

# Woonwoord

#23

WINTER 2012

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

• *De Visitatieraad is geen boeman*

• *Klare taal rendeert!*

• *SHM's werken informeel samen*

• *Zijn de huurprijzen te laag?*



*“Betaalbare  
woningen op  
gemeenschapsgrond”*

Community Land Trust: wilde droom of ideaal?

# Beste lezer

In dit eerste nummer van Woonwoord van 2013 wil ik u – in naam van de hele redactie – heel graag het allerbeste wensen voor dit nieuwe jaar.

In deze koude dagen verlangt iedereen wel eens naar wat zomerse warmte. En wie aan zon en warmte denkt, denkt meteen ook aan wandelen, sporten, spelen en alles wat je buiten kunt doen, in een park of in een bos. Studies tonen aan wat iedereen uit eigen ervaring al weet: als je in een verstedelijkte omgeving woont, is het o zo belangrijk dat je kwalitatieve natuurlijke ruimte in de buurt hebt. Het is zelfs bewezen dat contact met de natuur stress vermindert.

Daarom wil ik bij u allemaal pleiten voor meer groen. Groenruimte die je ook echt kunt gebruiken – een park, een bos, een speelzone, moestuintjes – is natuurlijk fantastisch. Waar dat niet kan, biedt zichtgroen uitkomst: een bloemperkje, een paar bomen in de straat, zelfs wat banale klimop op een

gevel: ze geven onze steden en dorpen een fleurige toets.

Natuurlijk willen we vooral betaalbare woningen realiseren voor de mensen die het in onze samenleving het zwaarst hebben. Maar iedereen die iets met vastgoed te maken heeft, weet dat de ligging van een woning een heel groot deel van de waarde bepaalt. Niet alleen de financiële waarde, maar vooral ook de belevingswaarde: of het al dan niet prettig is om in die buurt te wonen. Mensen die het moeilijk hebben, zijn al blij als ze hun woning kunnen betalen – ook al ligt die in een buurt waar steen en beton alleenheerser zijn en de sprietjes onkruid het enige groen vormen. Daarom moeten we erover waken dat de woonomgeving altijd en overal een minimumkwaliteit haalt. Die minimumkwaliteit omvat diverse aspecten – maar groene ruimte is er een belangrijk deel van, voor iedereen.

**Irène Rauch** | Hoofdredacteur



24

“

*Waarom zou je bang moeten zijn voor de externe blik van een kritische vriend? De visitaties zijn bedoeld om de SHM's zo goed mogelijk te doen functioneren.*

Gerard van Bortel, hoofd Visitatieraad

# IN DIT NUMMER



18

16

## VISIE

- 06** De visitieraad: boeman of medestander?

## PRAKTIJK

- 10** Community Land Trust: woningen op gemeenschapsgrond
- 14** Klare taal rendeert: maak werk van een taalbeleid!

- 16** Uitgelicht: Avontuurlijke inspiratie

## BESTUUR

- 18** Regelgeving complex? VMSW en Wonen-Vlaanderen ondersteunen
- 21** Samen sterker: SHM's werken informeel samen
- 24** Historisch bekeken (9) Eerste barstjes in het beton

## DIALOOG

- 30** Zijn de huurprijzen te laag?

## 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) | **hoofdredactie** | Irène Rauch (sectorarchitect) | **vmsw-kernredactie** | Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel) | Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie) | Yoo Jung De Loof (cel Kennisbeheer) | Ellen De Smet (cel Communicatie en organisatiesecretariaat) | Theo De Vos (cel Infrastructuur) | Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit) | Lieselot Laureyns (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat) | Sofie Lerouge (sectorarchitect) | Bregt Leyman (jurist) | Ka Yee Man (cel Personeel) | Nadja Nys (cel Infrastructuur) | Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p.18, 20) | Jan Loeman (p. 4, 5, 14, 15,19, 21-23, 30, 31) | Isabelle Plancquaert (p. 3, 16) | Gery Spirinckx (p. 7, 8, 9, 24, 25) | Els Struyf (p.2) | Svetlana Zakharova (cover, p. 10, 12, 13) | 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) | **abonnements** [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.

## VMSW'ERS OP STAP

Naar goede gewoonte stond de personeelsreis van de VMSW ook dit jaar weer in het teken van – hoe kan het ook anders – sociale woonprojecten. De VMSW'ers brachten een bezoek aan de sociale woonwijk Heuvelpark in Halle en aan de Modelwijk in Laken.

Woonpunt Zennevallei stelt met de woonwijk Heuvelpark een bijzondere constructie voor: ze bouwden de sociale woningen als een akoestische buffer tegen de aanpalende autostrade. Gevolg: weinig geluidsoverlast en meer ruimte voor groen aan de achterkant van de woningen. Directeur Bart Vranken en architect Karel De Mulder van A2D Architects stelden

het project voor en leidden de VMSW'ers rond in een sociale huurwoning en een assistentiewoning.

De volgende halte was de Modelwijk in Laken, ten tijde van de Expo 58 hét toonbeeld van modernistische sociale huisvesting. Op het programma stond een rondleiding in het duizelingwekkende geheel dat nog altijd fascineert door zijn desolate uitzicht en zijn monumentale gebouwen. Patrick van Schoenbeeck, directeur van de Lakense Haard, toonde niet zonder (terechte) trots de maquette van de Modelwijk.

TEKST ELLEN DE SMET



## BOEK OVER MODELWIJK

De Modelwijk in Laken is een van de belangrijkste grootschalige verwezenlijkingen van de modernistische sociale architectuur. Het 'dorp in de stad' telt circa 1200 appartementen en werd tussen 1958 en 1972 gerealiseerd door een team van architecten onder leiding van Renaat Braem.

Sinds 2008 wordt de wijk ingrijpend gemoderniseerd. Die operatie moet tegen 2020 rond zijn. Het naslagwerk *De Modelwijk in Brussel. Het levensverhaal van een groot(s) project* gidst de lezer door de geschiedenis, de renovatie en de toekomst van de wijk. Het rijk geïllustreerde boek vertelt een boeiend verhaal –

niet alleen over vormen en architectuur, maar ook over het leven in de wijk en over de bewoners.

**Het boek is uitgegeven door de Brusselse Uitgeverij Aparté, kost 25 euro en is te koop in de boekhandel.**



TEKST  
LIESELOT  
LAUREYNS

## GROOTSCHALIGE RENOVATIE IN EEKLO

Op 5 november 2012 startte de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen (MBV) met het grootste renovatieproject uit haar geschiedenis. De vier appartementsgebouwen van het Wilgenpark in Eeklo worden stapsgewijs gerenoveerd. Wilgenpark 2 (Vlasbloem) wordt het eerst aangepakt, daarna krijgt in 2014 ook blok 4 (Veldbloem) een grondige facelift.

Aan de renovatie hangt een kostenplaatje van 2,4 miljoen euro per appartementsblok. Energiezuinige investeringen, zoals het buitenschrijnwerk en de centrale verwarming, worden gedeeltelijk gesubsidieerd met een Europese EFRO-toelage van 60.000 euro. De appartementen worden aangepast aan de nieuwste normen voor brandveiligheid, toegankelijkheid, energie en ventilatie.

TEKST LIESELOT LAUREYNS

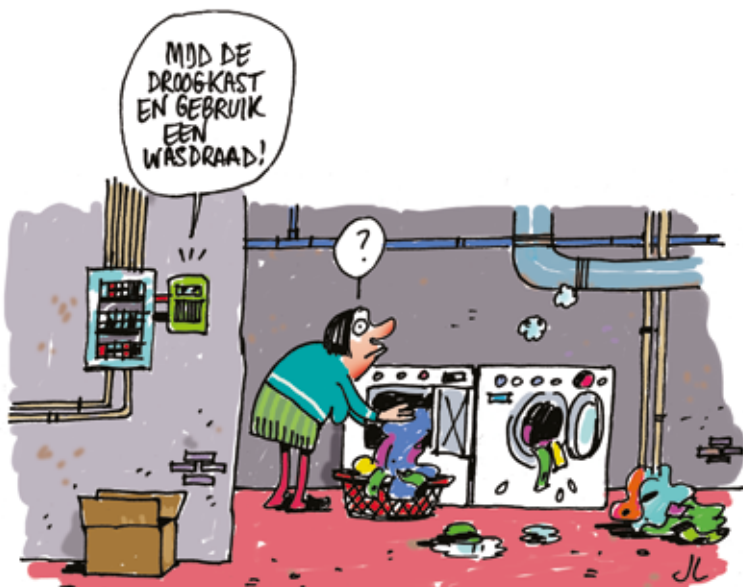


## PILOOTPROJECTEN COMPACT WONEN

Vlaanderen zal tegen 2050 naar schatting één miljoen meer mensen tellen dan vandaag. Dat betekent dat zeven miljoen mensen betaalbaar en goed zullen willen wonen op de kleine lap grond die Vlaanderen heet. Dat wordt een hele uitdaging. Daarom 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 om alvast vijf trendsettende pilotprojecten voor compact en betaalbaar wonen op te zetten.

Voordat een oproep naar initiatiefnemers kan worden gelanceerd, is een ontwerpend onderzoek nodig. Via een Europese opdracht worden vijf multidisciplinaire ontwerpteams geselecteerd die elk de opdracht krijgen om een aantal strategieën voor collectieve woningbouw in Vlaanderen uit te werken. In een volgende fase (april 2013) zal een oproep worden gelanceerd naar gemeenten, SHM's en andere bouwheren om voorstellen in te dienen voor de vijf te realiseren pilotprojecten.

