenlevingsproblemen liggen in het grensgebied tussen Wonen en Welzijn. Ook SHM Vivendo doet daarom soms een beroep op meer gespecialiseerde hulpverleners, vertellen Sophie Braeckmans en Wim Vollekint ons. Sophie is teamverantwoordelijke huurders bij Vivendo, Wim is er onder meer actief als maatschappelijk assistent.

**Huurders die overlast veroorzaken kunnen heel wat problemen veroorzaken voor de andere bewoners. Welke problemen komen het meest voor?**

Sophie: 'Er is natuurlijk het nachtlawaai, dat nefast kan zijn voor de rust van de buren. Je hebt ook de vechtpartijtjes, vaak gelieerd aan alcoholmisbruik. Ook domiciliefraude kan ergernis opwekken, ook al kun je dat misschien niet echt overlast noemen.'

**Wat doet u als u lucht krijgt van een huurder die overlast veroorzaakt?**

Wim: Als iemand klachten heeft over een huurder, vragen we om de klacht ondertekend op papier te zetten. Wij gaan dus niet in op anonieme klachten. Het is natuurlijk wel zo dat mensen soms bang zijn van de overlastplegers. We houden de identiteit van de klagers dan ook geheim.'

Sophie: 'Als we een ondertekende klacht hebben, schrijven we een brief naar de vermeende overlastpleger met de melding dat we klachten krijgen en dat we hem vriendelijk verzoeken om zijn gedrag te wijzigen. Soms lopen ook telefonische klachten binnen, over overlast die minder erg is. In dat geval proberen wij de overlastpleger even te bellen, om zijn verhaal te horen. Wij vragen hem dan om zijn gedrag aan te passen, maar gaan er niet verder op in.'

**Wat gebeurt er als de klachten blijven aanhouden?**

Sophie: 'In dat geval nodigen we de klager en de overlastpleger uit voor een gesprek op de zetel



# heel veel kansen'

van de maatschappij. Het is nog maar twee keer voorgekomen dat beide partijen daar effectief op ingegaan zijn.'

Wim: 'Elke situatie is anders. Eerst moet je uitzoeken wat het probleem precies is. Dat doe je door met de klagers te gaan praten. Het komt erop aan om de klacht zo veel mogelijk te objectiveren. Anders blijft het woord tegen woord. Je kunt bijvoorbeeld een beroep doen op de politie om de feiten vast te laten stellen. En tot voor kort konden we aankloppen bij de dienst Leefmilieu van de stad Brugge. Die liet geluidsmetingen uitvoeren in de woning van de klager. Als de problemen blijven duren, sturen we een brief naar de overlastpleger met de melding dat we zullen langskomen. In die brief vermelden we uitdrukkelijk dat de huurder verplicht is om toegang te verlenen tot de woning, binnen acht dagen na de ontvangst van de brief.'

## **Hoe verloopt de samenwerking met het stadsbestuur en de welzijnsdiensten?**

Wim: 'We hebben een samenwerkingsakkoord met het OCMW van Brugge. Als we overwegen om problematische huurders op te zeggen, kunnen die zes maanden lang bemoeizorg krijgen. Ze krijgen dan wekelijks iemand van het OCMW over de vloer. Die bemoeizorg is een soort van laatste kans voordat we de procedure starten om een eind te maken aan de huurovereenkomst.'

## **U hebt ook een experimenteel project Wonen-Welzijn lopen met het OCMW. Hoe zit dat in elkaar?**

Sophie: 'Dat is bedoeld voor mensen die nergens anders terecht kunnen maar aan wie we nog niet meteen een sociale woning willen verhuren, onder meer om mogelijke overlast te vermijden. Het gaat om heel ernstige gevallen, vaak mensen met een psychiatrische stoornis. Vivendo verhuurt twee of drie woningen buiten stelsel aan het OCMW. Dat verhuurt die woningen dan aan de betrokkenen. Eigenlijk kun je dat als een extra proefperiode beschouwen. Terwijl



*Het komt erop aan om de klacht zo veel mogelijk te objectiveren. Anders blijft het woord tegen woord.*

ze bij het OCMW een woning huren, worden ze op de inschrijvingslijst geplaatst voor een sociale woning bij Vivendo. Wij beschikken wel over een vetorecht, om bijvoorbeeld te vermijden dat iemand die we hebben uitgezet via dat project terugkeert. Als de huurder geen problemen veroorzaakt en de voorwaarden naleeft, kunnen we na die "proefperiode" van 12 maanden een sociale huurovereenkomst afsluiten. Dat project is redelijk succesvol.'

## **Gebeurt de hulpverlening altijd op vrijwillige basis?**

Wim: 'Als de probleemhuurder zelf niet bij machte blijkt om het probleem op te lossen, verplichten we hem ertoe hulp te zoeken. Doet hij dat niet en blijft de overlast aanslepen, dan zeggen we de huurovereenkomst op. De huurder mag wel zelf kiezen bij welke instantie hij aanklopt. Zowel de hulpverlener als de huurder kunnen op elk moment een eind maken aan hulpverleningsrelatie. In dat geval moet de probleemhuurder ergens anders hulp zoeken. Je hoort wel eens dat SHM's veel te snel besluiten om een huurovereenkomst op te zeggen. Dat is niet zo. Bij Vivendo krijgen huurders heel veel kansen.'



SHM Nieuw Dak experimenteert met ICE WISH

# Energie- en waterverbruik monitoren op tv



*Op je tv zien hoeveel energie en water je verbruikt? Tips krijgen die helpen om dit verbruik te verminderen? Sinds februari kan dat voor 30 sociale huurders in de Genkse wijk Kolderbos. Zij nemen deel aan een proefproject van SHM Nieuw Dak.*

TEKST KRISTIEN VAN HEMELRYCK  
FOTO'S JAN LOEMAN

# I

SHM Nieuw Dak test het systeem van slimme meters uit bij dertig gezinnen in de wijk Kolderbos.



In Kolderbos startte sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak samen met VMSW en STEBO het Europese proefproject ICE WISH op. ICE WISH staat voor 'Demonstrating through Intelligent Control Energy and Water wastage reductions In European Social Housing' – dus: door intelligent beheer aantonen dat energie- en waterverspilling in de Europese sociale huisvesting wordt teruggedrongen.

