

Woonwoord

#22

HERFST 2012

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

• *Na de voortgangstoets*

• *Tegen de monocultuur*

• *SHM Woonhaven over renovatie*

• *Sociale economie voor SHM's?*

“Ik heb het huis dat ik wou!”

Dankzij de Vlaamse Woonlening



Welkom

Terwijl ik dit schrijf, ligt 14 oktober nog in de toekomst; wanneer u dit leest, kent u de verkiezingsresultaten al. Misschien bent u zelf verkozen om het woonbeleid en het sociaal wonen in uw gemeente mee vorm te geven en te realiseren. Misschien zit u straks in het bestuur van lokale huisvestingsinstanties of andere organisaties.

Met Woonwoord willen we in elk geval ook u bereiken. Want voor de meest kwetsbaren in onze maatschappij is kwalitatief wonen essentieel. Wie comfortabel woont, kan zich moeilijk voorstellen wat het betekent om te moeten leven in een woning die te krap, te koud en oncomfortabel is.

En vaak is dat niet eens het enige probleem. Want als een gezin voor zijn woning te veel moet betalen, blijft er veel te weinig over voor gezonde voeding of nieuwe kleren voor de kinderen, laat staan voor een hobby. Dat zorgt dan weer voor sociale uitsluiting en schaamte – onterecht, maar wie niet over een basisinkomen beschikt, kan onmogelijk volwaardig participeren aan onze samenleving.

Daarom blijft de inzet en samenwerking van iedereen in deze sector broodnodig.

Daarom is het onvoorstelbaar dat er – ondanks alle goeie wil – nog altijd veel te ingewikkelde procedures bestaan en regels die zowat iedereen absurd vindt. Daarom is het ook zo jammer dat er nog zo veel mensen zijn die vooral naast elkaar praten, om ter hardst, en die nog het liefst naar zichzelf luisteren.

Want als we ons inmettelen in onze eigen overtuigingen en onze eigen ‘evidenties’, blijven we blind voor andere invalshoeken en originele oplossingen. Daarom wil ik een lans breken voor wat evident lijkt, maar het niet is: echt goede communicatie, die twee- (of meer-) richtingsverkeer is. Vertel niet alleen wat u zelf belangrijk vindt, maar durf ook écht te luisteren. Durf het aan u te laten uitdagen en ook uzelf in vraag te stellen. Misschien is het net die zelfreflectie die de dynamiek en de kwaliteit van ons werk waarborgt.

We hopen dat ook Woonwoord u hierbij kan inspireren. Zelf staan we altijd open voor uw vragen en suggesties.

Irène Rauch | Hoofdredacteur



“

Gemeenten die hun BSO-cijfer niet halen financieel straffen? Voor sommige gemeenten betekent dat de doodsteek.

Dieter Hoet,
Westhoekoverleg Diksmuide

09

IN DIT NUMMER



VISIE

- 06** **BSO en voortgangstoets:** komen er sancties?

PRAKTIJK

- 10** **Architectenbureau KuiperCompagnons** over wonen en welzijn
- 14** **Energiesnoeiërs:** Sociale economie voor SHM's

- 16** **Uitgelicht:** Sociale lening maakt het verschil

- 18** **Renovatieprojecten:** Hoe ga je om met bewoners?

BESTUUR

- 22** **Ontruiming na overlijden:** wat mag?
- 24** **Historisch bekeken (8)** Bouwen aan de welvaart

DIALOOG

- 30** Moeten SHM's blijven investeren?

EN VERDER

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

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw) | **hoofredactie** | Irène Rauch (sectorarchitect) | **vmsw-kernredactie** | Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Andree Brouwers (celhoofd Communicatie en Organisatiesecretariaat en Ondersteuning SVK's), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Bert Simoens (coördinator Vlaamse Woonlening), Kristien Van Hemelryck (cel Technische studies) | **vmsw-fotografen** | Jan Loerman (p. 5, 14, 15, 30, 31), Isabelle Plancquaert (p. 18 - 21), Bert Simoens (cover, p. 16-17), Gery Spirinckx (p. 2, 3, 6, 8 en 9, 22, 24, 25) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Customer Media, www.jaja.be | **druk** | Geers Offset | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



VMSW ONDERSTEUNT SOCIALE VERHUURKANTOREN

Sinds 1 juli 2012 staat de VMSW in voor de ondersteuning van de sociale verhuurkantoren (SVK's). Dat was voordien de taak van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vzw VOB). De opdrachten van die vzw worden herverdeeld tussen Huurpunt (belangenverdediging SVK's), het Vlaams Huurdersplatform (ondersteuning huurdersbonden en bewonersgroepen in de sociale huisvesting) en de VMSW.

Sociale verhuurkantoren huren woningen op de private huurmarkt voor een periode van negen jaar. De verhuurder slaapt dus op beide oren: hij ontvangt elke maand stipt het huurgeld en krijgt zijn woning na negen jaar in goede staat terug. Over mogelijke huurdersproblemen hoeft hij zich geen zorgen te maken – het SVK staat ook in voor de huurdersbegeleiding. Soms krijgt de verhuurder ook fiscale voordelen en premies om de kwaliteit van zijn woning te verbeteren. De SVK's verhuren de woningen als sociale woningen aan de meest woonbehoeftigen. Anders dan bij de SHM's gebeurt de toewijzing van SVK-woningen volgens een puntensysteem. De sociale huurder kan eventueel ook nog een huursubsidie krijgen.

Met vragen in verband met sociale verhuurkantoren kunt u voortaan terecht bij: helpdesksvk@vmsw.be.

TEKST ANDREE BROUWERS

HIGH RISE RABOT IN GENT

Zowat 40 jaar lang vormden de drie appartementsgebouwen aan het Rabot een baken aan de Gentse skyline. De drie torens, die samen 572 sociale woningen tellen, maken binnenkort plaats voor minstens 350 nieuwe sociale woningen. Nu alle bewoners van de eerste Rabottoren elders een woning hebben gevonden, kan het grootschalige renovatieproces van start gaan.

In afwachting hebben de Civiele Veiligheid en de SHM WoningGent samen het project High Rise Rabot opgezet. In september deed

de leegstaande Rabottoren dienst als oefen- en onderzoeksterrein voor de FOD Binnenlandse Zaken. Diverse hulpdiensten kregen een unieke kans om speciale technieken in te oefenen. Het Federale Kenniscentrum voor Civiele Veiligheid (KCCE) en verschillende universiteiten, waaronder die van Edinburgh, doen in het gebouw wetenschappelijk onderzoek naar brandveiligheid. Net voordat hij tegen de vlakke gaat, krijgt de Rabottoren zo nog even een nieuwe zinvolle bestemming.

TEKST ANDREE BROUWERS

RENOVATIE IN WIJK LUCHTBAL GESTART

Op 14 juni ging het renovatieproject Manchesterlaan van start. Met dat project – dat past in het masterplan Luchtbal – vat SHM Woonhaven een van de grootste renovaties in de sociale huisvestingssector van de afgelopen jaren aan.

Luchtbal is een wijk in het noorden van Antwerpen die momenteel 2.460 sociale huurwoningen telt, waarvan de meeste dateren uit de jaren '50-'60 van de vorige eeuw. Aan de Manchesterlaan worden de huurwoningen afgebroken en vervangen door 129 appartementen en 20 eengezinswoningen. Op een oppervlakte van 14.000 m² komt een mix van appartementen met

één tot vijf slaapkamers en huizen met drie tot vijf slaapkamers, met veel aandacht voor het binnengebied. Het concept bestaat uit zes 'torengebouwen' met vijf verdiepingen en zes achterliggende lagere 'staartgebouwen'. Tussen de gebouwen komen publieke binnentuinen. Alle huizen en appartementen op het gelijkvloers en de huizen krijgen een eigen tuintje. Twee appartementen zijn geschikt voor rolstoelgebruikers. Het nieuwe ontwerp werkt de scheidingslijn weg tussen de tuinwijk in het noorden van de Luchtbal en de modernistische woontorens in het zuiden.

TEKST ANDREE BROUWERS





90 JAAR SHM DE IDEALE WONING

De SHM De Ideale Woning uit Antwerpen bestaat 90 jaar. Dat was de aanleiding om alle huurders een boeiende en vlot lezende publicatie cadeau te doen. Zeven portretten van huurders geven een goed beeld van de diversiteit aan sociale bewoners. Daarnaast lichten de voorzitter en de directeur hun toekomstvisie toe. In overleg met de gemeenten en OCMW's worden niet alleen meer huurwoningen gebouwd, maar zet de SHM steeds sterker in op een mix van diverse types koop- en huurwoningen. Ook energiezuinigheid en een groene omgeving winnen aan belang, net zoals innoverende samenlevingsvormen. Een voorbeeld daarvan is het project Huis in de rij, waarin ouderen als het ware 'op kot' gaan wonen.

TEKST ANDREE BROUWERS

EEN HUIS? EEN THUIS!

Het toenemende aantal ouderen dwingt ons om anders naar wonen en welzijn te kijken. Om een beter zicht te krijgen op de woonsituatie van ouderen werden bijna 65.000 zestigplussers uit 138 gemeenten uitgebreid bevestigd. Opvallende conclusie: ouderen willen het liefst ouder worden in hun eigen huis – waarmee ze niet alleen een gebouw bedoelen, maar ook een leeftijdsvriendelijke woonomgeving. Daarom zijn oplossingen nodig zodat ouderen zo lang mogelijk comfortabel en waardig kunnen blijven wonen in de woonomgeving van hun voorkeur. De resultaten van de bevestiging en de bijbehorende conclusies bieden volop inspiratie voor iedereen die bij wonen betrokken is.

Een huis? Een thuis! Over ouderen en wonen is een uitgave van Uitgeverij Vanden Broele en kost 39 euro.

TEKST ANDREE BROUWERS



Vijf gerenoveerde passiefwoningen te Wachtebeke.