TEKST LIESELOT LAUREYNS



## PROEFPROJECT SLIMME METERS

Op 25 september 2012 gaven Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, en Geert Versnick, voorzitter van de Raad van Bestuur van Eandis in Gent het startschot voor het eerste grootschalige proefproject van slimme energiemeters. Gent is een van de 14 Vlaamse testregio's waar Eandis 40.000 slimme meters zal installeren. De meters worden geplaatst in stedelijk en in landelijk gebied, in woningen en in flatgebouwen, bij sociale huisvestingsmaatschappijen en in privéwoningen. Met spijstechnologie wordt het energieverbruik in de woning nauwkeurig en gedetailleerd gemeten. De slimme meter slaat de gegevens op en kan ze doorsturen naar de netbeheer-

der, die de consumenten zo kan tonen welke posten het meeste energie verbruiken. Dat moet hen aanmoedigen om voor energiezuinigere oplossingen te kiezen en zo de energierekening te drukken.

Met het project wil Eandis rationeel energiegebruik bevorderen bij particulieren, ondernemingen en openbare besturen. Dat past in de zogeheten 20-20-20-doelstellingen van de Europese Unie: 20 procent minder energieverbruik, 20 procent hernieuwbare energie en 20 procent minder broeikasgassen tegen 2020.

TEKST LIESELOT LAUREYNS

## PUBLIEKE RUIMTE IN DE WOONOMGEVING

Op 24 september ontving de VMSW een 100-tal deelnemers aan de studienamiddag 'Publieke ruimte in de woonomgeving', georganiseerd door Steunpunt Straten in samenwerking met de VMSW. Steunpunt Straten vooral bekend als de organisator van de Dag van de Publieke Ruimte, geeft sinds 2012 ook het tijdschrift Publieke Ruimte uit, waarin telkens

een thema in de kijker wordt gezet. Voortaan organiseert Steunpunt Straten na elk nummer een studienamiddag over het aangesneden thema.

De allereerste studienamiddag ging over het thema 'Woonomgeving'. Steunpunt Straten nodigde zes experts uit die elk een specifiek aspect voor hun rekening namen: participatie, woonomgeving als speelomgeving, de opmars van het woonerf, de grens tussen publieke en private ruimte, duurzame woonwijken en nieuwe inzichten bij projectontwikkeling. Uit reacties van de deelnemers bleek de studienamiddag geslaagd. Voor de VMSW is de samenwerking met Steunpunt Straten zeker voor herhaling vatbaar.

TEKST THEO DE VOS



laureaten Frédéric Gijsen (met sleutel) en Katrien Delespaul (met bos bloemen) samen met de eervolle vermeldingen en organisatoren



## EN DE WINNAAR IS...

Op 7 december werd de laureaat bekendgemaakt van Mijn Huis Mijn Jonge Architect 2012. Ook voor deze editie sloegen de Orde van Architecten – Vlaamse Raad, de Vlaamse architectenorganisatie (NAV) en de VMSW de handen in elkaar. De wedstrijd daagde jonge architecten uit een ontwerp uit te werken voor 19 sociale koopwoningen op de Varenvelden in Hemiksem, een braakliggend terrein van de SHM Arro Antwerpen.

De winnaar die met een architectuurcontract op zak naar huis ging, was het ontwerpduo Katrien Delespaul – Frédéric Gijsen voor hun ontwerp 'Eenvoud in baksteen'. De jury loofde de kritische benadering van de inplanting en het zoeken naar zonwinsten. Het ontwerp ging de uitdaging aan om een evenwicht te realiseren tussen rendabiliteit en identiteit. Twee eervolle vermeldingen, elk goed voor 2000 euro, gingen naar 'Varenvelden' van Katrien Van Dijck, Linde Van Reeth en Isabel Naesens en naar 'Van 2/4 tot 5/8' van Stijn Elsen, Duco Uytenhaak, Simone Valerio en Rob Wesselink.

**Meer info vindt u op de VMSW-website: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > Professionelen > Architectuur > Prijzen, nominaties en wedstrijden**

TEKST LIESELOT LAUREYNS



De Visitatieraad, uw – kritische – vriend

# 'We stellen ons op als

# W

*Er waart een spook door Vlaanderen: de visitaties. Maar is de Visitatieraad met zijn visitatiecommissies echt zo'n boeman? Woonwoord sprak met Gerard van Bortel, hoofd van de Visitatieraad, en Wim Guillemyn, beleidsmedewerker bij Wonen-Vlaanderen.*

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S GERY SPIRINCKX

## Waarom was een nieuwe prestatiebeoordeling nodig?

**Gerard:** 'Toen de Vlaamse Regering in 2006 verantwoordelijk werd voor de erkenning van de SHM's, stelde men vast dat het naleven van de toenmalige erkenningsvoorwaarden niet noodzakelijk tot goede prestaties leidde. Vooreerst bleken de doelstellingen die voor SHM's worden gesteld niet altijd even helder geformuleerd. Uiteraard moeten SHM's woningen bouwen, maar hun opdracht houdt

zoveel meer in. Veel van die bijkomende taken werden niet expliciet verwoord, zodat het ook voor SHM's niet altijd even duidelijk was wat van hen werd verwacht. Ten tweede blijkt dat de prestaties van SHM's zeer sterk afhankelijk zijn van de lokale context. Stel je maar even voor dat je gemeentebestuur geen bijkomende sociale huurwoningen wenst. Als SHM moet je wel proberen om die lokale regisseur van het woonbeleid tot andere inzichten te brengen, maar

uiteindelijk blijft de sleutel in handen van de gemeente.'

**Wim:** 'Het nieuwe erkenningsbesluit en het draaiboek prestatiebeoordeling bevat daarom erg duidelijke doelstellingen. De SHM krijgen genoeg speelruimte om die te verwezenlijken, rekening houdende met de lokale context. Er blijven zeker nog genoeg formele regels bestaan, maar de visitatiemethodiek zal vooral kijken naar de resultaten die de SHM bereikt en naar de manier waarop ze dat doet.'

## Wat is het doel van de visitaties?

**Gerard:** 'Visitaties moeten de SHM's inzicht verschaffen in de eigen prestaties en hen ondersteunen om hun werking te verbeteren. Opdat SHM's ook van elkaar zouden kunnen leren, vertrekken de visitatoren bij de prestatiebeoordeling van indicatoren die we bij alle SHM's op dezelfde manier meten. Die indicatoren geven een cijfer weer. Dat cijfer is de weergave van een bepaalde prestatie. Op die manier verzamelen we informatie over de prestaties van alle SHM's in Vlaanderen en kunnen SHM's zich ook spiegelen aan elkaar. Omdat we weten dat prestaties

## Visitatieraad en visitatiecommissie

De Visitatieraad bestaat uit 12 leden, onder wie de Visitatieraadsvoorzitter. Momenteel is dat Gerard van Bortel. Het is de bedoeling dat elke huisvestingsmaatschappij om de vier jaar visitatoren over de vloer krijgt. Voor elke visitatie stelt de Visitatieraad een visitatiecommissie samen, die bestaat uit drie leden van de Visitatieraad. Tijdens zo'n visitatie worden de prestaties van de SHM getoetst aan een aantalbeoordelingscriteria.

Vlaams minister Freya Van Den Bossche rekent erop dat de visitatieraadsleden en hun voorzitter zo'n 24 reguliere visitaties zullen uitvoeren per jaar, plus een zestal bijkomende visitaties bij SHM's die minder goed presteerden.

**Meer informatie: [www.visitatieraad.be](http://www.visitatieraad.be).**

**U vindt de Visitatieraad ook op Facebook: [www.facebook.com/Visitatieraad](http://www.facebook.com/Visitatieraad).**

# medestanders'



Wim Guillemyn, beleidsmedewerker bij Wonen-Vlaanderen (links) en Gerard van Bortel, hoofd van de Visitatieraad.

sterk afhankelijk zijn van de lokale context, worden die cijfertjes slechts als vertrekpunt gebruikt om de prestaties te beoordelen. De taak van de visitatoren bestaat erin om achter de cijfers te gaan kijken.'

**Wim:** 'SHM's die dat willen, kunnen op basis van de prestatiedatabank zelf aan de slag om hun werking te optimaliseren. Daarnaast willen de visitaties ook algemene adviezen

voor het woonbeleid helpen formuleren. Het kan best zijn dat een bepaalde regelgeving SHM's belet om goed te presteren. In dat geval kunnen de visitatoren daar melding van maken. Niet onbelangrijk: met de visitatiemethodiek kunnen we ook voor het brede publiek een onafhankelijk, scherp maar genuanceerd beeld van de SHM scheppen. Daarom wordt het uiteindelijke visitatierapport ook publiek gemaakt.'

## Hoe verloopt zo'n visitatie in de praktijk?

**Gerard:** 'In een notendop komt het erop neer dat we in gesprekken met de SHM, huurders en lokale woonactoren op zoek gaan naar verbeterpunten, maar net zo goed naar dingen die heel goed werken. Voor veel doelstellingen hebben we indicatoren in de prestatiedatabank zitten. De visitatiecommissie zoomt in op aspecten die opvallen. We gaan op zoek naar het verhaal

achter uitzonderlijk goede of slechte prestaties.'

### **Kan de focus van een visitatie door dergelijke gesprekken verlegd worden?**

**Gerard:** 'De gesprekken verlopen zeer gestructureerd. We werken rond zes prestatievelden, met telkens verschillende operationele doelstellingen. De focus zal altijd binnen die krijtlijnen blijven liggen, maar we kunnen wel doorvragen. We willen namelijk ook op zoek gaan naar kruisverbanden tussen prestaties. Zo kan de financiële toestand van een SHM een invloed hebben op de renovatieplanning. Op basis van de gesprekken groeit een organische beeldvorming. Die moet het plaatje van de harde data kleur en reliëf geven.'

**Wim:** 'Gerard noemt de visitatiecommissie vaak een kritische vriend. Dat vind ik een heel rake omschrijving.'

**Gerard:** 'De uiteindelijke bedoeling is dat SHM's beter gaan presteren en dat

bereik je niet door je als tegenstander op te stellen. Anderzijds willen we natuurlijk wel het maatschappelijke doel van de SHM helpen bewaken. Daarvoor is een kritische ingesteldheid wel aangewezen. Daarom willen we graag een kritische vriend zijn. Het uitgangspunt blijft dat de visitatoren zich als medestanders van de SHM's opstellen. Daarom is de dialoog erg belangrijk. Als wij de bal mislaan, moet de SHM ons daarop wijzen. Die dialoog moet ons ook helpen om onze eigen blinde vlekken op te sporen – ook ons werk zal voor verbetering vatbaar zijn.'