## BESPAREN VIA DE TV

ICE WISH is een drie jaar durend Europees proefproject waaraan sociale huisvestingsmaatschappijen uit tien verschillende landen deelnemen. Zij willen onderzoeken of toegankelijke, interactieve ICT-toepassingen gebruikers ertoe kunnen aanzetten 15 procent minder energie en water te verbruiken, zonder afbreuk te doen aan hun levensstijl en welzijn.

In de woningen van de deelnemende huurders worden er slimme en draadloze



De verbruiken die de slimme meters monitoren en de daaraan gekoppelde kosten worden in real time weergegeven op de tv van de bewoner.

meters geïnstalleerd. Die monitoren het verbruik van water, gas en elektriciteit. Een sensor binnenshuis houdt de luchtkwaliteit en het comfort van de bewoner in de gaten. Al die informatie wordt vervolgens weergegeven op de eigen tv, via een gepersonaliseerd ICE WISH-kanaal. Daar kan de bewoner zijn verbruik in real time volgen, krijgt hij tips om efficiënter met energie om te springen en kan hij zichzelf besparingsdoelen stellen. In het begin zijn de adviezen eerder algemeen: onderhoud de rubberen dichtingen van de koelkast goed, bijvoorbeeld. Naarmate er meer meetgegevens bekend zijn, worden ze specifieker.

## TESTCASE KOLDERBOS

In Genk test SHM Nieuw Dak het systeem uit bij dertig gezinnen in de wijk Kolderbos. De eerste bewoonster is alvast enthousiast: 'Zeker de eerste dagen controleerde ik dagelijks hoe veel ik consumeerde. Ik zag bijvoorbeeld dat ik bij het douchen vrij veel water gebruikte – waarschijnlijk omdat ik het water te lang liet lopen voor ik onder de straal ging staan. Doordat ik nu de pieken in mijn verbruik kan zien, kan ik er gemakkelijker iets aan doen.'

De bewoners worden ook ondersteund door de energiesnoeiers van het Steunpunt Buurtopbouwwerk (Stebo). Bij een eerste bezoek doen ze samen met de huurder de V-test van de VREG, de

Vlaamse Regulator voor de Elektriciteits- en Gasmarkt. Daarmee kunnen ze snel en eenvoudig berekenen welke energieleverancier de meest voordelige elektriciteit- en aardgasprijzen hanteert. Als de huurder van leverancier zou willen veranderen, helpen de energiesnoeiers hem daarbij. Bij een tweede bezoek ligt de klemtoon dan op het gebruikersgedrag. Na een analyse van het verbruik van de voorbije periode krijgen de huurders praktische tips om hun verbruik eenvoudig terug te dringen.

Voor Nieuw Dak is dit project belangrijk omdat het de afgelopen jaren veel heeft geïnvesteerd in het renoveren en energiezuinig maken van de woningen in de wijk. De gerenoveerde woningen zijn goed geïsoleerd en zijn uitgerust met zonneboilers voor sanitair warm water. Om de wc's te spoelen, wordt gebruikgemaakt van regenwaterrecuperatie. Van de 30 gemonitorde woningen zijn er ook zes die nog niet gerenoveerd zijn. Dat moet helpen om een genuanceerde vergelijking te maken.

## DE EERSTE LESSEN

Als het proefproject doordacht wordt geëvalueerd, kan dat helpen om de opgedane ervaringen optimaal te benutten. Het project loopt wel nog tot eind maart volgend jaar, maar nu al kunnen waardevolle lessen worden getrokken.

De samenwerking met de nutsmaatschappij verliep bijvoorbeeld niet altijd even vlot. Zij experimenteren zelf ook met slimme meters, zodat het niet voor de hand lag om hen ervan te overtuigen mee te werken. Ook zijn de installatiekosten van de meters en sensoren momenteel relatief hoog, zodat subsidies vanuit Europa zeker geen overbodige luxe zijn.

Voorts blijkt het niet altijd gemakkelijk om gemotiveerde huurders te vinden die het nut van een dergelijk project inzien. Daarom wordt gedacht aan ludieke acties, zoals kaartjes met een passende energietip bij het begin van een nieuw seizoen of een nieuwsbrief. Dat moet de huurders minstens een jaar enthousiast houden – zo lang wordt hun verbruik immers gemonitord.

Als het project een positieve evaluatie krijgt, kunnen de meters en sensoren misschien op grotere schaal worden toegepast. Dat zou zowel voor de sociale huisvestingsmaatschappij en de huurder als voor de maatschappij voordelig zijn.

---

**DUUR:** 36 maanden van 1 april 2011 tot 31 maart 2014  
**WEBSITE VAN HET PROJECT:** <http://www.ice-wish.eu>  
**BUDGET:** 4.913.926 euro, waarvan 2.456.960 wordt bijgedragen door de EU

# Wonen in lawaai?

*Hoe beperk je de geluidsoverlast in projecten die in een lawaaiërige omgeving worden gerealiseerd? Oplossingen voor dat probleem bepalen vaak het hele concept. We namen een kijkje in Halle en in Herent.*

**TEKST** KATRIJN MAES  
**FOTO'S** ELS STRUYF

## 1. RODENEMHOF IN HALLE

Het project Rodenemhof werd gebouwd in opdracht van SHM Woonpunt Zennevallei. Het is een uitbreiding van de woonwijk Nieuw Rodenem en ligt vlak bij de ring in Halle. Het project omvat 20 woningen en 32 appartementen. Een mix van koop, huur en appartementen voor andersvaliden moet de sociale vermenging bevorderen.

Een aantal woningen werd ingeplant aan de kant van de ring. Ze worden afgeschermd door een begroeide aarden berm. Woningen en berm vormen samen een akoestische buffer voor de achterliggende woningen en het groengebied. De woningen worden ontsloten vanaf patio's via een smalle doorgang door de berm, zodat geluidslekken worden beperkt. Dankzij de patio's krijgen de woningen veel zonlicht binnen, zodat ze een doorzon-leefruimte krijgen. Bovendien vormen de patio's een ontmoetingsplek en zetten ze de bewoners aan tot sociaal contact. De tuinen liggen aan de stille zijde van de woningen en grenzen aan het groengebied.