WERFBEZOEKEN SOCIALE PASSIEFWONINGEN

Eind 2007 werd – met subsidies van de Vlaamse overheid – gestart met drie proefprojecten Passieve Sociale Woningen. Die moesten de technische, sociale en financiële haalbaarheid van het passiefhuisconcept onderzoeken. Daarvoor heeft de VMSW samen met de betrokken SHM's demonstratieprojecten opgezet in Wachtebeke (SHM Volkshaard, renovatie), Lanklaar (SHM Maaslands Huis, nieuwbouw) en Pijpelheide (SHM Zonnige Kempen, nieuwbouw). In Wachtebeke en Pijpelheide organiseerde de VMSW in juni werfbezoeken voor andere geïnteresseerde SHM's.

In Wachtebeke worden vijf aaneengesloten woningen met een ideale zuidoriëntatie grondig gerenoveerd. Zo wordt de gevelsteen vervangen door buitenisolatie met crépi-afwerking. De woningen worden luchtdicht gemaakt met voorzetwanden. Van de acht blokken in het project Pijpelheide hebben er drie een vergelijkbare opbouw. Het eerste blok wordt uitgevoerd volgens de K40/E85, het tweede volgens K25/E60 en het derde volgens de passiefhuisnorm. Zo kan worden gemeten hoeveel de drie verschillende geïsoleerde woonblokken effectief verbruiken.

TEKST ANDREE BROUWERS



ABC VAN HET GROND- EN PANDENBELEID

Het ABC van het grond- en pandenbeleid wil het decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB) toegankelijk maken voor een ruim publiek. Het boek is opgevat als een alfabetisch geordend lexicon dat de belangrijkste basisbegrippen van het DGPB toelicht en concreet maakt. Enkele begrippen worden geïllustreerd met goede praktijkvoorbeelden, genuanceerde commentaar en nuttige tips. De gecoördineerde versie van het DGPB – inclusief de recentste wijzigingen – werd opgenomen als bijlage.

Het boek is een uitgave van Vanden Broele en kan worden besteld via www.uitgeverijvandenbroele.be. Prijs: 52 euro (profit) en 45 euro (non-profit).

TEKST ANDREE BROUWERS

‘Financiële sancties?’



Noël Deckers, voorzitter van Maaslands Huis:
‘Voor ons zou een voortgangstoets zelfs een permanent item op de gemeenteraad moeten zijn.’

W

Woonwoord ging de Vlaamse hort op en liet een aantal betrokkenen aan het woord. Van Maasmechelen ging het over Brussel naar Diksmuide. De visies bleken vaak gelijklopend, al was niet iedereen het eens over de frequentie van de voortgangstoets en de haalbaarheid van het BSO.

Onze gesprekspartners waren:

- **Johan Van den Berg en Liesbeth Gavriilakis**, ambtenaren van de dienst Stedenbouw en Ruimtelijke ordening van de gemeente Maasmechelen,
- **Noël Deckers**, voorzitter van het Maaslands Huis
- **Dieter Hoet en Jan Leicher** van het Westhoekoverleg in Diksmuide
- **Joris Deleenheer** van de VVSG.

De meeste gemeenten zijn intussen vertrouwd met het Grond- en Pandendecreet. Ze kennen hun Bindend Sociaal Objectief en hebben ook al een voortgangstoets achter de rug. Hoe evalueren ze hun ervaringen? Waar zitten de pijnpunten? Wat kan beter?

TEKST GABRIËL SCHAUT
FOTO'S GERY SPIRINCKX

Dat is de doodsteek'

Het initiatiefrecht is verlegd. Vroeger was het de Lokale Huisvestingsinstantie (LHI) – en dan vooral de sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) – die de projecten trok. Nu neemt de gemeente het voortouw.

Dieter: 'Dat vind ik een goed idee. De gemeente wordt nu met de neus op haar verantwoordelijkheden gedrukt. Ze weet meteen ook hoeveel extra woningen ze op haar grondgebied moet realiseren.'

Johan: 'Dat klopt wel, maar anderzijds behoort het eigenlijke bouwen niet tot de kerntaken van de gemeente. Daarvoor is een LHI de aangewezen partner.'

En de LHI houdt hardnekkig vol dat de gemeente veeleer een storende dan een opbouwende factor blijkt.

Jan: 'Dat hangt waarschijnlijk van gemeente of gemeente af. Bij ons in de Westhoek is dit niet het geval. Op onze periodieke overlegvergaderingen doen alle gemeentelijke vertegenwoordigers hun zegje. Op die manier komen we tot samen tot een constructief verhaal.'

Noël: 'In Maasmechelen stelt dat probleem zich al evenmin. Er bestaat een opbouwende relatie tussen de gemeente als stuurman en de SHM als realisator. Natuurlijk lopen ook sommige van onze projecten vertraging op, maar de oorzaken van die vertraging liggen niet bij de gemeente, maar op een hoger echelon. Om een stedenbouwkundige vergunning te krijgen, moet je allerlei procedures volgen en obstakels overwinnen: voorontwerpen, overleg op verschillende fronten, be-

leidsmensen en stedenbouwkundigen die er verschillende visie op nahouden enzovoort. Daarnaast is er ook de verplichting om elke stap te laten behandelen door de VMSW.'

Hoe ervaren jullie de cijfers die het Bindend Sociaal Objectief (BSO) oplegt?

Johan: 'We staan achter het principe om de woonbehoefte in kaart te brengen en daaraan een gemeentelijk BSO te koppelen. De praktische uitvoering was iets te simplistisch en niet voldoende gedifferentieerd.'

Dieter: 'Voor sommige gemeenten beantwoorden die cijfers echt aan een behoefte, voor andere dan weer niet. Het objectief voor de huurwoningen is te arbitrair opgelegd, denk ik soms. Ik pleit ervoor om het BSO niet per gemeente op te leggen, maar het over een grotere groep gemeenten uit te spinnen, zeker in regio's zoals de Westhoek. Woonbehoefte komen immers liever in een groter stedelijk gebied als leper terecht dan bijvoorbeeld in een kleine gemeente als Mesen.'

Jan: 'Bovendien beschikt een kleinere gemeente vaak niet over de knowhow of het gespecialiseerde personeel om projecten in de steigers te zetten.'

Liesbeth: 'Voor de koopsector was er dan weer te weinig inspraak. De provincie vroeg de gemeenten wel om input – maar we kunnen ons niet van de indruk ontdoen dat er te weinig rekening is gehouden met hun vragen en verzuchtingen.'

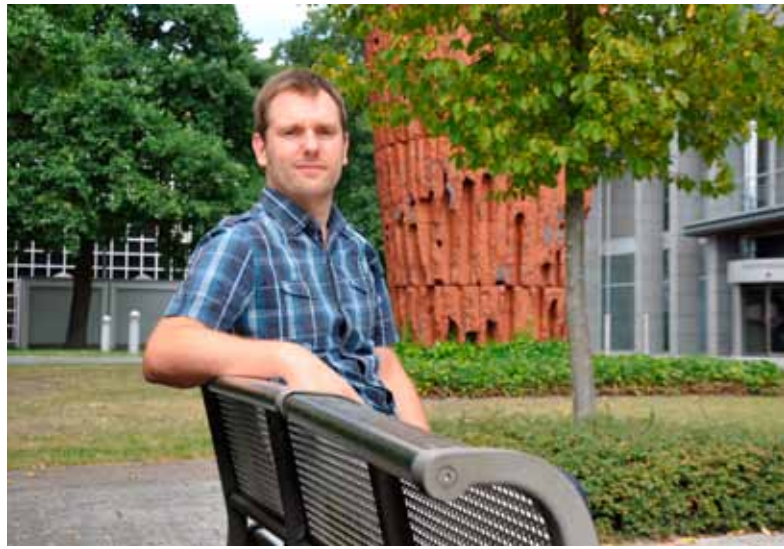
Dieter: 'Als je elke gemeente een strikte norm oplegt, loop je het risico dat de

*“
Ons geheim? Bij ons komt geen enkele partij nog op de gemaakte afspraken terug.”*

woonbehoefte – die meestal toch al in een precaire situatie verkeert – zich nog meer afgesloten voelt van de wereld. In een landelijke gemeente vinden ze geen werk, weinig vertier, weinig transportmogelijkheden ... Zo duw je de sociale huurder nog dieper in zijn isolement.'

Over het principe van de voortgangstoets zijn jullie het eens: met de toets kan elke gemeente uitmaken hoever ze staat?

Liesbeth: 'Dat klopt, al hebben we toch een kleine opmerking. Het GPB-decreet zelf trad in werking in september 2009. Voor de gemeenten was dat al een hele aanpassing: ze moesten een nieuwe manier van denken leren kennen en nieuwe reflexen aankweken. De aankondiging van de voortgangstoets in november 2011 kwam als een verrassing. Het was kort dag: we moesten



er meteen werk van maken. Vooral de termijn om de nota op te stellen was erg kort.'

Wat vinden jullie van de frequentie van de toets?

Joris: 'In het decreet stond eerst dat er een tussentoets zou plaatsvinden in 2012 en een eindtoets in 2020. Dat was inderdaad wat weinig. Maar een tweejaarlijkse toetsing is van het goede te veel.'

Noël: 'Een periode van twee jaar is te kort om een duidelijke vooruitgang in het uitgestippelde groeipad te kunnen realiseren. Gemiddeld hebben

projecten een looptijd van vijf tot zes jaar voordat er iets concreets uit de bus komt. Een vierjaarlijkse toetsing lijkt efficiënter. Vermoedelijk zou dat hetzelfde resultaat opleveren.'

Liesbeth: 'Voor een gemeente zoals Maasmechelen is een tweejaarlijkse toetsing echt geen overbodige luxe. In twee jaar tijd kun je al duidelijke vooruitgang boeken. Vergeet ook de gemeenteverkiezingen niet. Het nieuwe gemeentebestuur kun je confronteren met de taak die het te wachten staat op het gebied van sociale woningbouw. Na een paar jaar kun je al een stand

van zaken opmaken. Zo groei je naar je objectief toe.'

Noël: 'Eigenlijk zou dat zelfs een vast punt op de agenda van de gemeenteraad moeten worden. Als je dat om de drie maanden bespreekt, is dat echt niet te veel. Zo hou je de vinger aan de pols.'

Als de gemeente de doelstellingen niet haalt, moet ze een motiveringsnota opstellen. Is dat geen zware belasting?

Liesbeth: 'Eigenlijk is die motiveringsnota niet zo'n enorme belasting. Je beslist als gemeentebestuur zelf hoe uitgebreid je die nota wilt maken.'