### **Moet je als SHM bang zijn voor een visitatie of moet je er net naar uitkijken?**

**Gerard:** 'Je kunt het zien als een gratis advies, een stimulans en een kans om je eigen werking te verbeteren. Wil je dat allemaal niet, dan moet je toch eens bij jezelf te rade gaan. Waarom zou je bang moeten zijn voor de externe blik van een kritische vriend? De visitaties zijn niet bedoeld om de SHM's in de hoek te zetten, maar

juist om ze zo goed mogelijk te doen functioneren.'

### **Welke houding nemen SHM's het best aan tegenover de visitatoren?**

**Gerard:** 'Ze moeten beseffen dat de visitaties hun werking willen verbeteren. Daarvoor is een veilige omgeving nodig waarin je ook kunt praten over dingen die niet goed gaan. Als Visitatierraad proberen we aan zo'n veilige omgeving bij te dragen. SHM's denken na over hun eigen werk, ze weten doorgaans zelf wat er beter kan en hoe dat moet gebeuren. Meestal hebben ze ook wel een beeld van wat zij bijzonder goed doen en hoe dat komt. Dat kunnen ze allemaal delen met de visitatoren. Een dosis gezonde eigenwijsheid zullen die zeker kunnen appreciëren. Het hele proces moet ons een scherper beeld opleveren van hoe SHM's in de praktijk functioneren.'

### **Kunnen SHM's ook reageren op het visitatierapport?**

**Gerard:** 'Natuurlijk. Dat is volgens mij zelfs zeer aangewezen. De SHM

Foto links: leden van de Visitatierraad tijdens een visitatie: Peter Wittcox (links) en Stefan Cloudt

Foto rechts: v.l.n.r.: Peter Wittcox, Jean-Paul Bogaerts (voorzitter Vooruitzien Beringen), Stefan Cloudt, Luc Joos, Bert Cox (directeur Vooruitzien Beringen).







Community Land Trust: utopie of ideaal?

# Betaalbare woningen op gemeen



*Een Community Land Trust (CLT) realiseert betaalbare woningen op gemeenschapsgrond. Een wilde droom volgens sommigen, volgens anderen dé oplossing voor de toekomst. Kan de formule ook de sociale huisvesting inspireren? Woonwoord trok op verkenning.*

TEKST GERD DEKEYSER

FOTO'S SVETLANA ZAKHAROVA

# I

In Gent staan Samenlevingsopbouw en SIVI – de plaatselijke vereniging waar armen het woord nemen – klaar om een Community Land Trust (CLT) op te richten. Krijgen ze elders in Vlaanderen navolgers? Op een studiedag merkten we dat de CLT-principes in ieder geval tot nadenken stemmen. We zetten een boom op met Trui Maes,

# schapsgrond

duurzaamheidsexpert en een enthousiaste medewerker van het project, en met toekomstige bewoner Veerle De Petter. Opbouwwerkster Ann Donné is zelf bezig met allerlei constructies rond goedkoop wonen en plaatst de nodige kanttekeningen.

## Laten we beginnen met de hamvraag: wat is een Community Land Trust precies?

**Trui Maes:** 'Een CLT is een organisatie die individuele eigendomsrechten van woningen combineert met het collectieve eigendom van de grond waarop de woningen staan. Het doel: betaalbare woningen aanbieden aan kansengroepen. De organisatie – de trust – stelt via een erfpachtformule grond ter beschikking aan individuele bewoners of aan een gemeenschap.'

'Een Community Land Trust steunt op drie pijlers. De eerste is de trust, de bestuursvorm die de gronden in eigendom heeft. De tweede is de scheiding tussen de grond en de woning die erop staat. Wie op de grond van de CLT een woning aankoopt, is dus alleen eigenaar van de woning, maar niet van de grond. Dat is een essentiële voorwaarde om het wonen betaalbaar te maken, zowel voor huurders als voor eigenaars. De derde pijler is de community, de gemeenschap die mee beslist over de doelstellingen van de trust. Concreet wordt een trust bestuurd door een orgaan dat voor één derde bestaat uit de grondeigenaar (de overheid, sponsors ...), voor één derde uit de bewoners van de CLT en voor één derde uit bewoners en organisaties uit de buurt.'

## Dat is de theorie. Hoe ziet jullie project er in de praktijk uit?

**Trui:** 'Om het wonen betaalbaar te maken, verwachten wij dat de overheid – bijvoorbeeld de Stad Gent – eenmalig in de trust investeert door grond of gebouwen ter beschikking te stellen. Mensen kunnen dan een woning verwerven tegen een lagere prijs, omdat de grond niet meespeelt in de prijszetting. En ze krijgen een startpremie. Als ze hun woning verkopen, gaan die premie en 75 procent van de meerwaarde die ze bij de verkoop van hun woning realiseren naar de trust. Die kan daarmee dan de volgende kandidaatkoper helpen, zodat ook die betaalbaar kan wonen. Zo ontstaat een soort rollend fonds dat wonen binnen de CLT betaalbaar moet houden. Dat is een verschil met de sociale koopsector: daar ziet de overheid haar initiële investering niet terug.'

'In de CLT willen we graag kopers én huurders. Zij krijgen samen met de

buurt en de partners die investeren een gelijk stemrecht. Ook de buurt krijgt medezeggenschap, omdat we op termijn aan bijkomende initiatieven denken: werkgelegenheidsprojecten, maar ook winkels, sociaalculturele activiteiten en zelfs volkstuinen.'

## Druist die scheiding van woning en grond niet in tegen het 'baksteen-in-de-buik-gevoel' van de Vlaming?

**Trui:** 'Die vraag wordt altijd gesteld. De CLT stoelt op een filosofische zienswijze die eigenlijk vanzelfsprekend zou moeten zijn, maar dat allang niet meer is. De cruciale vraag is: waar halen mensen het recht vandaan om zich een stuk grond toe te eigenen? Wij gaan uit van het simpele principe dat de aarde van iedereen is. Hooguit kun je een stuk grond in bruikleen hebben. Als je je wagen bij de supermarkt parkeert, wil je toch ook de grond waarop je parkeert niet in eigendom hebben? Voor de grond waarop



*Het doel: betaalbare woningen aanbieden aan kansengroepen.*



wij wonen is dat net zo. In een CLT heb je dus de grond in bruikleen. Voor dat gebruiksrecht betaal je maandelijks een klein symbolisch bedrag.'

#### **Ann, hoe klinken die principes jou in de oren?**

**Ann Donné:** 'Bijzonder inspirerend – maar ik stel me vragen bij de vorm. Vermoedelijk zal een Community Land Trust zich eerder vestigen in kwetsbare buurten, omdat het doelpubliek – de kansgroepen – daar woont. Net in zulke wijken ontplooiën steden als Gent, Antwerpen en Leuven al erg veel initiatieven. Zal de CLT er dan niet voor zorgen dat die middelen en investeringen nog meer versnipperd raken?'

**Trui:** 'Als je ervan uitgaat dat een stad als investering in de CLT gronden of gebouwen schenkt, hoeft dat de subsidies aan andere initiatieven niet in het gedrang te brengen. Voor de trust zelf zie ik eerder een regierol weggelegd. Daarvoor is een CLT erg geschikt, omdat hij bestuurd wordt door de bewoners, de buurt en de stad. Alle relevante actoren zitten samen om de tafel en nemen gezamenlijk beslissingen. En natuurlijk kunnen andere actoren meehelpen om het doel te bereiken – de sociale verhuurkantoren en SHM's zijn onze natuurlijke bondgenoten.'

**Ann:** 'Maar die regierol wordt nu toch al vaak door anderen waargenomen, bijvoorbeeld door wijkmanagers? Ik vraag mij af waarom je dan die trust nog nodig hebt.'

**Trui:** 'Die trust richt je op voor het patrimoniumbeheer en ook om de basisdoelstellingen te bewaken: betaalbaar wonen voor kansgroepen op gemeenschapsgrond.'

**Ann:** 'Volgens mij kun je het beheer van het patrimonium net zo goed uitbesteden aan een SHM of een SVK. Dat is nu eenmaal hun kerntaak.'

**Trui:** 'In dat geval willen wij de SHM of het SVK graag als partner in het bestuursorgaan van de CLT.'

#### **Zie je ook voordelen in de CLT-formule, Ann?**

**Ann:** 'Het positieve is dat er een dynamiek op gang komt. Men begint na te

denken over wonen en eigendomsvormen. Het doet me een beetje denken aan permanente campingbewoners. Op een camping is de grond eigendom van de uitbater. Mensen zetten daar hun eigen caravan of chalet op en ze huren de grond. Een sociale vzw heeft zo'n camping gekocht om er kwalitatief hoogstaande constructies op te bouwen die mensen met een lening kunnen kopen of huren. De provincie financiert 15.000 euro per gerealiseerde woongelegenheid. Als de bewoners hun woning ooit verkopen, wordt die 15.000 euro afgetrokken van de verkoopprijs. Daar past men dus het principe van de CLT toe, maar dan zonder de trust.'