© A2D architects



© Michaël De Lausmay



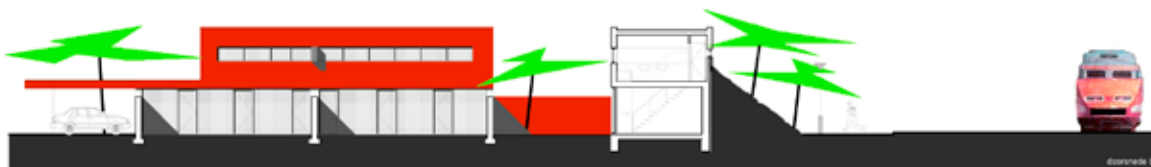




## 2. 'S HERENWEGVELD IN HERENT

Het project 's Herenwegveld werd gebouwd in opdracht van SHM Volkswoningbouw Herent. Het omvat 66 patiowoningen, een gemeenschappelijke ruimte en een openbaar plein. De woningen worden gekoppeld door maximaal gebruik te maken van de gemene muren. Zo wordt een hoge dichtheid bereikt, terwijl de algemene indruk toch erg open blijft.

De wooneenheden werden ingeplant op een zeer langgerekt terrein, vlak naast de HST- spoorlijn. De patiowoningen langs de spoorweg worden ingegraven in de lange landschappelijke geluidsberm. Zij vormen een akoestische buffer voor de achterliggende woningen. De achtergevels die uitzien op de spoorweg zijn erg gesloten. De weinige openingen hebben o.m. akoestische ventilatieroosters. Aan de voorzijde – de stille kant – komen de woningen uit op een patiotuin.



© architectenbureau Jan Maenhout - Brussel



© Sebastiaan Blockmans

*Eind 2012 kregen de initiatiefnemers in de sociale woningbouw in Vlaanderen een nieuw financieringssysteem, dat meteen 'FS3' werd gedoopt. Voor de tweede keer in vijf jaar heeft de Vlaamse regering de manier waarop zij sociale woningbouw financiert ingrijpend gewijzigd. Waarom deed ze dat? En wat is er veranderd?*

TEKST RONALD KOOPMAN – IRÈNE RAUCH

# U

U kon op Woonforum en op de infosessies van de VMSW al in detail horen wat er allemaal verandert. Wie er niet bij kon zijn, vindt hier een overzicht van de belangrijkste nieuwigheden. In een volgend nummer van Woonwoord geven mensen uit de praktijk dan hun visie over het nieuwe systeem.

## WAAROM FS3?

Het NFS2-systeem was van start gegaan in 2008. Al meteen liet de sector kritische geluiden horen: de gesubsidieerde leningen waarmee de SHM's hun sociale huurprojecten financierden, bleken nog altijd te duur om kosten-dekkend te werken. Ook was er te wei-

nig flexibiliteit om het maximumbedrag te berekenen waarvoor een SHM die gesubsidieerde leningen kon krijgen (de maximumkostprijs van een project).

In het voorjaar 2011 werden die kritische opmerkingen duidelijker geformuleerd, zodat het beleid medio 2011 de klijtlijnen uitzette voor een nieuwe financiering van de sociale huisvestingssector. De uitwerking van het financieringsbesluit was dan voor 2012, en net voor de kerstvakantie werd het goedgekeurd. Het werd van kracht op 1 januari 2013.

## EÉN FINANCIERINGSWIJZE PER PROJECTTYPE

Tot eind 2012 werden projecten van een SHM anders gefinancierd dan projecten van gemeenten, steden, OCMW's en VWF. De SHM ging een gesubsidieerde lening aan bij de VMSW. De andere actoren kregen een projectsubsidie van het Vlaamse Gewest.

Dat wordt voortaan anders: bij elk type woonproject hoort één type subsidie of financiering. Bovendien geldt dat



# FS3: *meer eenvormigheid én differentiatie*

Een nieuw financieringssysteem voor de woonactoren

financieringstype voor alle sociale woonorganisaties (SWO) die voor dit type project door de Vlaamse overheid gefinancierd worden. Anders gezegd: elke SWO die een sociaal woonproject wil realiseren, wordt voortaan op dezelfde manier gefinancierd – of het nu gaat om een SHM is, een OCMW of een andere woonorganisatie. Dat betekent meteen ook dat de vroegere SBR-subsidie wordt opgeheven: ook de andere SWO's doen voortaan een beroep op de FS3-lening, een marktconforme lening met tussenkomst in de leningslast.

Opgelet! Niet elke SWO kan voor elk projecttype een gesubsidieerde financiering krijgen – maar als ze voor financiering in aanmerking komt, gebeurt dat voor elke SWO tegen dezelfde condities zijn. Een voorbeeld: een SHM kan een gesubsidieerde lening krijgen om nieuwe sociale huurwoningen te bouwen, maar het Vlaams Woningfonds kan dat niet. Een OCMW kan daar echter wél financiering voor krijgen. Voortaan doet het OCMW daarvoor dus net

hetzelfde als een SHM: als het een sociaal huurproject bouwt of renoveert, gaat het daarvoor een gesubsidieerde lening bij de VMSW aan.

## **EÉN SAMENHANGEND BESLUIT**

Vroeger was de reglementering die de financiering en subsidiëring regelde een erg complex kluwen. Vooral in de loop van de jaren 90 was een ondoorzichtig struikgewas van subsidiebesluiten gegroeid. De jongste jaren zijn inspanningen geleverd om de regelgeving te vereenvoudigen en te structureren. Het nieuwe financieringsbesluit vormt het sluitstuk: het brengt alle regels samen die gelden voor SWO's. Als SWO's willen weten of en welke financiering ze voor een sociaal woonproject bij de Vlaamse overheid kunnen krijgen, vinden ze alle informatie die ze nodig hebben in FS3.

## **ALLES VIA VMSW**

Sinds 1 januari 2013 hebben alle SWO's die van de Vlaamse overheid voor hun projecten een overheids-

financiering willen krijgen maar één aanspreekpunt meer: de VMSW. De financiering wordt bovendien uitsluitend via de VMSW uitbetaald.