Joris: 'De VVSG vindt wel dat het standaardformulier dat de Vlaamse overheid ter beschikking stelt weinig ruimte laat voor motivatie.'

Liesbeth: 'Het staat je als gemeentebestuur vrij om in een bijkomende nota nader toe te lichten waarom je de doelstellingen niet hebt behaald.'

Noël: 'Een probleem is wel dat de LHI geen inspraak krijgt in de motiveringsnota die de gemeente opmaakt. Ideaal zou zijn dat ook de SHM wordt gevraagd – of dat de motiveringsnota op tafel komt tijdens bilaterale besprekingen tussen de LHI en de gemeente. Het is essentieel dat de redenen die in de nota worden aangehaald in alle openheid worden besproken.'

Zijn er nog punten van kritiek?

Joris: 'De VVSG vindt het concept van de toetsing zeker positief. Toch een kleine randbemerking: we vinden het een gemiste kans dat de Vlaamse overheid de informatie die zij uit de motiveringsnota's kan halen niet aangrijpt om de gemeenten beter te bege-

De voortgangstoets

De voortgangstoets is een uitvloeisel van het Grond- en Pandendecreet (GPD) dat de Vlaamse regering in 2009 goedkeurde. In dit GPD werd aan elke gemeente een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd. Elke gemeente werd verplicht om tegen 2020 een bepaald percentage bijkomende sociale huur- en koopwoningen te helpen realiseren. Ook moet ze een aantal kavels vrijmaken voor sociale doeleinden. Het objectief voor de sociale huurwoningen werd tot op het gemeentelijke niveau vastgelegd. Het percentage te realiseren koopwoningen werd vastgelegd tot op het niveau van de provincie. Die moest dan zelf voor de verdeling over de gemeenten zorgen.

De Vlaamse Regering bepaalde in 2011 dat er een tussentijdse check-up zou plaatsvinden in 2012: de roemruchte voortgangstoets. De realisaties die waren afgerond of op stapel

stonden werden afgezet tegen de cijfers van de 'nulmeting': het aantal sociale woningen dat al in 2008 beschikbaar was. Op basis van die resultaten werden de gemeenten ingedeeld in 2 groepen: de 'goede' leerlingen en de 'minder goede' leerlingen.

De groep met de 'minder goede' gemeenten werd op het matje geroepen en moest in een motiveringsnota toelichten waarom ze hun groeipad niet hadden gehaald. Als er gewettigde redenen waren – bijvoorbeeld: een project was wel al opgestart, maar was nog niet aangegeven omdat er nog iets aan schortte – kreeg de gemeente alsnog een voldoende. Voor de hardleerse gemeenten dreigt de Vlaamse overheid echter met de roe. Wat die roe precies is, moet over twee jaar duidelijk worden: dan komt er een nieuwe voortgangstoets.

Rob Kanbier (KuiperCompagnons) over wonen en welzijn

‘Vermijd monocultuur: probeer functies te ver

Wonen en welzijn combineren: in onze sector is het een hele uitdaging. Rob Kanbier, architect en adjunct-directeur van het grote Nederlandse bureau KuiperCompagnons, vertelt hoe hij er tegenaan kijkt – en welke creatieve oplossingen hij heeft bedacht.

TEKST GERD DEKEYSER

FOTO'S © KUIPERCOMPAGNONS



Het Zorghotel in het Diemerbos:

Functievermenging zorgt ervoor dat een dood park opnieuw gaat leven.

K

Kunt u KuiperCompagnons even voorstellen?

‘KuiperCompagnons is een van de oudste bureaus van Nederland. Het is opgericht in 1916. Het bureau heeft in de loop der tijd een aantal transformaties doorgemaakt. Op dit moment zijn wij een multidisciplinair ontwerp-bureau. Dat houdt in dat we op elk schaalniveau opdrachten aankunnen. Onze voorkeur gaat uit naar zowel grootschalige als kleinschalige projecten. We doen ook bestemmingsplannen en milieuonderzoeken. Daarnaast ontwerpen we overstijgende, regionale en zelfs landelijke visies. We doen dat niet alleen in Nederland, maar ook in het buitenland. Momenteel werken we veel in Rusland, India, China en Saoedi-Arabië. Ook in België zijn we zeer regelmatig aan de slag. Als we gebouwen ontwerpen, doen we dat zowel voor utiliteitsbouw als voor woningbouw – al zijn we momenteel toch iets minder bezig met woningbouw, omdat er door de recessie minder werk is binnen dat segment.’

mengen'



Rob Kanbier

In de utiliteitsbouw zit ook het segment wonen en zorg.

'Persoonlijk heb ik een hekel aan het woord "zorg", omdat zorg afhankelijkheid impliceert, verlies van zelfstandigheid. Wij gaan er in onze visie juist van uit dat mensen zo veel mogelijk zelfvoorzienend kunnen en willen zijn. Alleen waar zich obstakels voordoen, komen wij met oplossingen, zodat mensen hun zelfstandigheid toch zo veel mogelijk kunnen behouden.'

Daarmee speelt u in op een trend.

'Achter die zienswijze zit een heel duidelijke stimulans vanuit de overheid. Op dit moment wordt in Nederland een gedeelte "huisvesting" opgenomen in het totale bedrag dat voor een zorgprestatie wordt uitgetrokken. Dat is een heel andere benadering dan vroeger. Vroeger bekeek je hoe ziek iemand was. Op basis daarvan ontwierp je dan een aangepaste woning. In alles wat niet-acute zorg is, maken we nu in Nederland een scheiding tussen woning en zorg. Je ontwerpt dus een woning en je zorgt ervoor dat in die woning een zorgcomponent zit. Op die manier werk je meer vraaggericht dan aanbodgericht.'

Als de zorgcomponent belangrijker wordt, kost dat dan niet meer?

'De uitdaging is inderdaad om met evenveel middelen die andere visie binnen te smokkelen. Het kan en mag niet

zo zijn dat mensen geïsoleerd in hun kamertje zitten omdat ze een bepaalde zorgbehoefte hebben. Die mensen moeten gewoon deel kunnen blijven uitmaken van de maatschappij.'

Hoe maak je zo'n visie concreet?

'Ons uitgangspunt is dat we in monocultuur in de wijk proberen te vermijden. Je moet er proberen voor te zorgen dat mensen zich aan elkaar kunnen optrekken doordat ze zich aan elkaar kunnen spiegelen. Daarmee wil ik niet zeggen dat je sociale woningbouw en woningen van een hogere prijsklasse simpelweg naast elkaar moet zetten. Maar je moet wel zoeken naar een soort evenwicht in een wijk. In Nederland staan lokale overheden achter die visie. Op het gebied van stedenbouw gaan gemeenten en andere overheden bij ons veel sturender te werk dan in België.'

Kunt u dat wat meer toelichten?

'Als je mensen vraagt wat ze eigenlijk willen als ze ergens gaan wonen, blijkt dat bijna iedereen ongeveer dezelfde wensen heeft. De mensen willen een huis met een garage en een tuin voor en achter. Hebben ze veel geld, dan wordt het een huis op een kavel, hebben ze minder geld, dan wordt het een rijhuis. Ik maak er nu bewust een beetje een karikatuur van. Waar het op neer komt is, dat als je mensen geen kaders geeft, je een enorme hoeveelheid indi-

viduele wensen naast elkaar krijgt. Dat kun je alleen maar doorbreken als je een instantie vindt die voor een overstijgend plan zorgt waardoor mensen een cultuuromslag doormaken en collectiever willen denken. Dat kan ofwel met een wettelijk systeem ofwel met een financieel systeem.'

Hoe werkt dat dan in de praktijk?

'Een effectieve aanpak vind ik een regierol. Vanuit die regierol kun je een wijk stedenbouwkundig benaderen om monocultuur te vermijden. Concreet: je onderkent dat er een hart in wijk is waar alles omheen draait. Dat hart omvat een aantal andere functies dan wonen. Een wijk kan daarnaast ook een aantal subharten hebben en een rand, waar waarschijnlijk dure huizen komen met een mooi uitzicht. Verder zijn er ook plekken die minder interessant zijn – heel waarschijnlijk zijn dat de plekken rond aanrijroutes, want daar is meer lawaai. Zo bouw je geleidelijk een samenhangende visie op de hele wijk. Dat is een geschikt regieinstrument. Die werkwijze functioneert natuurlijk het best als je verder mag kijken dan de architectuuropgave alleen.'

Kunt u dat even illustreren met een concreet voorbeeld?

'Laat ik dan een project nemen dat ik heb uitgewerkt in Katwijk aan Zee. In die gemeente bevindt zich een zeehospitium in de duinen vlak bij de zee. Dat



Zorghotel in het Diemer Bos



Het zeehospitium in Katwijk aan Zee, een ontwerp van Rob Kanbier (KuiperCompagnons).



“

Ontwerpen is veel meer dan huisjes tekenen. Het gaat hem om de mensen die in die huizen moeten wonen.

zeehospitium biedt woonruimte aan meervoudig gehandicapten. Tot voor kort had het complex een gesloten en institutioneel karakter. Nadat ons stedenbouwkundige masterplan werd gerealiseerd is daar een einde aan gekomen. In dat plan wordt het bestaande programma, dat was ondergebracht in één groot gebouw, verdeeld over enkele paviljoenen in de duinen en kleinere gebouwen aan een plein. Het doel: voor de bewoners een woonsituatie creëren die zo “gewoon” mogelijk is. Dat wordt nog versterkt door enkele aanvullingen. We voegen zorg- en welzijnsfuncties toe die ook voor de rest van Katwijk aan Zee betekenis hebben, en we voegen woningen toe die op de vrije markt worden verkocht en verhuurd. In het stedenbouwkundig plan hebben we onder meer de architectuur verzorgd

van de vervangende nieuwbouw voor het zeehospitium. In de 5 gebouwen worden 8 woongroepen – telkens voor 6 bewoners – en 32 zelfstandige woningen ondergebracht. Daarnaast realiseren we de komende jaren nog 800 m² ruimte voor dagvoorzieningen.’

Hoe hebt u de gebouwen ontworpen?