**Trui:** 'Dat klopt. Zo'n formule zou ik ook wel zien zitten voor woningen die eigendom zijn van een SHM.'

**Ann:** 'Omdat de behoefte aan betaalbaar wonen zo groot is, zijn de principes van een CLT erg relevant. Ze maken kwalitatief wonen weer haalbaar voor groepen die in meer traditionele stelsels uit de boot vallen. We moeten dan ook verder durven denken. Neem nu een SHM met financiële problemen en een slecht patrimonium. Zou het dan geen oplossing zijn als we de huurders in staat stellen om alleen de woning te kopen, om dan verder te investeren in de renovatie ervan? Zo breng je ook een nieuwe dynamiek in de wijk. Met de nodige steun van het opbouwwerk zouden die mensen zelf de woning kunnen renoveren en elkaar kunnen helpen. Een collega van mij is

“

---

***De SHM zou de grond kunnen verkopen aan een trust. Met de opbrengst kan ze de woningen dan renoveren en blijven verhuren.***



3



4

1. Trui Maes (links), stuurgroep CLT, Veerle De Petter (toekomstige bewoner en stuurgroep CLT)
2. De pastorie Heilig Hart te Sint-Amandsberg (Gent), waar een CLT is gepland
3. V.l.n.r.: Gerd De Keyser, Trui Maes, Veerle De Petter, Ann Donné (Smanlevingsopbouw Vlaams-Brabant)
4. De Oude Malmar fabriekshal in het Bijgaardepark, toekomstige locatie van een CLT in Gent

nu al bezig met een talentenbank. Dat komt de hele wijk ten goede en de bewoners zijn trots op wat ze voor elkaar krijgen. Dat werkt emancipatorisch.'

**Trui:** 'In jouw voorbeeld is de SHM als het ware de trust die de grond in eigendom heeft. Je zou het ook anders kunnen doen. De SHM zou de grond kunnen verkopen aan een trust. Met de opbrengst kan de SHM de woningen dan renoveren en blijven verhuren.'

**Ann:** 'Of je zou een combinatie van beide stelsels kunnen bedenken, zodat je in eenzelfde wijk zowel eigenaars als huurders krijgt.'

#### **Veerle, wat trekt jou als toekomstige bewoner aan in een CLT?**

**Veerle De Petter:** 'Momenteel betaal ik te veel huur in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Ik zie brood in de CLT omdat ik beseft dat ik anders nooit een woning zal kunnen verwerven. De CLT geeft mij een perspectief op een kwalitatief hoogstaande en energiezuinige woning, tegen een kostprijs die mij in staat stelt ook nog andere leuke dingen te doen. Dat biedt me zekerheid, wat ik erg belangrijk vind. Maar er is meer: ik ga geld investeren in een woning waarvan ik zeker ben dat ze na mijn dood zal worden gebruikt om andere mensen aan een goedkope woning te helpen. Zo kan ik postuum mijn steentje bijdragen. Daar staat de structuur van de trust borg voor – daarom is die zo belangrijk. Een stimulans is zeker ook dat de toekomstige bewoners van

de CLT elkaar gevonden hebben. Wij steunen en helpen elkaar. Dankzij de CLT voel ik mij opnieuw maatschappelijk nuttig – door mijn ziekte had ik dat gevoel lang moeten missen. Ik merk dat wij binnen de samenleving opnieuw een rol van betekenis kunnen spelen en dat biedt ons hoop en zelfvertrouwen.'

**Trui:** 'Rond de CLT is een vaste kern van mensen ontstaan die elkaar sterker maken en weer een netwerk opbouwen. Dat mag je niet onderschatten. Ik wil het ook nog even hebben

over een derde doelgroep van CLT, naast huurders en kopers: de zogenaamde noodkopers. Dat zijn mensen die ooit een oud huis hebben gekocht, maar niet genoeg geld hadden om het op te knappen. In de CLT-formule zouden die mensen hun grond kunnen verkopen om zo middelen te genereren waarmee ze hun woning kunnen renoveren. Dit is de minst vanzelfsprekende doelgroep, maar we willen hem zeker proberen aan te spreken. En waarom zouden senioren hun woning die te groot geworden is niet ruilen voor een CLT-woning?'

Trui Maes en Veerle De Petter voor de pastorie Heilig Hart – annex klooster in Sint-Amandsberg



Klare Taal Rendeert

# Maak werk van

*Heel wat SHM's maken werk van een heldere communicatiestijl met hun klanten. Drie Antwerpse SHM's gingen daarvoor in zee met het Huis van het Nederlands (HvN) in het project Klare Taal Rendeert. Hoe kan heldere taal een SHM helpen?*

TEKST IRÈNE RAUCH

BEELD JAN LOEMAN

# W

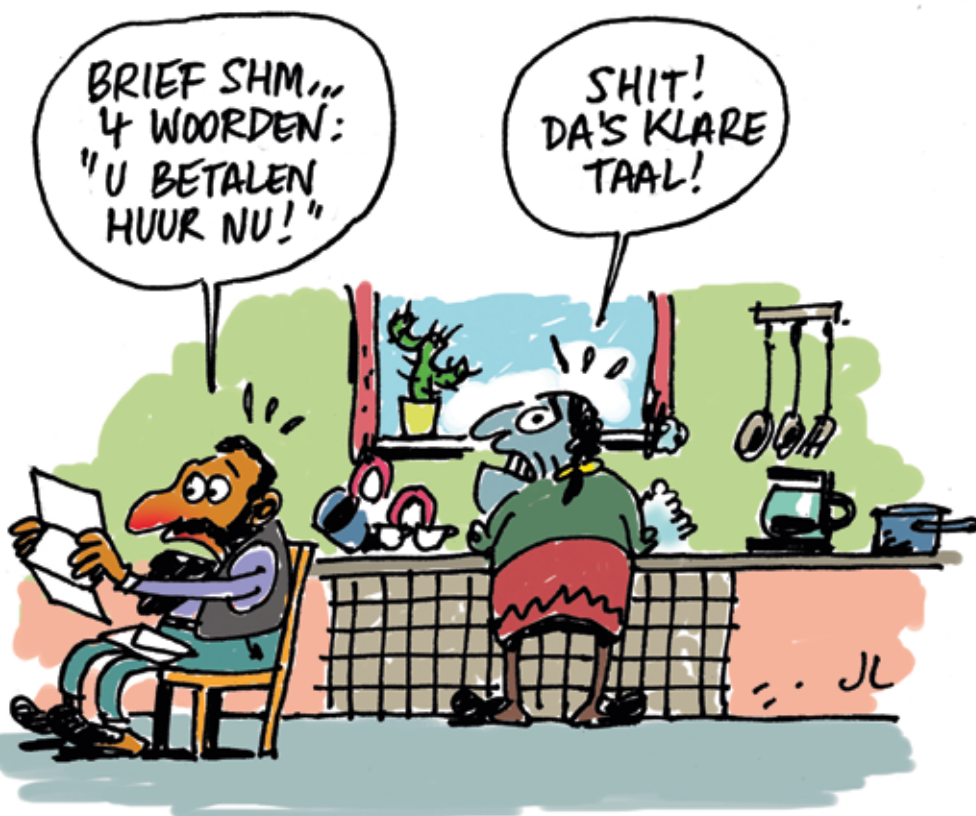
We merkten dat huurders die een brief van ons hadden gekregen – bijvoorbeeld over reparaties of facturen – toch naar de sociale dienst stapten om uitleg te vragen,' vertelt Ingeborg Segers van de sociale dienst van SHM ABC cvba. 'Dat zorgt natuurlijk voor extra werklust.'

## 1 OP 7 LAAGGELETTERD

Hoe kan het dat boodschappen soms de mist ingaan? Wie een sociale woning huurt, zou toch Nederlands moeten kennen? Sandy Reinenbergh, taalbeleidsmedewerker bij HvN: 'Wie sociaal huurt, moet een bewijs taalbereidheid Nederlands niveau 1.1 voor spreken kunnen overleggen. Voor een andersstalige kan het maanden tot jaren duren om dat niveau te bereiken, afhankelijk van onder meer de scholingsgraad. Niveau 1.1. houdt in dat je heel beperkt kunt uitdrukken: je kunt vertellen over je gezin, waar je woont enzovoort. Als gesprekken verder gaan, over huurachterstal bijvoorbeeld, heb je het moeilijk.'

Ongeveer 1 op 7 volwassenen in Vlaanderen kan onvoldoende lezen of schrijven om naar behoren te kunnen functioneren. Daar zijn ook heel wat autochtone Nederlandstaligen bij. Met ambtelijke schrijftaal hebben ze het erg moeilijk. Ingeborg Segers: 'Als ik onze oorspronkelijke brief rond huurprijsberekening las, moest ik zelf goed nadenken om hem helemaal te snappen. Wat houdt iemand die laagtaalvaardig is dan van zo'n brief over?'

Een SHM die een heldere taal gebruikt, kan heel wat vragen om uitleg voorkomen. Jan Hendrickx, communicatieverantwoordelijke van Woonhaven: 'Sinds we de brieven over gezinsverandering





# Avontuurlijke inspiratie

*Voor een kindvriendelijke woonomgeving is speelruimte essentieel. Kinderen moeten zich kunnen uitleven, kunnen fantaseren, klimmen, zich verstoppen, ravotten. Daarvoor is het klassieke pleintje met banale speeltuigen niet zo geschikt. Steeds vaker wordt daarom gekozen voor uitdagende, inspirerende, multifunctionele elementen.*

TEKST NADJA NYS

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT EN NADJA NYS



## 1. ANTWERPEN SILVERTOP (WOONHAVEN) – ONTWERPBUREAU PAUWELS

De nieuwe speelruimte is omgeven door grastaluds. Daarop zijn 'spelaanleidingen' gemonteerd, zoals een klimnet en klimkoorden. De waterspeeltuin, een miniversie van de Schelde, is een ondiep beekje dat zich lang grote zwerfkeien slingert. Met een handpompje kunnen kinderen water oppompen dat via waterschalen in het beekje door sluisjes en een scheprad loopt. De zandbak wordt omsloten door een houten slang die ook als zitrand fungeert.





## 2. LEDEBERG MORIAANSTRAAT (SCHELDEVALLEI) – ONTWERP STUDIEBUREAU BVP

Het binnengebied werd omgevormd tot een binnentuin die intussen zeer populair is. Kinderen kunnen hier ravotten en rollebollen op de grasheuvels, de wadi en in de boomgaard. De bestaande loods werd omgevormd tot een multifunctioneel overdekt plein waar kinderen zich onder meer kunnen uitleven met balsporten.



### ***Meer info***

Frisse inspiratie en geslaagde voorbeelden vindt u op [www.springzaad.be](http://www.springzaad.be) en op [www.k-s.be](http://www.k-s.be), de website van Kind en Samenleving vzw.