Voor de SHM's verandert er op dat vlak niets: zij werken al decennia structureel met de VMSW en haar rechtsvoorgangers samen om hun projecten te realiseren. Dat zullen de andere SWO's – gemeenten, OCMW's enz. – voortaan ook doen, voor alle aspecten van de projectontwikkeling. Er komt dus één loket waar alle financieringen in verband met sociale woningen worden aangevraagd, toegekend en uitbetaald. De financiering

“

---

***Bij elk type woonproject  
hoort voortaan één type  
subsidie of financiering.***



# Een groeipad voor de sociale verhuurkantoren

Nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de SVK's

Lies Vandenbosch: 'Voor SVK WoonregT is een nettogroei van 30 woningen haalbaar.'



*Op 20 juli 2012 keurde de Vlaamse Regering een nieuw erkennings- en subsidiebesluit voor de sociale verhuurkantoren goed. Welke gevolgen heeft dat besluit voor de werking van de SVK's? Woonwoord stak zijn licht op in Tienen en in Dendermonde.*

TEKST BREGT LEYMAN

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT

# H

Het nieuwe besluit werd uitgewerkt om de sector van de sociale verhuurkantoren te versterken. Ook moet het de groei van het woningaanbod te stimuleren. Zo is in het besluit een groeitraject opgenomen in drie fases: een eerste fase van 0 naar 50 woningen, een tweede van 50 naar 100, en een derde tot 150. Dat moet helpen om de SVK's de nodige schaalgrootte te bezorgen. Aan dat groeitraject is een uitbreiding van de werkingsmogelijkheden voor de SVK's gekoppeld. Daarnaast bakent het besluit de kerntaken duidelijker af, wordt de exclusiviteit van het werkingsgebied ingeschreven, bevat het een voorafgaandelijk woningonderzoek en verduidelijkt het de personeelsvoorwaarde en de samenstelling van de bestuursorganen. Het besluit is op 1 januari 2013 in werking getreden.



Sociaal Huis Tienen



Ruth Hillaert 'SVK Woonaksent wil blijven werken aan woonkwaliteit.'

“

## *De gevraagde professionalisering hebben wij al voor een stuk doorgevoerd.*

Woonwoord peilde bij twee sociale verhuurkantoren naar de impact van het nieuwe besluit op hun werking.

### **'HET GROEITRAJECT IS ZEKER HAALBAAR'**

Lies Vandenbosch is sinds maart 2005 coördinator van het huidige sociaal verhuurkantoor WoonregT in Tienen. Dat is eigenlijk een partiële voortzetting van de voormalige Woonwinkel in die stad. Eind 2012 had het SVK WoonregT 90 woningen in portefeuille, waarvan er 20 niet subsidiabel waren. Het werkingsgebied bestrijkt de gemeenten Tienen, Kortenaken, Geetbets, Boutersem, Linter, Landen, Zoutleeuw en Hoegaarden. Het SVK heeft 6,4 voltijdse equivalente personeelsleden in dienst, onder wie twee klusjesmannen.

### **Volgens het groeipad van het erkennings- en subsidiebesluit moet het SVK WoonregT binnen drie jaar doorgroeien van 50 naar 100 woningen. Is dat haalbaar voor WoonregT?**

Lies: 'We hebben 70 woningen in portefeuille die in rekening worden genomen voor het groeipad. Dat betekent dat we in drie jaar tijd een nettogroei van 30 woningen moeten realiseren. Dat lijkt ons haalbaar. Al enkele jaren timmeren we aan de kwaliteit van het huidige woningenbestand. Die is nu op peil. Dat betekent meteen ook dat we ons volledig op de groei van het aantal woningen kunnen richten. Daarom willen we nog dit jaar een samenwerkingsovereenkomst aangaan met de gemeenten Landen en Hoegaarden.'

### **Wat gebeurt er met de niet-subsidiabele woningen in jullie portefeuille?**

Lies: 'Voor 14 van die woningen is een verkoopakkoord bereikt tussen het OCMW Kortenaken en de SHM Diest Uitbreiding. Voor de zittende huurders verandert er dus eigenlijk niets.'

### **Hoe wil SVK WoonregT de woning-groei bewerkstelligen?**

Lies: 'We willen onder meer een extra personeelslid aanwerven. De profes-

sionalisering die het besluit beoogt, heeft zich bij ons al voor een groot stuk doorgezet. Ieder van ons heeft een eigen gespecialiseerd takenpakket binnen de organisatie en weet dus heel precies waar hij of zij aan toe is. Bovendien gaan we voortaan alleen nog huurklare woningen inhuren. Het SVK zal dus geen doorgedreven renovaties meer uitvoeren: we doen alleen nog de afwerking, met onze eigen klusploegen. Daarnaast willen we eigenaar-verhuurders ondersteunen.'

### **Beschikt het SVK WoonregT over genoeg middelen voor de vooropgestelde groei?**

Lies: 'Onze goede werking wordt mee mogelijk gemaakt door de goede ondersteuning vanuit de lokale besturen en organisaties. Samen met het provinciebestuur helpen de lokale entiteiten ons op weg naar het streefdoel. Op zichzelf schieten de Vlaamse subsidies momenteel tekort. Zonder hulp op lokaal en provinciaal niveau zouden we allicht gedwongen zijn om een fusie aan te gaan.'

### **Wat zijn volgens jou de belangrijkste struikelblokken om een verdere groei te realiseren?**

Lies: 'Een gebrek aan (financiële) middelen, al dan niet in combinatie met



## Geschiedenis van de sociale huisvesting (X)



Eeklo – Guido Gezellestraat



Leuven – Sint Maartensdal

# Titanenwerk

*In het begin van de jaren 60 voelde men nattigheid. Er waren nog altijd te weinig woningen en te veel ongezonde woningen. Bovendien takelde het nieuwbouwpatrimonium snel af. Hoog tijd voor een gigantische en ambitieuze remediëringcampagne.*

TEKST GABRIËL SCHAUT  
FOTO'S GERY SPIRINCKX

# B

Begin jaren 60 zat het nog altijd niet snor met de woningbouw. De woningnood leek nog altijd even groot als net na WO II, ondanks de financiële inspanningen die de overheid direct of indirect had geleverd. In feite had men beter moeten weten. In absolute cijfers leken die overheidsinvesteringen wel

indrukwekkend, maar eigenlijk waren ze een druppeltje op een loeihete plaat. Zo besteedde de Belgische overheid in 1965 slechts 1,7 procent van haar budget rechtstreeks aan woningzorg.