‘Gezien het beperkte budget hebben de gebouwen een eenvoudige opzet. De licht hellende zadeldaken in een muntgroene kleur en de blond gemêleerde gevelstenen zorgen ervoor dat de bebouwing zich goed in het omliggende duinlandschap voegt.’

Hier hebben we dus ingespeeld op de zeer aantrekkelijke locatie. Het zeehospitium ligt midden in de duinen.

Sociale economie snelt te hulp

Energiesnoe voor SHM's



vlnr: [Joachim Maertens](#) (werkspoor.be),
[Andy Debakker](#) (De Mandel),
[Harold Vanlerberghe](#) (werkspoor.be)

Voor het onderhoud van hun patrimonium werken verschillende SHM's samen met de Energiesnoeiers. Dat zijn kortgeschoolden en langdurig werkzoekenden die via de sociale economie worden opgeleid om energiebesparende maatregelen uit te voeren.

TEKST KRISTIEN VAN HEMELRYCK

FOTO JAN LOEMAN

74 PRAKTISCHE TIPS

Het energiebesparingsbeleid van De Mandel steunt op twee pijlers: de SHM wil huurders sensibiliseren en tegelijk investeren in energiebesparende acties. Voor beide opdrachten kunnen ze terecht bij de Energiesnoeiers van Werkspoor.be, een regionaal tewerkstellingsinitiatief in de sociale economie.

Energiesnoeiers sensibiliseren de bewoners door een gratis energiescan uit te voeren. Andy Debakker, hoofd van de Dienst Onderhoud en Herstellingen bij De Mandel: 'Veel SHM's denken dat de energiescan de huurders nogal ruw wakker schudt. Maar die ontuchtering volgt anders toch nadat ze hun energiefactuur hebben gekregen. Zo'n scan kan helpen om het mes in de factuur te zetten.'

Goede communicatie en afspraken vooraf tussen De Mandel en Werkspoor.be zorgen ervoor dat de huurder het scanrapport niet kan aangrijpen om onterecht te komen klagen bij de maatschappij. Tijdens de scan wordt gefocust op het gedrag van de bewoner. Als er energiebesparende acties zijn gepland kan de Energiesnoeier de huurder daarover informeren. Andy Debakker: 'De energiescan belet alvast dat huurders wegzinken in passiviteit: met de 74 praktische tips die ze van de

Energiesnoeiers krijgen, kunnen zelf aan de slag. Ze leren bijvoorbeeld dat wasmachines of koffiezetapparaten stroom blijven verbruiken zolang je de stekker in het stopcontact laat zitten. Ze krijgen er nog een gratis energiebesparend pakket bovenop: spaarlampen, radiatorfolie, een spaardouchekop of buisisolatie.'

SAMENWERKING

Binnen de grenzen van de wet op de privacy doet De Mandel alles om de Energiesnoeiers in staat te stellen zo veel mogelijk energiescans te organiseren. Op de website van De Mandel staat een adressenlijst van de huurwoningen, gesorteerd per wijk, zonder de namen van de bewoners. Zo kan Werkspoor.be de huurders aanschrijven. De mond-tot-mondreclame doet de rest.

Joachim Maertens, verantwoordelijke van Werkspoor.be, legt uit waarom het beter is per wijk te werken. 'Zodra we in een wijk vijf identieke woningen hebben gescand kunnen we het verbruik vergelijken. Als huurders merken dat andere gezinnen met bijvoorbeeld meer kinderen een lagere energiefactuur hebben, begrijpen ze al snel dat ze kunnen besparen. Dankzij onze tips beseffen ze dat ze ook zelf iets kunnen doen – ook al plant de SHM misschien investeringen in isolatie of dubbel glas.'

V

Voor SHM's doen de Energiesnoeiers energiescans, plaatsen ze rookmelders, isoleren ze daken en doen ze allerlei klusjes. We gingen erover praten met SHM De Mandel in Roeselare, een huisvestingsmaatschappij met een patrimonium van 4000 woningen.

iers



© Komosie



De energiescan heeft nog een ander voordeel: Energiesnoeiërs sporen problemen op en spelen die aan de SHM door. Door de systematische wijkaanpak hoeft de SHM niet elke individuele scan te screenen. Jaarlijks overleg tussen SHM en Energiesnoeiërs volstaat om zicht te krijgen op de nodige structurele aanpassingen in de woningen.

KWALITEIT EN LAGE DREMPEL

Het sensibiliseren van bewoners is één ding. Daarnaast zijn energiebesparende investeringen nodig – het schrijnwerk vervangen bijvoorbeeld, of dakisolatie plaatsen. Ook dat doet De Mandel zo veel mogelijk in samenwerking met Energiesnoeiërs. De SHM

gebruikt daarvoor raamovereenkomsten waarin de voorwaarden vastliggen. Een belangrijk argument voor die keuze is kwaliteit: die is gewaarborgd. Zelfs voor omslachtige dakconstructies werken Energiesnoeiërs nauwkeurig, secuur en volgens de regels van de kunst. Harold Vanlerberghe van Werkspoor.be: ‘De kwaliteit wordt gegarandeerd door een ondersteuningsstructuur op sectorniveau. Opleiding, uitwisseling en kwaliteitscontroles zijn immers belangrijke aspecten van het Energiesnoeiërslabel.’

Gewaarborgde kwaliteit is niet het enige voordeel. Medewerkers van Werkspoor en huurders bij De Mandel hebben veel gemeen. Vaak wonen de

Energiesnoeiërs zelf in een sociale woning en spreken ze dezelfde taal. De huurders voelen zich minder bedreigd door een ploeg Energiesnoeiërs dan door een privé-aannemer, zodat ze meer geneigd zijn hun woning binnenlaten. Zo kan het werk in een wijk vlot worden gepland. Kortom: de formule is een win-winverhaal voor alle partijen.

xx

Meer info

Voor meer informatie kunt u terecht bij Kristien Van Hemelryck, kristien.vanhemelryck@vmsw.be.



© Komosie

Samenwerken met Energiesnoeiërs

Ook u kunt een samenwerking met Energiesnoeiërs opzetten. Verspreid over heel Vlaanderen zijn 33 Energiesnoeiërsbedrijven actief in verschillende domeinen: energiescans, plaatsen van rookmelders, dakisolatie, klussen etc. Ga eens praten met het Energiesnoeiërsbedrijf in uw regio. Dat vindt u op www.energiesnoeiërs.net of op het Woonnet van de VMSW (Bouw & Renovatie > Energie > Energiesnoeiërs).

Samenwerken met Energiesnoeiërs kan ook door de aanbesteding toegankelijker te maken voor de sociale economie. U kunt bijvoorbeeld de onderhandelingsprocedure gebruiken, sociale criteria opnemen in de offerteaanvraag, bijzondere uitvoeringsvoorwaarden opleggen (bv. een tewerkstellingsparagraaf) of overheidsopdrachten reserveren voor initiatieven uit de sociale sector.

Sociale huisvesting, dat is niet alleen een kwestie van huur- en koopwoningen, maar ook van sociale hypothecaire leningen. Voor veel mensen maken die een heel verschil. Woonwoord ging in Bredene op bezoek bij Kim Lousberg. In 2010 ging ze een lening aan voor de aankoop met renovatie van een rijwoning, vlakbij de school van haar dochtertje.

TEKST EN FOTO'S BERT SIMOENS



Sociale hypothecaire lening

'Ik heb het huis dat ik

H

Hoe ben je voor je hypothe- caire lening bij de VMSW terechtgekomen?

'Ik kende iemand die ooit voor een nieuwbouw had geleend bij de Kleine Landeigendom. Na even zoeken ben ik dan zelf terechtgekomen bij WoonWel, een sociale huisvestingsmaatschappij te Oostende. Daar ben ik zeer goed geholpen: ik kreeg alle nodige informatie en hulp om formulieren in te vullen en het bestek voor de renovatie op te maken.'

Waarom ging je niet gewoon bij een bank lenen?

'Ik kon te weinig lenen of het maandgeld was te hoog. Ze hadden niet de juiste formule voor mij. Sommige banken boden wel lage rentevoeten aan, maar die waren dan jaarlijks herzienbaar. Dat maakt het maandgeld onvoorspelbaar, wat ik mij als alleenstaande moeder niet kan permitteren. Bij een sociale lening stijgt de rentevoet alleen als mijn inkomen stijgt. Dat biedt meer zekerheid.'

Waarom wou je juist deze woning kopen en renoveren?

'Met deze woning klikte het meteen. De ligging is ideaal. Toen ik er voor het eerst kwam, woonde er een oude mevrouw en het huis geurde heerlijk naar boenwas. Toen ik dan ook nog het tuintje zag, was ik meteen verkocht. Nu is de woning zo goed als af. En er wonen veel jonge mensen in de buurt die ook een rijwoning hebben gerenoveerd.'

Een renovatiespecialist ben je allicht niet. Hoe heb je de renovatie aangepakt?

'Ik had twee keer geluk. Ik had een zeer correcte en behulpzame aannemer, en ik werd ook nog eens begeleid door de inspecteur van de VMSW. Die was meteen positief over mijn plannen. Dankzij het ramend bestek van de VMSW kreeg ik al snel zicht op het totale kostenplaatje.'

Zou je het opnieuw zo aanpakken?

'Absoluut. Ik zou precies hetzelfde



Hoe Woonhaven renovaties aanpakt

Een verhaal tussen wal en schip

Verouderde en uitgeleefde gebouwen renoveren is natuurlijk een goede zaak, maar op korte termijn is het voor de bewoners best wel verwarrend en confronterend. Hoe pak je het als verhuurder efficiënt aan? We gingen erover praten met SHM Woonhaven Antwerpen.

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S ISABELLE PLANCOUAERT

De woonblokken van de Philadelphiaaan worden ontmanteld en gerenoveerd



W

Woonhaven staat immers bekend om de efficiënte aanpak van renovaties. Daarom staken we ons licht op bij specialisten Nathalie De Leenheer, Frank Lejeune, Wim Phlix en Steven Wouters.

Hanteren jullie voor renovaties een draaiboek, een stappenplan?