VMSW en Wonen-Vlaanderen ondersteunen

# Het bos en de bomen



Dominique Van Hollebeeke, afdeling Woonbeleid (Agentschap Wonen-Vlaanderen)

*Sociale woninghuur lijkt eenvoudig, maar zit in de praktijk behoorlijk complex in elkaar. Daarom is er in de sector veel vraag naar informatie en ondersteuning. Daar spelen de VMSW en het agentschap Wonen Vlaanderen zo goed mogelijk op in. Woonwoord zet drie initiatieven in de kijker.*

TEKST BREGT LEYMAN

FOTO'S MARTINE KINABLE EN JAN LOEMAN

# D

## DE DATABANK RECHTSPRAAK

De databank Rechtspraak werd door de juridische cel van de VMSW ontwikkeld om actoren te ondersteunen bij hun gerechtelijke procedures. Hij kan ook worden gebruikt voor onderzoek over sociaal huisvestingsrecht en -beleid. Rechtspraak over sociale huisvesting is immers zeer specifiek, en het gebeurt vaak dat de draagwijdte van de uitspraak het belang overstijgt van de partijen in het proces. Door sectorrelevante juridische documentatie te centraliseren en beschikbaar te maken, proberen we ervaringen van SHM's voor collega's te ontsluiten. Bovendien kunnen advocaten die actoren in de sector vertegenwoordigen er precedentes ontdekken die ze in hun argumentatie kunnen gebruiken.

De nieuwe databank Rechtspraak werd op 27 november 2012 aan de sector voorgesteld. Momenteel bevat hij vooral gerechtelijke uitspraken over sociale huur. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan over huurachterstallen, domiciliëfraude, leefbaarheid of overbezetting. De databank staat nog in de kinderschoenen, maar moet op termijn uitgroeien tot dé referentiedatabank van vernieuwende en interessante rechtspraak over de sociale huisvestingssector. Daar kunt u aan meewerken door belangrijke gerechtelijke uitspraken aan de VMSW te bezorgen (zie infokader).



Yoo Jung De Loof,  
helpdesk sociale huur VMSW

## VADEMECUM SOCIALE VERHUUR

Dominique Van Hollebeeke werkt sinds 2011 bij de huidige afdeling Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Hij houdt zich er vooral bezig met de regelgeving en met de beleidsmatige aspecten van de sociale huur.

### **De sociale huisvestingssector ziet soms door het bos de bomen niet meer. Wat doet de afdeling Woonbeleid daaraan?**

‘De informatiedoorstroming naar de sociale huisvestingssector kan altijd beter. Sommige SHM’s deden er bijvoorbeeld hun beklag over dat de toezichthouder hun beslissingen soms om onduidelijke redenen vernietigde. Dat komt de rechtszekerheid niet ten goede. De afdeling Woonbeleid heeft daarom besloten om de sociale woonorganisaties en de lokale besturen te helpen snel op de hoogte te blijven van gewijzigde regelgeving. Op de website van Wonen-Vlaanderen hebben we een webpagina aangemaakt. Daar vinden professionals alle toepasselijke regelgeving voor het beleidsveld Wonen.’

### **Voor de sociale verhuur zijn jullie nog een stap verder gegaan?**

‘Inderdaad. De vigerende regelgeving, de beleidsmatige aspecten en de geldende werkwijzen in verband met het verhuren van sociale woningen hebben we gebundeld in een vademecum sociale verhuur. Daar was vanuit de sector al langer vraag naar. Daarom had de minister bevoegd

voor Wonen de afdeling Woonbeleid vorig jaar gevraagd zo’n vademecum op te stellen. Het is een naslagwerk geworden waarin specialistische en technische informatie over de reglementering van het sociale huurstelsel overzichtelijk en beknopt wordt weergegeven.’

### **Hoe zit het vademecum in elkaar?**

‘Er zijn tien rubrieken die elk een aparte ruimte krijgen op onze website. Enkele voorbeelden: de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden, het inschrijvingsregister, de standaardtoewijzingsregels, de gemeentelijke toewijzingsregels en de huurovereenkomst. Met het vademecum spelen we in op de vraag van de sector naar digitale en permanent geactualiseerde. In het vademecum wordt naar allerlei documenten verwezen die nuttig zijn voor de sector. Zo wordt er gerefereerd aan standaarddocumenten, telexen, omzendbrieven, maar ook aan beslissingen van de minister van Wonen naar aanleiding van ingestelde beroepen tegen beslissingen van de afdeling toezicht (agentschap Inspectie RWO).’

### **Wie kan het vademecum sociale verhuur raadplegen?**

‘Het vademecum is vrij toegankelijk voor burgers en professionals. Dat maakt de zaken er niet eenvoudiger op. Voor de burger zal het naslagwerk al snel te specialistisch worden, terwijl de aangeboden informatie voor de professionals misschien te algemeen blijft. We hebben een middenweg gezocht. De informatie

die niet voor de burger bestemd is, kan nog altijd worden ontsloten worden via andere kanalen, zoals Woonnet. De website van Wonen-Vlaanderen wordt bovendien aan een gebruikersonderzoek onderworpen. Op basis van die feedback zullen we het vademecum sociale verhuur verder optimaliseren.’

### **Hoe verloopt de samenwerking met de VMSW en de afdeling Toezicht (agentschap Inspectie RWO)?**

‘Het is belangrijk om de neuzen van de verschillende administraties dezelfde kant op te krijgen. Daarom heeft de afdeling Woonbeleid het Overlegplatform sociale huur opgericht. Dat moet een kader bieden voor maandelijks structureel overleg tussen de VMSW, de afdelingen Woonbeleid en Toezicht. Op dat overleg informeert de afdeling Woonbeleid de andere actoren over wijzigingen en evaluaties van de regelgeving. Het is ook een platform voor informatie over standpunten van de minister van Wonen. De VMSW kan er ook terecht met vragen over de toepassing van de regelgeving.’

“

*Het vademecum is een overzichtelijk naslagwerk geworden.*



# Samen staan SHM's sterker

Informele samenwerking in Oost-Vlaanderen



Erik De Smet (links) en Guido Lenaert (midden)

*Om doeltreffend samen te werken, hoeven SHM's geen logge structuren en formele organisatievormen op te zetten. Kijk maar naar de Oost-Vlaamse Maatschappijen voor Huisvesting (OVMH). Dat informele samenwerkingsverband organiseert zeer praktijkgerichte bijeenkomsten en versterkt zo de solidariteit tussen medewerkers van Oost-Vlaamse SHM's.*

TEKST RONALD KOOPMAN  
FOTO'S JAN LOEMAN

# O

Op een mooie zomerdag in 2012 gaf ik een toelichting over een huisvestingsthema, op uitnodiging van een organisatie die zich de Oost-Vlaamse Maatschappijen voor de Huisvesting (OVMH) noemde. Ik werd getroffen door de warme sfeer, de collegialiteit en de openheid. Ik besloot een artikel te schrijven over de samenwerkingsverbanden tussen SHM's waar de OVMH zo'n uitstekend voorbeeld van is. Voor de werking van de OVMH

staan twee directeurs van SHM's in: Guido Lenaert (SHM De Merelbeekse Woningen) als voorzitter en Erik De Smet (CV voor Huisvesting Gewest Aalst) als secretaris. Bij elke bijeenkomst is altijd minstens een van beiden aanwezig. Zij maakten me wegwijs.

## NO-NONSENSE-AANPAK

De Oost-Vlaamse samenwerking dateert al uit de tijd van de nationale Maatschappij voor de Huisvesting. Begin jaren 90, bij de jaarlijkse verdeling van de kredieten, sloegen de Oost-Vlaamse SHM's de handen in elkaar om meer middelen voor hun provincie los te weken. Ze vonden dat Gent – toch de tweede stad van Vlaanderen – en de hele provincie Oost-



Vlaanderen erg stiefmoederlijk werden behandeld. Hun actie had succes: de overheid besloot de middelen per provincie te verankeren.

De samenwerking werkt als een feitelijke vereniging. Er zijn geen bestuurders of formele statuten, alleen afspraken om de samenwerking vorm te geven. Via de samenwerking worden onder meer mandaten bij de VVH en de provinciale woonraad afgesproken. Sinds kort zijn ook de sociale verhuurkantoren (SVK's) uit Oost-Vlaanderen uitgenodigd, zodat de organisatie nu de meeste actoren in de sector van sociaal wonen omvat.

“

***Door het informele karakter kan de organisatie werken met zeer geringe ledenbijdragen.***

Door het informele karakter kan de organisatie werken met zeer geringe ledenbijdragen. De Provincie Oost-Vlaanderen stelt bovendien het provinciehuis – een neutrale locatie – gratis ter beschikking voor de bijeenkomsten. Zo geeft de provincie de SHM's waarin zij via het maatschappelijk kapitaal participeert een steuntje in de rug.

### **GESTRUCTUREERDE SAMENWERKING**

Elk jaar komen de directeurs drie keer samen. Daar komt ook nog een bedrijfsbezoek bij, dat wordt gecombineerd met een vergadering. Zo blijven de directeurs op de hoogte van technische vernieuwingen, bijvoorbeeld op het gebied van verwarming, isoleren enz. Omdat veel nieuwe directeurs geen technische achtergrond hebben, heeft het educatieve aspect gaandeweg aan belang gewonnen. Op de vergaderingen worden de banden met het beleid niet uit het oog verloren. Zo zijn al parlementsleden van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement te gast geweest. Ook vertegenwoordigers van de officiële sectororganisaties zoals de VVH en de VLEM worden

uitgenodigd. Ze krijgen de kans om te horen wat er aan de basis leeft. Omgekeerd horen de lokale SHM's wat er op beleidsvlak op til is.