## EEN RESEM KNELPUNTEN

De zieke vertoonde enkele opvallende symptomen. De sociale hoog- en laagbouw die men volijverig had neergepoot, had blijkbaar weinig zoden aan de dijk gebracht. De constructies van Braem, Van Kuyck, De Roover, Stynen en co begonnen immers al na enkele jaren ernstige ouderdomskaaltjes te vertonen en waren dringend aan renovatie toe.

Een tweede probleem waren de ongezonde woningen. De staat had die proberen te bestrijden met de Wet op de verkrotting van 1953 – blijkbaar tevergeefs.

Ten derde werd het publiek alsmear veeleisender. De Belgische economie surfte op een economische boom: begin jaren 60 steeg het BNP met zo'n 5 procent op jaarbasis. De salarissen ste-

gen navenant. Een auto of televisie waren geen curiosa meer, maar kwamen in ieders bereik. Overigens was het Koning Auto die de lokale bevolking uit de stedelijke omknelling wegjoeg, de frisse buitenlucht tegemoet.

Een laatste knelpunt: de onophoudelijke toestroom van buitenlandse werknemers, als gevolg van de exponentiële economische groei. De eerste immigratiegolf uit de jaren 20 had vooral mensen uit de directe buurlanden gelokt. De tweede immigratiegolf (1948-1958) had vooral Italianen aangetrokken. De derde golf bracht vooral arbeiders van Marokkaanse en Turkse herkomst, maar ook Spanjaarden en Grieken naar de Belgische industrie. Al die werkkrachten moesten worden gehuisvest.

## VINGER AAN DE POLS

Hoe ziek was de patiënt eigenlijk? Tot nu toe had niemand de temperatuur precies gemeten. De eerste stap lag dan ook voor de hand: het statistische nattevingerwerk moest worden omgezet in harde cijfers. In 1961 keurde





Wachtebeke – Sidmarsite



Zelzate – Klein Rusland

de Belgische overheid het wettelijke kader goed voor de eerste Belgische enquête over de woningkwaliteit. Die peiling kwam er in 1961-62 en staaft alle bange vermoedens: de gezondheid van de bestaande woningen was inderdaad bedrevend, de woningnood was amper gemilderd, en de bevolking wilde meer en beter.

In 1962 werd de Wet op de stedenbouw en de ruimtelijke ordening goedgekeurd. Die legde een planningstraject op, wat resulteerde in de Algemene en de Bijzondere Plannen van Aanleg. Nog een erg belangrijke stap voor de sociale woningbouw: voortaan konden de NMH en de andere sociale huisvesting-actoren gericht gronden aankopen en bouwprojecten realiseren in woon- en woonuitbreidingsgebieden.

### DE BEUKERIN!

Na de analyse was het tijd voor actie. De Belgische overheid zag het groots en schudde opeenvolgende meerjarplannen uit haar pen. Die moesten soelaas brengen. Opzet: de bouw van maar liefst 60.000 woningen per jaar.

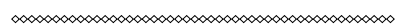
De plannen hielden rekening met alle doelgroepen: 7000 woningen voor de huisvesting van de migrantenarbeiders, 22.000 nieuwe woningen om de babyboom te helpen opvangen, en 7000 tot 8000 woningen om de bestaande ongezonde huizen te vervangen. De ASLK, die destijds het geprivilegieerde statuut van Belgische openbare instelling genoot, verstreekte tussen 1962 en 1971 voor ongeveer 59 miljard particuliere leningen. Dat was goed voor 56 procent van de financiële middelen die aan huisvesting werden besteed. In 1967 werd het kransje erkende kredietinstellingen voor het sociale huisvestingsbeleid uitgebreid met o.a. Bac-Bacob, Centrale Depositikas, Raiffeisenkas, Anhyp ...

Illustraties van die ongekende bouwrijver zijn er in overvloed. Het Leuvense project Sint-Maartensdal bijvoorbeeld, waarvan de eerste bouwfase tussen 1960 en 1965 wordt gerealiseerd. Die omvat de hoofdtoren met 120 appartementen, de langblokken 1 en 2 met respectievelijk 120 en 130 appartementen en de thermische centrale.

Ook het kleinschaligere project dat in Eeklo wordt opgezet in de Guido Gezellestraat is typerend. Maar het lijstje is lang.

In 1967 werd ook de wet De Riemacker goedgekeurd. Die stelde de Nationale huisvestingsmaatschappij in staat volkswoningen te bouwen voor het personeel van nieuwe of in expansie zijnde ondernemingen. Mooie voorbeelden van die gerichte bouwrijver waren de EGKS-woningen, onder meer in Wachtebeke of in Zelzate, bestemd voor het personeel van de firma Sidmar.

Maar onderhuids woedde al een nieuwe revolutie. De meidagen van '68 lieten ook de sociale woningbouw niet onberoerd. De Cassandra was er al: Renaat Braem. De architect die nota bene zelf ijverig had meegeholpen om het land vol te stouwen met hoogbouwgedochten, leverde nog de scherpste kritiek. In zijn boek België, het lelijkste land ter wereld rekende hij genadeloos af met wat hij destijds zelf had neergepoot.



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



© Gerald Van Rafelghem

BURO II & ARCHI+I

## NIEUWE KANTOREN DE MANDEL

Op 11 januari vond de officiële opening plaats van de nieuwe kantoren van De Mandel. De sociale huisvestingsmaatschappij had in 2004 een bedrijfsgebouw aangekocht in de Groenestraat in Roeselare, maar door de personeelsaan groei van de jongste jaren moest ze extra kantoorruimte creëren aan de Botermarkt. Ideaal voor de efficiëntie en de dienstverlening was dat niet. Daarom werd besloten om het be-

drijfsgebouw in de Groenestraat gedeeltelijk te slopen en er een nieuw kantoor te bouwen. Daardoor kunnen de personeelsleden van de verschillende diensten opnieuw bij elkaar zitten, wat de interne communicatie en efficiëntie ten goede komt. Het gebouw beschikt nu ook over genoeg ruimtes om de klanten behoorlijk te kunnen ontvangen. Het gebouw op de Botermarkt wordt verkocht. (ASB)

V.l.n.r.: **Eric De Keyser** (bestuurder en lid van het directiecomité), **Stefanie Vandenaabeele** (directeur), **Griet Coppé** (voorzitter), **Daniël Vanpoucke** (ondervoorzitter), en **Brecht Vermeulen** (voormalig directeur)



© BDV.