Inderdaad. Zodra we besloten hebben om te renoveren, schrijven we een architectuurwedstrijd uit. Net voordat die van start gaat, communiceren we voor het eerst met de huurders. Dat doen we omdat we de huurders serieus willen nemen – zij moeten dus als eerste van de renovatieplannen horen. We vertellen hen dan meteen ook om welk soort renovatie het gaat en of ze zullen moeten verhuizen. Die informatie krijgen ze al relatief vroeg: ze moeten op tijd weten dat het geen zin meer heeft om nog kosten te doen aan hun woning. Op de startvergadering geven we de bewoners ook mee dat de verhuisbewegingen zes maand voor het begin van de renovatie zullen starten. Uit ervaring weten we dat als alles meezit de mensen tweeënhalftot drie jaar na het

eerste informatiemoment effectief kunnen verhuizen.

Wat is dan de volgende stap?

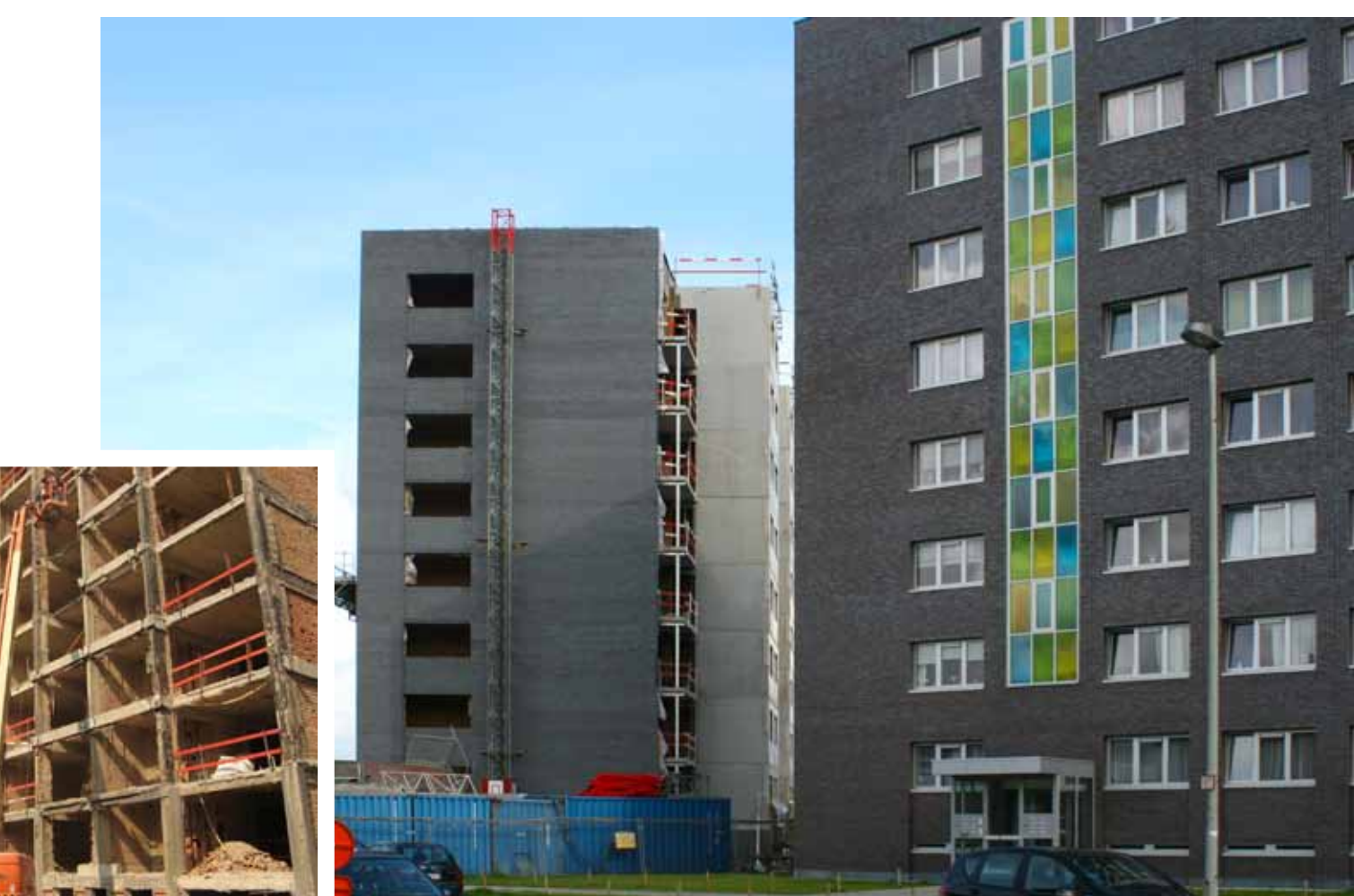
Zodra het eerste ontwerp klaar is, organiseren we een tweede informatiemoment. Dat doen we omdat we de huurders – in de mate van het mogelijke – inspraak willen geven in de renovatie. Voor die participatie beginnen we stilaan ook te werken met focusgroepen, die we in contact brengen met de architect. Zij vertellen de architect hoe het is om in de wijk en het gebouw te wonen, wat er goed is, wat er beter kan. We willen de ervaringsdeskundigheid van de bewoners delen met de ontwerpers. Dat doen we tussen het eerste en het tweede informatiemoment. De derde stap is dan een vergadering voor de bewoners die effectief zullen moeten verhuizen.

Jullie brengen ook huisbezoeken aan die bewoners.

Linda, een collega van ons, brengt inderdaad een bezoek aan alle mensen die moeten verhuizen. Ze luistert naar

Natalie De Leenheer, Bewonerswerking Woonhaven, regio Noord-Oost





hun wensen en bezorgdheden. De bewoners kunnen ons ook laten weten naar welke wijk en welke woning ze graag zouden verhuizen: ze kunnen 3 tot 4 voorkeuren opgeven. Daarnaast overloopt Linda nog eens de hele procedure en proberen we te anticiperen op mogelijke knelpunten. We noteren bijvoorbeeld het nummer van de brandverzekering: mocht er bij de verhuis iets fout gaan, dan kunnen we kort op de bal spelen. Linda drukt de mensen op het hart dat ze beter niet te snel beginnen in te pakken. Het bezoek is er dus vooral op gericht om de huurders zo veel mogelijk gerust te stellen.

Communiceren jullie verder nog met de bewoners?

Uiteraard. Zodra we het gevoel hebben dat we iets nieuws te vertellen hebben, doen we dat – per brief, maar ook op een bewonersvergadering. Vaak gaat het dan over veranderingen aan de timing van het project. Die is vooraf vaak moeilijk correct in te schatten – we voelen ons wel eens de speelbal van allerlei externe instanties en factoren.

Daar hebben wij absoluut geen greep op. Als de timing verandert, moet je dat meteen aan de bewoners laten weten. Dat is echt vaak dansen op het slappe koord. Dat de hele programmatieprocedure ingewikkeld in elkaar zit en niet zo transparant is, maakt de zaak nog moeilijker. Huurders zijn niet vertrouwd met die materie, zodat het niet meevalt om het hen uit te leggen. We maken de bewoners van meet af aan duidelijk dat de timing van onze projecten erg afhankelijk is van externe instanties zoals de VMSW, de minister, stedelijke instanties, de brandweer en eventueel Erfgoed. En we vertellen hen dat het voor Woonhaven erg moeilijk is om de gevolgen van al die externe factoren op de timing in te schatten.’

Waar zit het grootste probleem voor jullie?

Over een renovatieproject moeten we eenmaal veel instanties hun zeg doen. Vaak benutten die hun behandelingstermijn tot en met de laatste dag en spreken ze elkaar in hun advies tegen. Wij moeten die uiteenlopende adviezen met

elkaar verzoenen, wat geen sinecure is. Die complexiteit zorgt ervoor dat veel projecten vertraging oplopen. Terecht zorgt dat voor ongenoegen bij de bewoners. Wij krijgen dan de ondankbare taak om een en ander aan de huurders uit te leggen. Huurders snappen niet



Als eigenaar van een gebouw met erfgoedwaarde word je met zo veel beperkingen geconfronteerd dat renovatie quasi onmogelijk wordt.



Tegen 2020 wil SHM Woonhaven de hele wijk Luchtbal een opknappbeurt geven. Als eerste komt de **Manchesterlaan** aan de beurt.



“

Bij de verhuis zelf doen we zo veel mogelijk zelf. In principe moeten de mensen alleen inpakken.

waarom de verschillende Vlaamse instanties geen gemeenschappelijk advies kunnen afleveren. Waarom moet Woonhaven met elk van die instanties aparte en tijdrovende onderhandelingen aanknopen? Voor de doorsneehuurder spreekt het vanzelf dat de overheidsinstanties eerst met elkaar overleggen om een gezamenlijk advies uit te brengen. Zo werkt het jammer genoeg niet.

Hoe ervaren de huurders dat?

Bepaalde redenen voor vertraging kunnen bij de bewoners op weinig begrip rekenen. Neem nu de erfgoedwaarde. De doorsneehuurder die in

een slechte woning woont die hij ondanks de hoge energiefactuur moeilijk warm krijgt, zal het worst wezen dat hij in een gebouw met erfgoedwaarde woont. In zijn beleving is het een oud krot dat dringend aan renovatie toe is. Als eigenaar van een gebouw met erfgoedwaarde word je met zo veel beperkingen geconfronteerd dat renovatie quasi onmogelijk wordt en dat je zeer intensief moet palaveren met de betrokken administraties. De doorsneehuurder heeft daar allesbehalve begrip voor. Als SHM heb je in zulke gevallen geen enkele greep op de timing van je renovatieprojecten.

Wat zijn dan de gevolgen?

Het rampscenario is natuurlijk dat de vertraging optreedt nadat de bewoners al verhuisd zijn en je dus met langdurige leegstand geconfronteerd wordt. Dat ligt bij iedereen erg gevoelig – bij de mensen die net verhuisd zijn, maar ook bij de andere wijkbewoners. Elke sociale huurder kent wel iemand die al lang op een wachtlijst staat. Als je dan in je eigen buurt met soms langdurige leegstand wordt geconfronteerd ... Dat Woonhaven daar niets aan kan doen, daar hebben zij geen boodschap aan.

Hoe communiceren jullie als een project hopeloos in de knoei raakt?