Intussen zijn er ook thematische werkgroepen opgericht. Die brengen de SHM-medewerkers samen die zich met een specifiek domein bezighouden – de sociale diensten, de technische diensten, informatica, financiën. Een directeur leidt de vergadering en licht het onderwerp toe. Daarna debatteren de deelnemers en wisselen ze ervaringen uit. De directeur die het overleg leidt, koppelt de conclusies terug naar het directeursoverleg. De samenkomsten van de werkgroepen vinden ad hoc plaats en gaan over actuele onderwerpen – de huurlasten, de BTW-problematiek, een nieuw financieringssysteem enz. Regelmatig worden ook externe experts uitgenodigd.

De werkgroepen zijn een zeer praktisch georiënteerd forum: ze snijden problemen aan waar de SHM-medewerkers elke dag mee worden geconfronteerd. Dat is meteen ook het grote verschil met de informatie die organisaties zoals de VVH of de



*De werkgroepen zijn zeer praktisch georiënteerd: ze snijden problemen aan waar de SHM-medewerkers elke dag mee worden geconfronteerd.*

VMSW geven: zij informeren over de grote lijnen, terwijl de werkgroepen de dagelijkse problemen van de boekhouder, de sociaal assistent enz. bespreken.

## OP DE AGENDA

De technische werkgroep wordt gecoördineerd door Steven Hutse, hoofd van de technische dienst van de SHM Denderstreek. Momenteel onderzoekt de werkgroep of sommige items niet gemeenschappelijk kunnen worden aanbesteed, door ze 'in te besteden' of ze centraal aan te kopen. Toen de Gentse SHM's samen brandblussers aankochten, bleek dat de helft goedkoper uit te vallen. Ook voor de bestekken probeert de werkgroep de aanwezige kennis samen te brengen en uit te wisselen, om vervolgens uniforme modellen op te maken die de diverse aangesloten SHM's kunnen gebruiken.

De sociale diensten werken onder meer samen rond thema's als huurlasten, inschrijvingsregisters en huurreglementen. De werkgroep vergelijkt en analyseert ook de verslagen van de toezichthouders met betrekking tot hun werkveld.

De ICT-werkgroep focust momenteel op het probleem dat een groot deel van de sector afhankelijk is van één leverancier, wat stilaan een ongezonde situatie zou kunnen worden.

## ONDERLING VERTROUWEN

Dankzij die informele contacten leren de medewerkers van de verschillende maatschappijen elkaar natuurlijk erg goed kennen, zodat ze elkaar vlot bellen als ze met een vraag zitten. Zo groeien het vertrouwen en de openheid tussen de directeurs en de medewerkers van de verschillende maatschappijen. De deelnemers aan de bijeenkomsten beseffen dat ze door met elkaar te praten veel van elkaar kunnen leren. Daardoor neemt ook de acute behoefte aan fusies af: dankzij de samenwerking kunnen kleinere maatschappijen immers delen in de kennis van een grotere broer en omgekeerd.

De komende tijd wil het samenwerkingsverband zeker inzetten op de opleiding van nieuwe directeurs. De afgelopen jaren hebben veel SHM's immers een nieuwe directeur gekre-

gen die niet uit de sector zelf komt. Als ze problemen ondervinden of zich onzeker voelen, kunnen ze bij collega's terecht. Het directeursoverleg helpt het ijs te breken. Ook personeelsmanagement komt zeker nog aan bod. Er blijkt veel nood te zijn aan informatie en ervaringsuitwisseling over evaluatie, verloning, omgaan met medewerkers enz.

Ten slotte houdt het samenwerkingsverband de financiële situatie van de sector nauwlettend in het oog. De renovatiepauze en de almaar grotere nood aan de Gewestelijke Sociale Correctie – de exploitatiesubsidie die de verhuuractiviteit van SHM's uit de rode cijfers moet houden – nopen tot waakzaamheid. Als een tekort aan overheidsmiddelen dreigt, bestaat de kans dat individuele maatschappijen of regio's naar de VMSW of het kabinet Wonen trekken om er hun particuliere belangen te verdedigen. En zo zijn we weer bij de oorsprong van de Oost-Vlaamse samenwerking: de verdediging van gezamenlijke belangen om erover te waken dat de financiële middelen in de sector van de sociale huisvesting billijk worden verdeeld.





De Modelwijk in Laken



De Modelwijk in Laken

Geschiedenis van de sociale huisvesting (IX)

# *De eerste barstjes in*

*De jaren 50 gingen door op hun bouwkundig elan. De opmars van de hoogbouw leek niet te stuiten, ook niet in de prille jaren 60. Toch kwamen de eerste barstjes in het ideaal van de sociale megaprojecten. Zodra ze de kans kregen, trokken stadbewoners naar de groene rand ...*

TEKST GABRIËL SCHAUT

FOTO'S GERY SPIRINCKX

# D

De jaren 50 leken wel eindeloos te swingen. Het onverwoestbaar geloof in nieuwe materialen en technologieën en de 'nooit-meer-oorlog'-euforie leidden tot een expansie zonder weerga. Ook de sociale huisvesting had de wind in de zeilen. Braem en generatiegenoten realiseerden het ene megaproject na het andere, en de sky leek de limit.

## ANDERS GAAN BOUWEN?

Er waren wel een paar dissonanten: architecten zoals Willy Van Der Meeren of Léon Palm pruttelden dat de projecten die uit de steigers kwamen veel te duur waren – op die manier zou men de woningnood nooit kunnen lenigen. Ze maakten zich sterk dat ze voor de helft van de toen gangbare kostprijs al een degelijke woning uit de grond konden stampen. Het duo toverde op de woonbeurzen in Luik en Charleroi in 1954 zowaar een woning tevoorschijn die slechts 148.000 frank kostte. Op wooncomfort en kwaliteit leek er niet beknipt: de woning had een woonvolume van 250 m<sup>3</sup>, had een woonkamer op de gelijkvloerse verdieping en een bovenverdieping met

drie slaapkamers, een badkamer en een toilet. Alle ruimten waren netjes van elkaar gescheiden door geprefabriceerde wandkasten.

De piepjonge Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal (EGKS) zag wel brood in het concept. Ze wilde immers zo snel mogelijk grote aantallen woningen voor haar doelpubliek – de mijnwerkers, in eerste instantie in het Waalse steenkoolbekken – optrekken. Ze steunde het experiment dan ook voluit. Ook Jan-met-de-helm viel er voor: de voorstelling bleek een overdonderend succes, en de twee beurzen leverden meer dan 4000 inschrijvers op.

## BACK TO THE CLASSICS

De nationale huisvestingsmaatschappijen hadden het echter niet zo begrepen op deze 'goedkope' woningen. Al dan niet terecht riepen ze dan maar stabiliteitsproblemen in om het innoverende prefabconcept een stille dood te laten sterven. De EGKS koos eieren voor haar geld en stuurde haar geldstromen opnieuw naar de meer traditionele huisvestingsprojecten. Daardoor leverden de vele inschrijvingen maar een achttal woningen op, waaronder





Vierwindenbinnenhof Tervuren



Luchtbal Antwerpen

# het beton



Vierwindenbinnenhof, een privéproject in Tervuren.

In de steden greep men terug op de beproefde hoogbouw, volgens het charter van Athene (1933) dat het vierde CIAM-congres had opgeleverd: hoogbouw op kolommen of 'pilotis', zodat de ruimte onder het gebouw vrij bleef, lange rijen ramen zodat het licht over de volle breedte van het gebouw kon binnenvallen, woningen die de eigenaar of huurder zelf vrij kon inrichten, en collectieve groenvoorziening. Kortom: rationalisme ten top. De wijk Luchtbal in Antwerpen, die architect Hugo Van Kuyck in opdracht van Onze Woning van 1948 tot 1961 bouwde, was een schoolvoorbeeld.

## VUURWERK!

De jaren 50 liepen uit op een knaller: de wereldtentoonstelling van 1958. Die moest ons land op de kaart zetten als een innovierend groeiland, ook in de sociale woningbouw. We zouden de hele wereld eens een poepje laten ruiken, en dat mocht iets kosten. Brussel, het centrum van Den Expo, zoog tonnen geld naar zich toe. Dat ging naar gigantische infrastructuurwerkzaamheden zoals de aanleg van de Kleine

Ring. Maar ook de sociale woningbouw werd rijkelijk bedeed.

Een van de aangetrokken architecten was de incontournable Renaat Braem, die met zijn project Het Kiel in Antwerpen zijn strepen had verdiend. Hij zou een Modelwijk bouwen, een statement voor sociaal wonen: een strak, geordend stad-park, vlak bij de locaties van de wereldtentoonstelling. Een zelfbedruipend geheel, met winkels, supermarkten, benzinstations, een cultureel centrum en groen, veel groen. Het was de bedoeling om de site van de Modelwijk na de wereldtentoonstelling om te bouwen tot een gigantische sociale woonwijk. Maar financiële strubbelingen en politiek gekrakeel zorgden ervoor dat het project niet volledig kon worden gerealiseerd voor de Expo begon. Braems kon op de tentoonstelling alleen maar een maquette tonen.

## STADSVLUCHT

De nadelen van de sociale 'totaalzorg' in de steden kwamen pijnlijk snel aan het licht: in een wijk waar de overheid alles regelde, voelde niemand zich aangesproken en voelde niemand zich echt thuis. De architecturale monotonie bezorgden dergelijke appartementsblok-

---

***Braem en generatiegenoten realiseerden het ene megaproject na het andere, en de sky leek de limit.***

ken bovendien een sociaal stigma. Ze groeiden uit tot sociale getto's. De verwaarlozing sloeg keihard en voortijdig toe. Dat zou zo zijn gevolgen hebben.

De vroege jaren 60 bouwden op het succesverhaal voort. De economie groeide exponentieel, er was bijna geen werkloosheid. De levensstandaard ging met rasse schreden omhoog. Ook de mobiliteit nam toe, wat een enorme stadsvlucht mogelijk maakte. Vooral jonge gezinnen ontvluchtten de stad. De steden zagen die suburbanisatie met lede ogen aan. Historische gebouwen werden genadeloos omvergekegeld en maakten plaats voor monstergebouwen, alles in de naam van de onstuitbare vooruitgang.