## PROJECT RIEDEKENS-HONGARIJE IN ENAME

Op 1 februari 2013 mocht de SHM Vlaamse Arden- nen in Ename de eerste steen leggen van het huisvestingsproject Riedekens-Hongarije, dat de SHM samen met de Gentse vzw Focus realiseert. Deze vzw biedt noodpermanentie voor kwetsbare senioren en verleent assistentie aan personen met een (fysieke) beperking. Het huisvestingsproject wil een leefomgeving creëren waar personen met een beperking op een aangename manier zelfstandig kunnen wonen. Alles samen worden 28 woningen gerealiseerd. Het project omvat vier verschillende woningtypes, gedifferentieerd volgens de doelgroep van de vzw.

De site biedt ruimte voor een centraal gelegen groen- zone op schaal van de wijk. Het fiets- en wandelpad dat door dat binnengebied loopt, versterkt de binding met het bestaande weefsel. Doordat een sociale mix wordt gecreëerd blijven de verschillende doelgroepen betrok- ken bij het dagelijkse leven van de wijk. De betaalbare, duurzame en ecologisch verantwoorde woningen tillen de omgeving naar een hoger kwaliteitsniveau. (YJDL)



Voorzitter **Stefaan Vercamer** legt de eerste steen in aanwezigheid van **Jeanique Van Den Heede** (directeur SHM Vlaamse Arden- nen), **Wouter Sonnevile** (directeur Focus), **Roos Wittevrongel** (voorzitster Focus), schepenen **Richard Eeckhout**, schepenen **John Adam**, **Stefaan De Vos** (kabinet Van Deurzen).

## DENDERMONDSE VOLKSWONINGEN ZETTEN HET NIEUWE JAAR FEESTELIJK IN.

enkele leden van de Raad van Bestuur  
v.l.n.r. **Pol Berckmoes**, **Marcel Segers** (voorzitter), **Jan Pauwels** (ondervoorzitter), **Piet Buyse**, **Omer Tempels**





J. Van Tittelboom (burgemeester Herzele), K. De Loor (Vlaams parlements lid en schepen te Zottegem), L. Quintelier (bestuurder SHM), M. Schotte (ontwerper) en W. Van der Schueren (ingenieur)

## VONDEL FASE II IN HERZELE

Op 18 december 2012 werd de eerste steen gelegd voor fase II van het sociale huisvestingsproject Vondel, dat SHM Denderstreek realiseert in Borsbeek (Herzele). In de eerste fase (2004-2005) werd het voormalige schoolgebouw omgevormd tot 10 sociale appartementen. De tweede fase bestaat uit de bouw van 24 sociale nieuwbouwappartementen met ondergrondse parkeergarage.

Het ontwerp legt de nadruk op openheid en transparantie. Er komen vier meergezinswoningen met zes appartementen van één tot drie slaapkamers. Groenaanleg op het terrein en ondergrondse parkeergarages zorgen voor een autoluwe omgeving. De opsplitsing in afzonderlijke volumes, de gevelmaterialen en het kleurengebruik zorgen ervoor dat het project mooi aansluit bij de omgeving. Het complex moet tegen 2014 instapklaar zijn.

(YJDL)



v.l.n.r Luc Gysen (directeur) - Julien Vergeylen (voorzitter) - Sofie Verstocken (ingenieur-architect)

## EERSTE FASE PROJECT WATERMOLENWIJK II

Op 30 januari 2013 is de Waasse Landmaatschappij gestart met de bouw van het project Watermolenwijk II. In totaal zullen er 64 woningen worden gerealiseerd.

Het totaalproject wordt opgedeeld in vier stadia. In een eerste fase worden

19 sociale koopwoningen gebouwd. In het najaar van 2013 start de tweede fase met 21 woningen. De laatste twee fasen zijn samen goed voor 24 woningen. Naast het project Watermolenwijk II heeft de SHM nog heel wat andere projecten op het programma staan.

(YJDL)

## 07/05

### OPLEIDING OMGAAN MET CONFLICTEN EN AGRESSIEF GEDRAG

Steeds vaker worden medewerkers in het kader van hun job geconfronteerd met conflicten en met agressie, zowel verbaal als fysiek. Deze opleiding reikt een theoretische basis aan om daar mee om te gaan. Vervolgens leert u aan de hand van rollenspelen, praktische tips en voorbeelden strategieën om zulke conflicten te voorkomen en te ontmijnen. U leert ook patronen herkennen in het ontstaan en het escaleren van conflicten en agressie.

**WAAR?** Brussel

**WANNEER?** 7 mei 2013

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

## 26/05

### DE VLAAMSE RENOVATIEDAG

De Vlaamse Renovatiedag is dé gelegenheid om gerealiseerde renovaties op locatie te bezoeken. Op één namiddag kunt u zich als toekomstige verbouwer laten inspireren en informeren door de bouwpartners achter diverse renovatieprojecten: opdrachtgevers, architecten, aannemers en andere professionals. U kunt meten ook contacten leggen.

Speciale aandacht gaat deze editie naar het water, in al zijn facetten: het bufferen van water, het gebruik van regenwater, het aansluiten van rioleringen, het vervangen van oude leidingen, hoe een woning beschermen tegen wateroverlast.