Na de huisbezoeken zorgen we stilaan voor leegstand in de woningen waar de mensen graag willen wonen. Dat doen we op basis van de keuze die ze tijdens de huisbezoeken zelf hebben opgegeven. Als in dit stadium vertraging optreedt, beslissen we meestal om toch maar door te gaan met de verhuis: bijna altijd verhuizen de mensen immers naar woningen van betere kwaliteit. Bij vertragingen krijg je dan een gebouw dat helemaal leegstaat en waar voorlopig niets gebeurt. Daarmee maken we het onszelf niet bepaald gemak-

Het ontwerp van **Poponcini & Lootens Ir. Architecten** voor de Manchesterlaan. De oude gebouwen worden vervangen door 129 appartementen en 20 eengezinswoningen.



kelijk: de leegstand van een hele blok is veel zichtbaarder dan de leegstand in afwachting van een verhuis. In dat laatste geval gaat het immers om woningen die over het hele patrimonium verspreid liggen. Uiteraard zijn we niet blij met die leegstand, maar je moet nu eenmaal keuzes maken. Wij laten ons leiden door het wooncomfort van de bewoners.

Bij die leegstand speelt nog iets anders mee. Bij Woonhaven beseffen we dat moeten verhuizen geen pretje is. De bewoners mogen dus ook wel wat worden verwend. We proberen hen dus zo veel mogelijk hun zin te geven. Veel mensen zetten dezelfde woningen op hun verlanglijstje. Zulke woningen komen niet zo vaak vrij. Als er een beschikbaar komt, laten we ze soms leegstaan, in afwachting van een verhuis wegens renovatie.

Begrijpen de huurders jullie aanpak of bestaan er ook misvattingen?

Vaak denken ze dat Woonhaven de timing zelf in de hand heeft. We hebben al uitgelegd waarom dat niet klopt. Sommige bewoners denken dat Vlaamse gezinnen vroeger mogen

verhuizen dan allochtone huurders. Dat is niet zo. Als we een gebouw renoveren, wordt het in 5 tot 6 maanden tijd ontruimd. De mensen die er het langst wonen, krijgen de eerste keuze. Daarna komen de oudste bewoners aan de beurt. Omdat de meeste allochtone huurders er meestal nog niet zo lang wonen, verhuizen ze ook later. Maar dat is echt de enige reden: hun allochtone afkomst heeft er niets mee te maken. Er wordt ook gezegd dat wij huurders opleggen naar welke woning ze moeten verhuizen. Dat klopt niet. De mensen mogen drie suggesties doen. Daarna brengt Woonhaven hen per auto naar de woning die ze hebben gekozen, zodat ze die eens kunnen bekijken. We houden zo veel mogelijk rekening met alle wensen, maar het is natuurlijk wel een hele puzzel om iedereen zijn zin te geven.

Bij de verhuis doen we zo veel mogelijk zelf. In principe moeten de mensen alleen inpakken. Woonhaven betaalt de verhuis, zorgt voor dozen, klopt aan bij een verhuissfirma, regelt de verzekering, zorgt voor de aansluitingen in de nieuwe woning en maakt die woning instapklaar.

Hoe regelt Woonhaven de huurprijs?

Mensen die tijdelijk gehuisvest worden, betalen net zo veel als in hun vorige woning. Als ze later besluiten dat ze liever niet naar hun gerenoveerde woning terugkeren en in hun "tijdelijke" woning willen blijven, dan kan dat. In dat geval berekenen we een nieuwe huurprijs.



Wim Phlix,
Hoofd bewonerswerking regio
centrum-linkeroever



Als de huurder overlijdt ...

De woning ontruimen: wat mag (niet)?

Elke SHM maakt het mee: een alleenstaande huurder overlijdt en heeft kennelijk geen erfgenamen. U wilt de woning laten ontruimen – maar dat mag niet zomaar. Wat kunt u doen?

TEKST BREGT LEYMAN

FOTO GERY SPIRINCKX

A

Als de huurder overlijdt, wordt de huurovereenkomst van rechtswege ontbonden. Dat gebeurt op de eerste dag van de maand die volgt op de datum van het overlijden. Toch kunt u de woning niet zomaar opnieuw verhuren: de woning blijft bezet, want alle 'stofferende huisraad' bevindt zich er nog, ook al

gaat het vaak om waardeloze spullen. En zonder voorafgaand overleg met de erfgenamen mag u de woning niet laten ontruimen.

OP ZOEK NAAR ERFGENAMEN

U doet er in elk geval verstandig aan om de erfgenamen zo spoedig mogelijk aan te schrijven met het verzoek de woning te ontruimen. Daarvoor moet u natuurlijk wel hun identiteit kennen. Misschien heeft de huurder wel contactgegevens van verwanten bij de sociale huisvestingsmaatschappij achtergelaten? Steek uw licht op bij de begrafenisondernemer, het ziekenhuis, de burens of het gemeentebestuur.



Antwerpen - Kiel



Antwerpen - Kiel



Antwerpen - Jan De Voslei

Bouwen aan

Na de Duitse capitulatie was het tijd voor de wederopbouw. In de jaren '50 werd de welvaartsstaat in de steigers gezet. Maar eerst moest worden gesloopt: de overheid was immers bang dat epidemieën het land zouden teisteren.

TEKST GABRIËL SCHAUT
FOTO'S GERY SPIRINCKX

D

De explosieve cocktail van weinig voedsel, veel ontbering en continue blootstelling aan gevaar had de bevolking verzwakt. Epidemieën loeren dan om de hoek – denk maar aan de moordende Spaanse griep na Wereldoorlog I. Het e-woord bezorgde de naoorlogse gezagsdragers in België heel wat kopzorgen. Een *dafalganneke* hielp niet: hier waren chirurgische ingrepen nodig.

KROTTEN SLOPEN

Een koning was er niet: Leopold III besloot wegens de koningskwesie nog even de kat uit de boom te kijken. De plaatsvervangende regent Karel liet op 22 oktober 1947 de Hoge Raad voor Volkshuisvesting en Volkswoningen oprichten. De kerntaak van de Hoge Raad: advies geven over de krotwoningen die moesten worden gesloopt. Dat leidde in 1953 tot wat in de volksmond de 'Wet op de krotpruiming' werd gedoopt. Toen genoeg verkrotte buurten waren weggesaneerd, werd de Raad in 1957 weer opgedoekt.

De ingrepen die de de Raad voorstelde, gingen tot op het bot, vooral in overbevolkte verstedelijkte wijken zoals het Kiel in Antwerpen of de Brusselse Marollenwijk, waar hygiëne nooit hoog op de agenda had gestaan. In de Marollen sliepen sommige bewoners 'op de koord': ze sliepen op een stoel in hun stamkroeg, met de armen op een touw dat de eigenaar daar had gespannen. In 1947 bleek uit een volkstelling dat ongeveer 67 procent van de woningen van vòòr 1918 dateerde en in slechte staat verkeerde en dat 83 procent van de woningen niet aangesloten was op de riolering. In de

Hoogstraat, de commerciële ader van de wijk, werd in 1953 een eerste project van architect Van Nueten gerealiseerd. Dit eerste hoogbouwcomplex was uitgerust met alle moderne sanitaire voorzieningen en snuffjes. Zo'n project was duur, maar voorlopig was dat bijzaak.

BOUWWOEDE

Bijna tegelijkertijd werd bij wet van 15 april 1949 het Bestuur Huisvesting en het Nationaal Fonds voor de Huisvesting opgericht, twee loten aan de stam van de Wet Brunfaut. Het Nationaal Fonds subsidieerde de nationale bouwmaatschappijen: de Nationale Maatschappij voor Goede en Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) en de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL). Het Fonds subsidieerde ook – héél belangrijk – de infrastructuur bij collectieve woningbouw.

Het privé-initiatief en het privé-eigendom bleven niet in de kou staan: in 1954 werd in Waregem de 100.000ste premiewoning op basis van de wet De Taeye gebouwd. Het adagium luidde immers dat welvaart voor iedereen toegankelijk moest zijn.



Antwerpen- Jan De Voslei



Hoogstraat Brussel



Tuinwijk Jan Verhaegen in Merelbeke (1952).

Geschiedenis van de sociale huisvesting (VIII)

de welvaart



Het principe van de welvaartstaat maakte opgeld. Dat had ook gevolgen voor de modelplannen die de NMG-WW ontwikkelde: daarin stond naast comfort en hygiëne ook het tot dan toe vrijwel onbekende begrip vrije tijd centraal. Ook de schoolgaande jeugd verdiende een apart plaatsje (om te studeren, of wat dacht je?). Drie belangrijke principes tekenden zich in de nieuwe woonsteden af. Ten eerste: weg met de kookpotten in het voorhuis: de traditionele voorste kamer of keuken-woonkamer had afgedaan. Koken was werken – de kookprogramma's waarmee onze televisiezenders worden gevuld waren nog niet uitgevonden ... En werken doe je in een aparte ruimte: maak plaats voor de werkkeuken. Het concept was niet nieuw, maar maakte vooral vanaf de jaren vijftig furore. Nog een nieuwigheid: elke woning moest haar privétoliet en badkamer(tje) hebben, en dag- en nachtvertrekken moesten worden gescheiden.

WEG MET HET NATTEVINGERWERK

In 1956 richtte de wetgever het Nationaal Instituut voor de Huisvesting (NIH) op om de behoefte aan sociale woningen in kaart te brengen en het

benodigde budget te ramen. De overheid wilde zo snel mogelijk zo veel mogelijk woningen realiseren. In sommige gevallen resulteerde dit in hoogbouw, zoals in de Modelwijk in Brussel (1955-74), Woonwijk het Kiel (1951-58) in Antwerpen of Droixhe in Luik (1951-1979). Interessante architecten en bureaus in die periode waren Braem, Smolderen, Van Nueten, Van der Meeren, L'Equerre en EGAU.

Braem verwierf met zijn innoverend ontwerp voor de hoogbouwwijk op het Kiel nationale en internationale erkenning. Hij doorbrak de gesloten bebouwing van de oude kernstad met 9 vrijstaande woonblokken op pilotis. Hoewel hij nog vaag verwees naar zijn leermeester Le Corbusier interpreteerde hij het concept van een zelfstandige wooneenheid op zijn eigen manier. De buitenaanleg werd zorgvuldig opgeflurd met muurschilderingen, kleurcontrasten, beeldhouwwerken. Het totaalconcept was af – een mijlpaal in de geschiedenis van de moderne architectuur en stedenbouw.