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

## ONS DAK: SLICHTEHOF EN NIEUW KANTOOR

Op 26 september stelde de cv Ons Dak het woonproject Slichtehof in Kinrooi voor. Ons Dak kocht zes jaar geleden een monumentale hoeve met bijgebouwen en een achterliggend terrein van één hectare. Op dat terrein werden 18 nieuwe woningen gebouwd met één of twee slaapkamers. De leefruimte sluit aan op het terras en vormt samen met de achterliggende tuin een afgesloten geheel. De keuken ziet uit op het nieuwe centrale binnenplein, zodat de bewoners voor sociale controle kunnen zorgen. De restauratie van de bestaande hoeve en de bijgebouwen is gepland voor 2013, wanneer de subsidiëring helemaal rond is.

Twee dagen later vierde cv Ons Dak in Maaseik de eerstesteenlegging van het nieuwe kantoor. Dat kantoor moet de dynamiek symboliseren die de SHM nastreeft op het gebied van de dienstverlening en professionele organisatiestructuur. Zowel door de architectuur als door de materiaalkeuze wordt de energiebehoefte beperkt. (AB)

## EERSTESTEENLEGGING

Op 31 augustus vond de eerstesteenlegging plaats van 86 huur- en koopwoningen op de PIVO-site in Asse-Relegem, een project van SHM Providentia. (AB)



V.l.n.r. Rik De Baerdemaeker, Tom Dehaene,  
Marc Berghman, Karel Janssens, J.P. Olbrechts,  
Koen Van Elsen

## OFFICIËLE OPSTART VAN HET PROJECT BREMWIJK

Op 17 september werd aan de Bremlaan en de Sint-Amandsesteenweg in Bornem het startschot gegeven voor het project Bremwijk, waarvoor het OCMW en SHM Gezellige Woningen de handen in elkaar slaan. (AB)



Voorzitter van Gezellige Woningen Jef De Clercq licht voor de genodigden het project toe.

## PROJECTEN VOLKSHAARD EN KLEINE LANDEIGENDOM HET VOLK

Op vrijdag 10 augustus werd in Landegem het project Landegemakker – een samenwerking tussen Volkshaard en de vzw Angèle Verburght – feestelijk geopend. De site biedt ruimte voor 37 sociale huisvestingsappartementen met één tot drie slaapkamers en zes studio's voor mensen met een handicap, de doelgroep van de vzw.

Ook Evergem-Ertvelde vierde feest. Op 22 september 2012 vond de officiële opening plaats van de voorlaatste fase van het project van de SHM Kleine Landeigendom Het Volk. Nu volgt nog de laatste fase van 15 koopwoningen. Daarna zal de wijk – na 40 jaar – eindelijk voltooid zijn. (YJDL)



V.l.n.r. Roger Boone – voormalig burgemeester van Nevele, Emmanuel van Daele – ondervoorzitter van Volkshaard, Ann Lambrecht – voormalig raadslid Volkshaard en schepen van Nevele, Alexander Vercamer – eerste gedeputeerde provincie Oost-Vlaanderen en bestuurslid Volkshaard, Johan Cornelis – Burgemeester van Nevele

## KAREL GUTSCHOVEN MET PENSIOEN

Op 27 september nam Woonpunt Zennevallei feestelijk afscheid van directeur Karel Gutschoven, die na een carrière bij de overheid tien jaar geleden in dienst trad van de toenmalige Huisvesting Zennevallei Halle. Oscar Decoster, voorzitter van de SHM, sprak lovende woorden: 'Karel kwam bij het ministerie van sociale zaken in contact met

de bouwsector en het bouwen van rusthuizen. Hij heeft dus een ideale voorbereiding gehad op zijn grote roeping: directeur te worden van een huisvestingsmaatschappij in Halle. Daar kon hij zijn kennis en ervaring in gezinssociologie, welzijnzorg en bouw optimaal benutten.' Hij wordt als directeur opgevolgd door Bart Vranken. (AB)

## SHM WILLEBROEK 90 JAAR

---

Op 29 september werd in het KTA in Willebroek een groot volksfeest gehouden voor het 90-jarig jubileum van de Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting Willebroek, van wie het patrimonium intussen ongeveer 1550 woningen telt.

De locatie voor de festiviteiten was niet toevallig de Tuinwijk: in 2013 wor-

den daar 82 verouderde woningen vervangen door 71 comfortabele en energiezuinige sociale huurwoningen. Een tijdslijn met de markantste gebeurtenissen en een collage van foto's en oude krantenartikels brachten de afgelopen 90 jaar in beeld. De huurders die dit jaar 90 jaar of ouder zijn geworden werden nog eens extra in de bloemetjes gezet. (YJDL)

Rechts: directeur **Andy Dilles**



---

## SHM WONEN BOUWT EN RENOVEERT

---

Op 27 september mocht de SHM Wonen (Zelzate) de eerste steen leggen van de nieuwe sociale woonwijk Polenstraat in Sleidinge-Evergem. Het project omvat zes huurwoningen en 18 koopwoningen. Daarnaast worden 15 sociale kavels en zes middelgrote kavels ter beschikking gesteld. De koopwoningen hebben drie slaapkamers voor vijf personen, de huurwoningen twee slaapkamers voor drie personen. Voor alle woningen werden dezelfde materialen gebruikt. Ze beschikken allemaal over een voortuinstrook van vijf

meter en zijbouwstrook van minstens drie meter.

De wijk Klein Rusland in Zelzate wordt compleet gerenoveerd. Op 4 oktober werd de eerste steen gelegd van de eerste fase. Het project zal koopwoningen, huurwoningen en appartementen omvatten. De eerste fase omvat 12 instapklare appartementen met twee slaapkamers voor vier personen, verdeeld over twee meergezinswoningen met twee bouwlagen. Beide bouwvolumes krijgen ruime garages op het gelijkvloers en platte daken. (YJDL)

Onthulling van de gedenksteen in de wijk Klein Rusland.  
Van links naar rechts: **Freddy De Vilder** – **Oswald Adriaensen** (voorzitter) – **Patricia De Meyer** (adj. directeur van cvba Wonen)



# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS

## 30/01 en 31/01

### DAG VAN DE OPENBARE RUIMTE

---

Vakbeurs voor ontwerp, inrichting, onderhoud en beheer van openbare ruimte. U krijgt gratis toegang tot de beurs als u zich vooraf registreert via [www.openbareruimte.be](http://www.openbareruimte.be)

**WAAR?** Brussels Expo, paleis 3, Belgiëplein 1 in Brussel

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

## 01/02

### ENERGIEPLATFORM 2013

---

Het Energieforum is gecreëerd voor en door de sociale sector om visies over de meest uiteenlopende energithema's uit te wisselen.

**WAAR?** VMSW, Koloniënstraat 40 in Brussel

**MEER INFO?** de agenda en overige info vindt u in de telex Energieplatform 2013 en op Woonnet.

## 21/02 tot 03/03

### BATIBOUW

---

De beurs voor bouwers en verbouwers. Op de VMSW-stand in de Patio wordt de Vlaamse Woonlening extra in de kijker gezet.

**WAAR?** Brussels Expo, Belgiëplein 1 in Brussel

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

Raadsleden **R. Sichien** – **F. Schatte**man – **H. Burghgrave** –  
 directeur **K. Sercu** – Voorzitter **C. Meyers** – Burgemeester  
**K. Gabriëls** – Architect **E. Van Coppenolle** en raadslid **G. Cooreman**



## FEESTELIJKE OPENING IN OVERMERE

In de Baron Tibbautstraat in Overmere is op 28 september 'Residentie Tibbaut' feestelijk geopend. Het project van SHM Hulp In Woningnood omvat 29 sociale huurappartementen, waarvan twee appartementen uitgerust voor rolstoelgebruikers en vijf doorgangswoningen waar daklozen tijdelijk terecht kunnen tot voor hen een

duurzame oplossing is gevonden. Het project is een mix van woningen voor gezinnen en alleenstaanden, met enkele aanleunflats voor senioren. Net als de flats voor de rolstoelgebruikers zijn die uitgerust met een elektronisch noodoproepsysteem dat in verbinding staat met het woonzorgcentrum Ter Meere. (KYM)

## 21 EXTRA WONINGEN IN STABROEK

In de Acacialaan en de Essenlaan in Stabroek zijn op 4 oktober drie huurwoningen en achttien huurappartementen in gebruik genomen: drie woningen met drie slaapkamers, 12 appartementen met drie slaapkamers en zes appartementen met twee slaap-

kamers. Gert Eyckmans van De Ideale Woning: 'In Stabroek hadden we nog geen drieslaapkamerappartementen waar mensen met twee kinderen terecht kunnen. Dit project komt daar zeker aan tegemoet.' (KYM)

Huurders klinken op hun nieuwe woonst.