**WAAR?** Op diverse locaties

**WANNEER?** 26 mei 2013

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

Vrijwilligers lezen voor aan kinderen van 5 en 9 jaar



## DE BOEKENKARAVAAN

De Boekenkaravaan is een leesbevorderingsproject voor kans- en taalarme kinderen in de stad Antwerpen. Gezinnen zonder voorleestradiatie, scholen, organisaties en verenigingen leren dankzij het project ontdekken dat lezen en voorlezen ook erg leuk kan zijn. De boekenkaravaan prikkelt en geeft impulsen, zodat de taalomgeving van de kinderen verrijkt wordt. De Boekenkaravaan ging daarom een samenwerking aan met Samenlevingsopbouw en introduceerde dit voorjaar voorleestrajecten. In het praatappartement van Woonhaven werd er wekelijks voorgelezen door vrijwilligers. Aan dit voorleestraject namen kinderen deel van 5 tot 9 jaar, van verschillende herkomst. Het is de bedoeling om het project verder uit te breiden naar andere sociale huurders, ook volwassenen en anderstaligen. En het appartement aan de Geelhandplaats zou weleens kunnen uitgroeien tot een heuse bibliotheek. (ASB)



## SHM GOEDKOPE WONING IN HET NIEUW

Op 27 november werden de nieuwe kantoren van SHM Goedkope Woning officieel geopend. De directeur van de SHM, Ilse Piers, vertelde dat ze wat ontgoocheld was toen ze in 2006 haar functie opnam: 'Het hoofdgebouw zag er vanaf de straat imposant en waardevol uit, maar eigenlijk was het verwaarloosd', vertelt ze. Het volledig vernieuwde landschapskantoor heeft twee ruime binnentuinen die voor groen en licht zorgen. Door de restauratie

van de voorgevel, plafonds en deuren komen de oude authentieke details volledig tot hun recht. Veel aandacht ging ook naar de toegankelijkheid voor de bezoekers.

De vernieuwbouw werd gecombineerd met de renovatie van huurwoningen boven en naast het kantoor. In de zeven nieuwe woningen – zes appartementen en één huis – kunnen een 20-tal nieuwe bewoners terecht. (KYM)

## SVK VOORKEMPEN WORDT SVK HET SAS

In 1999 ontstond vanuit de SHM De Voorkepen het gelijknamige sociaal verhuurkantoor. Dat moest kwetsbare doelgroepen op weg helpen om een betaalbare huurwoning te vinden. Nu het SVK is uitgegroeid tot een volwaardige vzw die meer dan 220 huurwoningen beheert, werd het tijd voor een eigen naam. De geografische link met een aantal sassen op het Kempisch Kanaal, vlakbij het kantoor in Sint-Job-in-'t-Goor, was snel gemaakt.

Belangrijker is de symboliek van de nieuwe naam. Het SVK vergelijkt zijn werking met die van een sas. Het SVK wil als

sluiswachter de eerste sasdeur openen om de huurder die in woelig water verkeert tijdelijk rust te gunnen in een SVK-huurwoning. Intussen vergroot het SVK de zelfredzaamheid van de huurder, zodat die de sluis aan de andere kant weer uit kan varen. Ook als sas tussen de verschillende beleidsniveaus speelt het SVK een belangrijke rol: het zet de overheidsrichtlijnen om in een dagelijks beleid dat dicht bij de mensen staat. In aanwezigheid van vertegenwoordigers van de 17 partners die samen aan het SaS zullen bouwen werd de nieuwe naam op 22 januari feestelijk voorgesteld. (AB)



De voorzitter Ann Pycke (links) en de coördinator Yann Blommaerts bij de nieuwe naamplaat.

## HERHUISVESTING TUINWIKJ WILLEBROEK

---

SHM Volkshuisvesting Willebroek is gestart met een herhuisvestingsoperatie van de Tuinwijk: 49 sociale huurders krijgen tussen maart en september 2013 tijdelijk of definitief een nieuw onderkomen. Dat is nodig omdat dit jaar 82 kleine en verouderde woningen worden vervangen door 71 nieuwe comfortrijke woningen en appartementen. Daarvan zijn er 5 specifiek aangepast voor de mensen met een handicap. In 2015 wordt het project afgerond. De huurders mogen dan beslissen of ze terug naar de Tuinwijk willen of toch definitief in hun nieuwe woning willen blijven.

Bij de herhuisvesting probeert de SHM zo veel mogelijk rekening houden met de wensen en behoeften van de huurders. Zo zal ze verhuizing volledig zelf regelen en betalen en zullen de nieuwe woningen volledig instapklaar zijn. Als een huurder naar een duurdere woning verhuist, wordt de huur niet verhoogd zolang de bouwwerkzaamheden duren. In het centrum van Willebroek staan 19 pas gerenoveerde woningen, te herkennen aan de witte crepigewel, zodat enkele huurders nu al kunnen verhuizen. Een van die huurders kreeg van de voorzitter Toon Van Dyck de sleutel overhandigd van z'n nieuwe woning in de Ringlaan. (ASB)



Voorzitter **Toon van Dyck** met huurder **Yunus Yener**

## NIEUWJAARSRECEPTIE BIJ HET LINDENHOF

---

Van links naar rechts: **Kaat Vandermarliere**, **Patrick Kina** (voorzitter), **Wim Moyaert** (directeur), **Stef Debusschere**



# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS

## 31/05

### OPLEIDING SOCIALE HUURWETGEVING

---

Deze opleiding richt zich tot specifiek tot medewerkers van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Zij krijgen vaak te maken met vragen rond sociale huur en met de juridische conflicten die daarover kunnen rijzen. De juridische aspecten van het thema sociale huurwetgeving worden op een toegankelijke manier uiteengezet, aan de hand van herkenbare situaties.

**WAAR?** B.e.m.t in Geel

**WANNEER?** 31 mei 2013

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

## 13/06

### I AM ARCHITECT

---

Dit jaar vindt al de vierde editie van I Am Architect plaats: een evenement voor architecten en studie bureaus dat aan de hand van praktijkcases een licht werpt op de grote uitdagingen waarmee architecten vandaag geconfronteerd worden. Deelname is gratis. U moet zich wel vooraf inschrijven, uiterlijk op 7 juni 2013.

**WAAR?** Campus Vesta in Ranst

**WANNEER?** 13 juni 2013

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

## 20/06

### OPLEIDING ALTERNATIEVE WOONVORMEN

---

Door de schaarste van de bouwgronden en de stijgende bouwkosten worden alternatieve woonvormen alsmaar aantrekkelijker. In deze opleiding worden de verschillende alternatieve woonvormen voorgesteld, met hun specifieke eigenschappen en vereisten.