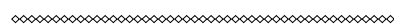
Het succes legde hem geen windeieren: in de jaren vijftig en zestig kreeg Braem een aantal soortgelijke op-

In de nieuwe modelplannen stond naast comfort en hygiëne ook het vrijwel onbekende begrip vrije tijd centraal.

drachten, zoals de Modelwijk in Brussel, Sint-Maartensdal in Leuven, de Arenawijk in Deurne en de Kruiskenslei in Boom.

GELD MAAKT GELD

Deze ontwikkeling was niet alleen altruïstisch: de beleidsmakers beseften dat betaalbaar wonen niet alleen een financiële aderlating betekende, maar een win-winsituatie was. Als de vraag toenam, floreerde de bouwsector, wat de economische groei aanzwengelde, wat op zijn beurt de vraag naar nieuwbouw stimuleerde... en de opwaartse spiraal was ingezet.



EEN DRUKKE ZOMER

Ook in de voorbije zomer werden weer heel wat eerste stenen gelegd en gedenkplaten onthuld. Een overzicht.

Halle. Met de onthulling van een gedenkplaat gaf de SHM Woonpunt Zennevallei op 2 juni het startschot voor een nieuwbouwproject in de Halse wijk Vogelweelde. Het project omvat 24 nieuwe woonentiteiten met 20 ondergrondse en vier gelijkvloerse parkeerplaatsen én een wijkhuis.

Nog in Halle werd in de wijk Veroonslinde op 13 juli gestart met de afbraak van drie oude woningen. Ze zullen plaatsmaken voor een nieuwbouwproject van 10 sociale appartementen.

Pepingen. Samen met de gemeente Pepingen opende SHM Woonpunt Zennevallei op 9 juli het ontmoetingscentrum 't Schoolhuys. Europees president Herman Van Rompuy kreeg de eer de gedenkplaat te onthullen. Het gebouw deed vroeger dienst als school. Op het gelijkvloers is een ontmoetingsruimte voor verenigingen ingericht, op de bovenverdieping zijn vier nieuwe sociale appartementen gerealiseerd. Binnenkort begint de SHM met de bouw van nog 11 sociale woningen, vlakbij 't Schoolhuys.

Lokeren. Op 15 juni vond in Lokeren de eerstesteenlegging plaats van het nieuwbouwproject aan de Brugstraat-Zelestraat. Het project van SHM Tuinwijk Lokeren omvat de bouw van 19 sociale

huurwoonegelegenheden met een ondergrondse parkeergarage voor 22 wagens.

Waasmunster. In Waasmunster werd op 23 juni de eerste steen gelegd van het project Beschermd Wonen Podtsmeulen. Dat kwam tot stand door de nauwe samenwerking tussen het gemeentebestuur, dienstverleningscentrum Blijdorpe en de SHM Dendermondse Volkswoningen. Het bouwcomplex telt acht woningen.

Kortrijk. Op 20 juni vond in Kortrijk de eerstesteenlegging plaats van het sociaal woonproject Dam. Het OCMW bouwt er 17 nieuwe sociale appartementen en zes studio's die bestemd zijn voor senioren en voor medioren (40-plussers) met een specifieke zorg- of ondersteuningsvraag.

Oudenaarde. Op 5 juli werd de eerste steen gelegd van twee nieuwe projecten op de sites van de Meerspoort en het Eineplein. Op de Meerspoort komt een nieuw woon- en zorgcentrum van het OCMW met 109 wooneenheden. Op het Eineplein wordt een nieuw woon- en zorgcentrum gerealiseerd met 60 woonegelegenheden en 14 aanleunflats. Voor het project werkten het OCMW en de SHM Vlaamse Ardennen samen: ze willen de beleidsdomeinen Wonen en Welzijn dicht bij elkaar brengen.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOU

Halle: Eerstesteenlegging van het nieuwbouwproject in de wijk Vogelweelde.

Marie-Rose Harnie – voorzitter OCMW Halle, Karel Gutschoven – directeur (tot 30/09/2012)

Woonpunt Zennevallei (WZ), Wim Coudron – werfleider WZ, Oscar Decoster – voorzitter WZ en gemeenteraadslid Halle, Dirk Pieters – Burgemeester van Halle en bestuurder WZ, Nanda Janssens – bestuurder WZ en gemeenteraadslid Halle, Nicky Van Acker, raadslid OCMW Halle



Thomas Raes, coördinator van SVK De Poort

25 JAAR SVK DE POORT

Vzw De Poort bestaat 25 jaar, en dat werd op 22 juni in Kortrijk gevierd. Het sociaal verhuurkantoor zet zich in voor twee grote noden van kansengroepen: huisvesting en werkgelegenheid. De Poort is uitgegroeid tot een volwaardige medespeler op de regionale private huurmarkt én tot een strategische partner in het lokale woonbeleid. Intussen heeft De Poort 500 woningen in beheer en is daarmee het grootste SVK in Vlaanderen. Daarnaast biedt De Poort werk aan 60 mensen. Elk jaar kunnen meer dan 100 mensen uit de kansengroepen bij De Poort werkervaring opdoen.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOU



OPENING DE HOEKSTEEN IN WORTEGEM

Op 29 juni vond de opening plaats van De Hoeksteen – niet toevallig op de hoek van de Waregemsesteenweg en de Gotstraat. Het oorspronkelijk gebouw werd in april vorig jaar gesloopt om plaats te maken voor het eerste sociale woonproject van het OCMW in Wortegem. OCMW-voorzitter Kurt Fonteyne: 'De nieuwbouw omvat een appartement met twee slaapkamers op de tweede verdieping en twee studio's met slaaphoek op de eerste verdieping. Op het gelijkvloers is er een appartement met twee slaapkamers die aangepast zijn voor rolstoelgebruikers.'

TEKST KA YEE MAN



KOOPWONINGEN VARENVELDEN HEMIKSEM

Op 6 juli werd in Hemiksem vierde SBK Arro Antwerpen de voltooiing van 18 nieuwe koopwoningen. Met de bouw werd gestart op 5 oktober 2009. Tussen de voorlopige oplevering in mei 2011 en de definitieve oplevering een jaar later werden alle woningen verkocht. Het project omvat

10 halfopen en acht gesloten eengezinswoningen met een grondoppervlakte van 250 tot 450 m². Gemiddeld kost een woning 170.000 euro. Alle eengezinswoningen hebben een garage en minstens drie slaapkamers.

TEKST KA YEE MAN



90 JAAR HELPT ELKANDER

Op 30 juni vierde SHM Helpt Elkander in Waregem haar 90-jarig bestaan. In die tijd is het patrimonium uitgegroeid tot 1.300 huurwoningen. Onder leiding van directeur Christ Bossuyt is de SHM nu vooral bezig met de renovatie van dat patrimonium. 'Daardoor zullen we

voldoen aan het energierenovatieprogramma dat de Vlaamse Regering oplegt', zegt hij. 'We zijn ook bezig met een inhaalbeweging om leegstaande eengezinswoningen te renoveren.'

TEKST ASMAHANE BOUJAZZAOUI

Agenda

TEKST ANDREE BROUWERS

23/10 en 25/10

INFOSESSIES KLARE TAAL

SHM Woonhaven Antwerpen en Het Huis van het Nederlands geven uitleg bij hun project Klare Taal Rendeert. Dat project werd twee jaar geleden opgezet om de communicatie van SHM-medewerkers met diverse doelgroepen te verbeteren. Aan de hand van praktijkvoorbeelden krijgt u concrete communicatietips om beter en helderder te communiceren.

WAAR? Auditorium VMSW

WANNEER? 23 en 25 oktober, van 9.30 tot 12.30 uur.

26/10 tot 22/01

INTERGEMEENTELIJK SAMENWERKEN ROND WONEN

De VVSG organiseert een traject 'Intergemeentelijk samenwerken rond wonen'. Dat traject moet het belang en de meerwaarde aantonen van intergemeentelijke samenwerking voor het lokale woonbeleid. Het traject bestaat uit vijf ateliers verspreid over Vlaanderen waarin de thema's uit het subsidiebesluit intergemeentelijk woonbeleid centraal staan. De komende ateliers:

» **Atelier 2:**
Klantgerichte dienstverlening

WANNEER? 26 oktober

WAAR? Izegem

» **Atelier 3:**
Woningkwaliteit en leegstand

WANNEER? 30 november

WAAR? Mechelen

» **Atelier 4:**
Betaalbaarheid van wonen

WANNEER? 22 januari 2013

WAAR? Leuven

MEER INFO? www.vvsg.be



V.l.n.r.: Minister Freya Van den Bossche, Alfons Michiels – voorzitter OCMW, Yves Torfs – raadslid Eigen Haard, Pascale Wijns – raadslid Eigen Haard, schepen Ingrid Ryken

OPENING SCHRIJNWERKERIJSTRAAT IN HERENTALS

Op 8 juni opende SHM Eigen Haard officieel het project Schrijnwerkerijstraat in Herentals. Eerst werden twee andere projecten in de kijker gezet. Het stadsherwaarderingsproject De Vest omvat 26 koopappartementen en 32 huurappartementen. Hoefijzer – ook wel Klein Vest genoemd – omvat 14 woningen, waarvan 7 koop- en 7 huurwoningen, die samen een hoefijzer lijken te vormen. De twee projecten kwamen tot stand door de goede samenwerking tussen de SHM's Eigen Haard en De Zuiderkempen.

Voor het project Schrijnwerkerijstraat lichtte architect Hendrik De Smedt toe hoe een verwaarloosd binnenplein werd geherwaardeerd door de bouw van 6 huurappartementen en 6 eengezinswoningen voor de sociale verhuur. Daarna namen burgemeester Jan Peeters, afdelingshoofd VMSW-Projectrealisatie Koen Spitaels en minister Van den Bossche het woord. De minister loofde de goede werking van de SHM, die onder meer met een internettoepassing haar toewijzingsbeleid transparant heeft gemaakt. Met de nieuwe projecten benadert Herentals nu al het in het Grond- en Pandendecreet vooropgestelde sociaal objectief.