## KLEURRIJKE MIX IN STALENHEIDE (GENK)

Op 29 september werd in Genk de opening van het nieuwbouwproject Stalenheide gevierd met een kleurrijk ballonnenspektakel. Nieuw Dak en Landwaarts realiseren er in totaal 64 huur- en koopwoningen. Nieuw Dak is verantwoordelijk voor de huurwoningen, Landwaarts verzorgt de koopwoningen. Het project biedt een aangename mix: huur- en koopwoningen, diverse kleuren en structuren, geschikt voor alleenstaanden, gezinnen en personen met een fysieke beperking. De eerste fase met 12 huur- en 19 koopwoningen is klaar. De tweede fase met 22 huur- en 11 koopwoningen is in uitvoering en moet in voorjaar 2014 zijn afgerond. (KYM)



**Koen Buntinx** – voorzitter Nieuw Dak cvba **Wim Dries** – Burge-  
 meester stad Genk **Theo Kelchtermans** – voorzitter Landwaarts cv

## STARTMOMENT 'HOEK' IN BOOM

Op 29 september vond de opening plaats van project 'Hoek' van SHM SBK arto Antwerpen. Het project ligt naast de Rupel, op wandelafstand van het centrum van Boom. De 'Hoek' omvat 15 sociale koopwoningen die een aaneengesloten geheel vormen van diverse woningtypes – appartementen, rijwoningen, duplexwoningen. Elke woning heeft een klein tuintje of een dakterras. De 12 overdekte autobergplaatsen van de rijwoningen zijn inpandig. De andere woningen hebben gegroepeerde overdekte autobergplaatsen. (KYM)

## WOONPROJECTEN MAASLANDS HUIS

---

Op 2 oktober vond in Veldwezelt-Lanaken de officiële opening plaats van het nieuwbouwproject Dieterenbank van SHM Maaslands Huis. Het project telt zes sociale huurwoningen die alle over een living, keuken, twee slaapkamers, een tuin en een garage beschikken. Op 16 november vierde de SHM de opening van de vijf sociale passiefwoningen in houtskeletbouw aan de Oude Baan in Lanklaar. Dat project – gerealiseerd

in samenwerking met de stad Dilsen-Stokkem – past in een proefproject van de Vlaamse Minister van Wonen. Na afbraak van de 20 verouderde woningen werden op dezelfde locatie 22 nieuwe energiearme sociale huurwoningen gebouwd. De vijf passiefwoningen en 17 lage energiewoningen zijn qua vormgeving en materiaalgebruik op elkaar afgestemd en zijn rond twee verkeersvrije pleintjes geschakeld. Ze beschikken allemaal over een eigen tuin. (AB)

---

Eerstesteenlegging van het project Caudrongeshof in Wieze.  
V.l.n.r. Voorzitter **M. Segers** – Burgemeester **F. Saeys**



## EERSTESTEENLEGGING CAUDRONGESHOF EN AYA

---

Op 18 augustus heeft François Saeys, burgemeester van Lebbeke, de eerste steen gelegd van het project Caudrongeshof in Wieze. Politici, buurtbewoners en medewerkers van de SHM Dendermondse Volkswoningen keken goedkeurend toe. Het project omvat vier appartementen, twee met twee slaapkamers en twee met drie slaapkamers.

Op 7 september werd in Dendermonde de eerste steen gelegd van het AYA-

project van de SHM Volkswelzijn. De naam verwijst naar het tegenoverliggende woonzorgcentrum Aymonshof en naar Aya, de moeder van de vier heemskinderen uit de Dendermondse stadslegende. De woonsite biedt ruimte voor 17 appartementen met één en twee slaapkamers, bedoeld voor alleenstaanden, koppels en gezinnen met één kind. Zo nodig kunnen sommige woningen worden aangepast voor rolstoelgebruikers of bejaarden. (YJDL)

Eerstesteenlegging van het AYA-project in Dendermonde.  
V.l.n.r. Burgemeester **P. Buysse** – Voorzitter **T. Janssens**



# Agenda

TEKST LIESELOT LAUREYNS

## 22/03

### WOONFORUM 2013

---

De jaarlijkse studiedag voor wie professioneel betrokken is bij sociaal wonen in Vlaanderen.

**WAAR?** Metropolis, Groenendaallaan in Antwerpen  
**MEER INFO?** vanaf februari vindt u het gedetailleerde programma op [www.woonforum2013.be](http://www.woonforum2013.be)

## 30/01 tot 30/06

### OPLEIDINGEN ESCALA

---

» *e-procurement voor aanbestedende overheden*  
**WAAR?** Erasmushogeschool Brussel  
**WANNEER?** 30 januari 2013

» *Ruimtelijke ordening en stedenbouw*  
**WAAR?** Cultureel centrum Hasselt  
**WANNEER?** 25 februari 2013

» *Rookmelders in gebouwen*  
**WAAR?** Syntra West, Kortrijk  
**WANNEER?** 22 april 2013 + 30 juni 2013

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

# Zijn de huur

*Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben het niet gemakkelijk om hun patrimonium zonder verliezen te exploiteren. Is het een oplossing om de huurprijzen te verhogen?*

FOTO'S JAN LOEMAN

## *'Jazeker, tenzij de overheid SHM's beter ondersteunt'*

Marc Putman, voormalig directeur van WoninGent en lid van de Gentse Woonraad.

Zijn de huurprijzen echt te laag? Voordat we die vraag beantwoorden, even dit: het Vlaamse Gewest heeft de verantwoordelijkheid om woonbehoeftigen aan een betaalbare, goede woning te helpen. Door de huurprijs te koppelen aan het inkomen van de huurder en door de invloed van de prijs en de kwaliteit van de woningen op de huurberekening te beperken, heeft de overheid ervoor gezorgd dat ook nieuwe woningen betaalbaar blijven voor alle huurders. Daar staat tegenover dat de overheid ervoor moet zorgen dat de huisvestingsmaatschappijen – die in deze woningen investeren – naast de huurinkomsten een correcte financiële ondersteuning krijgen, zodat zij hun opdracht in financieel evenwicht kunnen vervullen.

Met die financiële steun loopt het mis. De SHM's kunnen voor hun

projecten onvoldoende goedkope kredieten opnemen. Dat komt doordat de kostprijzenormen van de woningen niet aangepast zijn aan de bijkomende eisen op het gebied van energiezuinigheid enz. De meerkosten bij nieuwe complexen zijn voor de SHM's een investering waar geen inkomsten tegenover staan. Bovendien trekt de overheid te weinig GSC-subsidie<sup>1</sup> uit voor de exploitatie, zodat steeds meer maatschappijen in de problemen komen, hun onderhoudsinspanningen terugschroeven en woningen verkopen. We kunnen ons overigens afvragen hoe zij erin zullen slagen hun woningen tegen 2020 aan te passen aan de nieuwe kwaliteitseisen (dakisolatie, dubbel glas enz.): ze zullen moeten lenen, terwijl er geen hogere huur (return) tegenover staat.

Conclusie? Als het Gewest niet genoeg GSC-subsidie en niet genoeg goedkope kredieten uittrekt voor de SHM's, kunnen we niet anders dan besluiten: ja, de huren zijn te laag om – naast de ondersteuning door het Vlaams Gewest – de SHM's in staat te stellen hun patrimonium in financieel evenwicht te exploiteren.

<sup>1</sup> GSC-subsidie: een subsidie die het Vlaamse Gewest aan een SHM toekent als de exploitatie van haar verhuurd patrimonium meer genormeerde kosten oplevert dan inkomsten.

# prijzen te laag?

## *‘De betaalbaarheid gaat nu al achteruit’*

Geert Inslegers, Vlaams Huurdersplatform (VHP)

De vraag die echt relevant is, is deze: zijn de sociale huurprijzen betaalbaar voor de mensen die zich op eigen kracht geen goede en betaalbare woning kunnen veroorloven? Dat is het uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode. De betaalbaarheid raakt dan ook de essentie van sociale huisvesting.

Hoe zit het met die betaalbaarheid? Het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft voor 2005 berekend dat ongeveer 39 procent van de sociale huurders na aftrek van de huur onvoldoende inkomen overhoudt om menswaardig te leven. Die 39 procent vertegenwoordigt 54.051 huishoudens op ongeveer 133.000 sociale huurdersgezinnen. Jammer genoeg beschikken we nog niet over recentere cijfers. De kans is groot dat deze groep nog is aangegroeid, ook al omdat de gemiddelde sociale huurprijzen sinds 2009 gevoelig gestegen zijn. Met die cijfers in het achterhoofd is een pleidooi voor hogere sociale huurprijzen ronduit asociaal, zeker op een moment waarop de Vlaamse Regering plannen maakt om

het subsidiepercentage voor de realisatie van sociale huurwoningen op te trekken van 52 naar 63,5 procent.

Waarom is de betaalbaarheid nog verslechterd? Ondanks de hervorming van het financieringsstelsel en de huurprijsberekening hebben de meeste huurders hun huurprijs zien stijgen. Dat komt onder meer door de indexering van de referentie-inkomens, de hogere marktwaarde, de invoering van een minimuminkomen (het leefloon) en de stijging van aangepaste huur in functie van het inkomen (van 1/55ste naar 1/60ste).

Als de sociale huurprijzen verder evolueren in de richting van de hogere private huurprijzen, zal het maatschappelijk draagvlak voor de sociale huisvesting en voor de broodnodige uitbreiding van het aantal sociale huurwoningen verder afkalven. Nu al schieten belangengroepen zoals Itinera met scherp op de sociale huisvesting en willen ze die vervangen door een stelsel van huursubsidies.





## *Klant in zicht*

*De Goedkope Woning kocht in 2006 twee leegstaande panden in de Minister Tacklaan in Kortrijk en realiseerde er een kleinschalig project van 7 huurappartementen. Vzw Mobiel vond er zijn stek op de gelijkvloerse verdieping. Architect Lieven Dejaeghere maakte er een architecturaal pareltje van. Ook op het gebied van duurzaamheid werden inspanningen geleverd: de afwerking van gevels en daken staat garant voor een laag energieverbruik. Wendy Van De Velde is een van de bewoners.*

TEKST & FOTO'S SOFIE LEROUGE

+

'Ik woon op wandelafstand van het stadscentrum en vlak bij het station. Ondanks de centrale ligging woon ik hier heel rustig. Ik woon in de achterbouw. Het binnenpleintje fungeert als buffer voor het straatlawaai.'

'Ik heb veel natuurlijk licht in mijn appartement. Dit maakt het aangenaam wonen. Ik geniet ook enorm van mijn ruim dakterras. In de zomer is dit echt mijn plekje.'

'Het appartement is mooi afgewerkt. Ik heb ruime ingemaakte kasten, zodat ik geen bergruimte tekort kom. Er is ook zonnewering aangebracht, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat.'

—

'Ik woon in een duplexappartement. Mijn keuken bevindt zich op een andere verdieping dan mijn leefruimte. Dat vind ik minder praktisch.'

'De vele trappen, zowel buitentrappen als trappen in de appartementen zelf, maken dit project minder geschikt voor mensen die niet goed te been zijn. De afwezigheid van een lift zorgt er wel voor dat de gemeenschappelijke kosten gedrukt worden.'

'Doordat dit een recent opgeleverd project is, zijn er nog wat mankementjes die nog moeten worden opgelost.'