**WAAR?** B.e.m.t in Geel

**WANNEER?** 20 juni 2013

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

*Mensen met een job komen nog amper in aanmerking voor een sociale huurwoning. Is het een oplossing om de inkomensgrenzen voor sociale woningen op te trekken?*

FOTO'S GERY SPIRINCKX – MARTINE KINABLE

# Moeten de inkomens

*‘Schaf de inkomensgrenzen af!’*

Pascal De Decker, socioloog en docent aan de Hogeschool Gent en Sint-Lucas Architectuurschool

Ze zijn stilaan de monsters van Loch Ness van de sociale huursector, de zogenaamde middenklassers. Men wil ze zo graag zien, maar men ziet ze nooit. Omdat ze er niet zijn. Om ze te lokken, worden om de haverklap de inkomensgrenzen die de toegang bepalen verhoogd. Als men zo doorgaat, verkeert in dit rijke land straks iedereen in woonnood.

De middenklassers moeten in de sociale huisvesting voor een betere sociale mix zorgen. Dat zou goed zijn voor het financiële draagvlak van de sector – ze betalen immers hogere huren – en voor de leefbaarheid van de sociale blokken – drukke middenklassers voorzien blijkbaar in goede rolmodellen. Door hun aanwezigheid gaan ‘de anderen’ op tijd slapen, kuisen ze de gang en heel misschien krijgt hun kroost wel de ambitie om ook middenklasser te worden.

Helaas blijkt uit steeds meer onderzoek dat de sociale mix niet werkt. Het is niet meer dan een wat naïef-romantische vertelling van gezellig onder mekaar, arm en rijk, wit en minder wit. Bovendien komen de hogere inkomens blijkbaar niet op de sociale huisvesting af. Het is al herhaaldelijk geprobeerd en men gaat het nu nog eens proberen. Waarom zou het nu wél werken? Ook de verwachting dat ze wel in grote getale gaan komen, is dus naïef. Middenklassers in dit land worden eigenaar en wel zo snel mogelijk.

De geambieerde sociale mix werkt nergens en bovendien komen de middenklassers niet. Daarom: schaf de inkomensgrenzen af, dan zijn we ten minste van die weerkerende discussies-naast-de-kwestie af. Het zal aan het profiel van de sociale huurder toch niets veranderen. En dan kan men zich met de kern van de zaak bezig houden: sociale huurwoningen bouwen en beheren voor wie ze echt nodig heeft. En dat zijn er nogal wat.

# *grenzen hoger?*

## *'Stop energie in ondersteuning van de zwakste huurders'*

Alain Bielen, directeur van SHM Cordium en co-voorzitter van CAW Limburg

Volgens mij worden in de discussie over inkomensgrenzen en huisvesting twee fundamenteel verschillende opties door elkaar gehaald. Ofwel richt het beleid zich op doelgroepen bij wie de woningnood het grootst is en dan kom je in de meeste gevallen terecht bij mensen met een laag inkomen. Ofwel streef je naar volkshuisvesting, in de brede zin van het woord.

Het voorstel om de inkomensgrenzen op te trekken, doet vermoeden dat men naar de tweede optie wil evolveren. Die keuze is op zich niet onbegrijpelijk. Maar als je rekening houdt met de bestaande huisvestingssituatie in Vlaanderen is ze niet haalbaar. Het huidige sociale woningaanbod is absoluut niet groot genoeg om zo'n brede volkshuisvestingsvraag op te vangen. Een gevolg zou zijn dat de 'zwakste' doelgroepen worden verdrongen.

We kunnen ons afvragen wat de beweegredenen zijn om de inkomensgrenzen te verhogen. Doet men het om een betere sociale mix te bewerkstelligen? Dan geloof ik daar niet in, even-

min als Pascal De Decker. Zoiets kun je immers niet alleen binnen de sociale huur realiseren: in de sociale mix van een wijk spelen ook koop, kavel en privéontwikkeling een rol. Of is het de bedoeling om de financiële situatie van de sociale huisvestingssector te verbeteren, vanuit de veronderstelling dat hogere inkomensgrenzen ook hogere huurinkomsten met zich meebrengen? Dan ben ik opnieuw niet overtuigd. Voor de SHM zullen die financiële effecten pas op lange termijn zichtbaar worden en absoluut niet structureel genoeg zijn.

Conclusie? Laat de focus liggen op de 'zwakste' doelgroepen en steek energie in hun adequate ondersteuning. Maak op diverse vlakken werk van een welzijnsbeleid voor die groepen en begeleid hen om drempels weg te werken, ook buiten de huisvesting.





## *Klant in zicht*

*SHM Ons Dak realiseerde een klein inbreidingsproject van zes huurappartementen in het centrum van Maaseik. Dat gebeurde in nauwe samenwerking met dienstencentrum Ter Engelen, dat volwassenen met een beperking de nodige ondersteuning biedt. Evelyne Brouwers van de ambulante dienst Sherpa begeleidt enkele bewoners, onder wie ook Bart Prikken, die hier sinds december 2011 zelfstandig woont.*

*De appartementen zijn georganiseerd rond een centrale binnenkoer. Daardoor blijft de ruimte aan de straatzijde beperkt qua volume en bouwdiepte en beschikt elke woning over veel lichtinval en een private buitenruimte.*

+

'Ik woon op wandelafstand van het stadscentrum. Het is hier rustig, er is weinig verkeer in de straat. Op het binnenpleintje heeft elk appartement zijn eigen toegangsdeur. Met mijn burens heb ik een goed contact.'

'In mijn woning is veel natuurlijk licht. Dat is aangenaam. Ik heb een ruim terras, misschien zelfs te groot voor mij alleen.'

'Mijn woning is groot. Ik heb voldoende bergruimte. Er is een rechtstreekse toegang vanuit de woning naar de gemeenschappelijke fietsenberging.'

—

'Het hoge raam in de traphal zorgt voor veel lichtinval. Maar omdat de traphal open is naar de leefruimte, zorgt dat voor koude tocht.'

'De badkamer mocht ruimer. De douche met schuivende deur is smal. Er is ook weinig plaats om een kastje te plaatsen.'

'De rechtstreekse toegang tot de gemeenschappelijke fietsenberging is wel praktisch, maar omdat ik moeilijk te been ben, had de doorgang breder mogen zijn.'