TEKST ANDREE BROUWERS

GENTSE DIENST WONEN

De nieuwe Dienst Wonen van de Stad Gent werd tijdens een opendeurdag 31 mei op een wel heel vindingrijke manier voorgesteld. Zo werd de doorgang naar de kantoren versierd met zelfgemaakte huisjes met een eigen originele kijk op het woonthema. Directeur Hilde Reynvoet rekt erop dat het publiek de vernieuwde Dienst Wonen zal vinden. Mensen kunnen er onder meer terecht voor vragen over renovatie en premies om er naar een geschikte woning te zoeken. De Dienst Wonen is gehuisvest in het Administratief Centrum Zuid en heeft 6 woonwinkels: Brugse Poort-Rooigem, Ledeborg-Gentbrugge, Rabot, Sint-Amandsberg-Oostakker en Sluizeken- Meulestede.

TEKST KA YEE MAN



© Hugo Velghe/artFart



NIEUWE KANTOREN VOOR DE NOORDERKEMPEN

Bouwmaatschappij De Noorderkempen is verhuisd naar haar nieuwe kantoren in Kweekstraat 4 B in Merksplas. Het nieuwe kantoor is gehuisvest in het volledig gerenoveerd schoolgebouwtje van de Kolonie. De renovatie past in de opwaardering van het cultuurhistorische landschap van de landloperskolonie. Volgens Eddy Gers, voorzitter van De Noorderkempen, mag het resultaat er zijn: de renovatie is erin geslaagd een evenwicht te vinden tussen bescherming en efficiëntie.

TEKST KA YEE MAN

RENOVATIEPROJECT IN BRUGGE

Op 29 mei kon sociaal verhuurkantoor Sovekans – Leefbaar Wonen vzw drie compleet gerenoveerde drieslaapkamewoningen toevoegen aan zijn patrimonium. Daarmee komt de kaap van 200 woningen binnen bereik. De eigenaars hebben

de woningen gerenoveerd zodat het SVK ze kan verhuren. Voor de renovatie werkten SVK Sovekans, de eigenaars en de provincie West-Vlaanderen samen.

TEKST KA YEE MAN



V.l.n.r.: schepens Jos Demarest, schepens Mercedes Van Volcem, voorzitter Lodewijk Waes, een huurder, schepens Martine Matthys

90 JAAR VOLKSHUISVESTING

In Sint-Pieters-Leeuw werd op 8 juni de 90ste verjaardag van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting gevierd. Voorzitter Roger Desmeth: 'De Volkshuisvesting heeft een belangrijke groei gekend, onder meer door verschillende fusies en door overname van andere maatschappijen. We werken goed samen met de gemeenten, de provincie Vlaams-Brabant en de sociale organisaties. Bij de VMSW kunnen wij rekenen op financiële en technische ondersteuning.' Met een patrimonium van 1.952 woongelegenheden mag de maatschappij terecht trots zijn.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOUI

WONINGCOMPLEX MET DIENSTVERLENING IN LENNIK

Nadat het bouwdoossier een ongewoon lange lijdensweg had doorgemaakt, kon het OCMW van Lennik op 3 juni 2012 eindelijk de uitbouw van een bijkomende woon- en welzijnszone in Lennik openen. Het complex omvat 16 bijkomende serviceflats met gemeenschapsvoorzieningen. Die moeten ouderen in staat stellen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Ze kunnen er een beroep doen op

gemeenschappelijke diensten zoals poetshulp, warme maaltijden, thuisverpleging en de nieuwste technologieën voor comfort en veiligheid. De VMSW droeg bij in de kosten voor de polyvalente zaal die aan de serviceflats gekoppeld is en trad op als bouwheer en aanbestedende overheid voor de aanleg van de omgeving.

TEKST ANDREE BROUWERS

3/11 tot 11/11

OPENDEURDAGEN ECOBOUWERS

De Bond Beter Leefmilieu organiseert opendeurdagen waarop de eigenaars – al dan niet samen met hun architect, aannemer of installateur – bezoekers rondleiden in hun lage-energie woning, passiefhuis of bio-ecologische woning.

WANNEER? 3-4 en 10-11 november

WAAR? Overal in je buurt

MEER INFO? www.ecobouwers.be/opendeur

12/11 tot 14/12

OPLEIDINGEN ESCALA

» ***Praktijkschatting van woningen en appartementen voor de non-profit***

WAAR? Oude Abdij Drogen

WANNEER? 12, 19 en 26 november

» ***Vastgoedberekeningen voor non-profit***

WAAR? Syntra West,
Doorniksesteenweg 220,
8500 Kortrijk

WANNEER? 15 en 22 november

» ***Juridische aspecten van het decreet Grond- en Pandenbeleid op een toegankelijke manier uitgelegd***

WAAR? Erasmushogeschool,
Zespenningenstraat 70,
1000 Brussel

WANNEER? 22 oktober

» ***Belangrijkste aspecten van de woninghuurwetgeving***

WAAR? Syntra West,
Doorniksesteenweg 220,
8500 Kortrijk

WANNEER? 7 en 14 december

MEER INFO? www.escala.be/opleidingen



Is het verstandig om als SHM nog te investeren in de bouw en renovatie van huurwoningen? Elke investering in het verhuurde patrimonium is immers verlieslatend. Of geven SHM's beter de voorkeur aan aspecten zoals de modernisering van haar woningen? We legden deze vraag voor aan twee directeurs die dagelijks met dat dilemma worden geconfronteerd.

FOTO'S JAN LOEMAN

Moeten SHM's

Investeren heeft desastreuze gevolgen

Johan Denolf, directeur Izegemse Bouwmaatschappij

Sinds het financieringssysteem in 2007 is gewijzigd, draagt elke investering – zowel in bijkomende sociale huurwoningen als in grondige renovaties – ertoe bij dat de SHM in de toekomst structureel verlies lijdt. Intensief projecten ontwikkelen zou in dergelijke omstandigheden getuigen van slecht beheer.

Dat onze financiële situatie is verslechterd, komt vooral doordat de huurprijs van de woning is losgekoppeld van de kostprijs. Daardoor stijgen de uitgaven veel sneller dan de inkomsten. Hoe meer een bouwmaatschappij investeert in sociale huurwoningen, hoe sneller ze bijgevolg evolueert

naarn een toestand van faillissement door het volledig verdampen van liquiditeiten. Ook de Gewestelijke Sociale Correctie verhindert dat niet; deze subsidie is alleen bestemd voor maatschappijen die eigenlijk al structureel verlieslatend zijn.

Voor de Izegemse Bouwmaatschappij leidt het verlies aan liquiditeiten er onder meer toe dat wij kleinere tussentijdse renovaties – bijvoorbeeld na het vertrek van een huurder - niet meer met eigen middelen kunnen uitvoeren. Noodgedwongen moeten we zelfs de kleinste renovatie bij de VMSW aanmelden en die met een lening financieren, terwijl we dat vroeger met eigen middelen konden doen. Of hoe het financieringssysteem ook tot een versnelde veroudering van ons huurpatrimonium zal leiden.

¹ Gewestelijke Sociale Correctie : een subsidie die jaarlijks het negatieve verschil tussen inkomsten en uitgaven van de huuractiviteit bij sociale huisvestingsmaatschappijen moet overbruggen.

nog investeren?

Wij blijven investeren

Carine Verelst, directeur Volkswelzijn (Dendermonde)

Een SHM die woningen verhuurt, moet bouwen en renoveren. De raad van bestuur moet creatief genoeg zijn om daar voorrang aan te geven. Onze raad van bestuur heeft daarom beslist om te blijven investeren in het sociale huurpatrimonium, ondanks de moeilijke financiële omstandigheden. Wel is tegelijk beslist om zo veel mogelijk andere middelen te zoeken, naast de financiering die de Vlaamse overheid via de VMSW ter beschikking stelt.

Volkswelzijn investeert momenteel vooral in energiezuinigheid, bijvoorbeeld door nieuwe ketels aan te kopen. Om dat te financieren kijken we niet alleen naar de Vlaamse overheid, maar ook naar instanties zoals Eandis. We proberen ook extra financiële middelen te genereren door oude woningen te verkopen die we niet meer tegen een aanvaardbare kostprijs kunnen renoveren. Gemiddeld gaat het om 3 tot 5 woningen per jaar. Ondanks de renova-

tiepauze kunnen we zo een spaarpotje aanspreken om dringende renovaties met eigen middelen uit te voeren.

Toch vinden wij dat het beleid inzake huurprijzen dringend moet worden herzien. Vooral het evenwicht tussen huurprijs en kostprijs van de woning moet worden hersteld. Belangrijk voor ons is dat de raad van bestuur weer meer autonomie krijgt om een evenwicht tussen inkomsten en uitgaven te zoeken. Ook zou de Vlaamse overheid de kosten van de sociale correcties ten behoeve van de huurders niet bij de huisvestingsmaatschappij moeten leggen, maar bij het departement Welzijn. Onze kerntaak is immers het ontwikkelen en beheren van bouwprojecten. Nu dragen de huisvestingsmaatschappijen – en via de Gewestelijke Sociale Correctie¹ het departement Wonen – de kosten van die correcties. Onze sector vreest dat de Vlaamse overheid de GSC niet zal kunnen blijven betalen.





Klant in zicht

Sinds juli 2012 woont Sabrina Lissens met haar kinderen in een van de appartementen van het nieuwbouwproject aan de Lelielaan in Hemiksem. Dit project van SHM Ideale Woning omvat 3 bouwblokken met telkens 11 appartementen. Elk appartement beschikt over een halfondergrondse autostaanplaats en een ruime buitenberging. Elk bouwblok wordt geaccentueerd met een kleur.

TEKST & FOTO'S ISABELLE BARBERIS



De ligging van onze wijk is erg rustig. Elk bouwblok lijkt wel een eilandje omgeven door groene ruimte. Dat geeft ons haast een vakantiegevoel. Er is een goed contact met de burens en dat maakt het wonen heel gezellig. Later komt er ook een speeltuin.

Het appartement is ontzettend ruim. Er is veel lichtinval door de grote raampartijen. Naast het lange smalle balkon aan de leefruimte is er een terras dat grenst aan zithoek en slaapkamer. Inkijk van de burens is er niet.

De kinderen hebben een aparte badkamer met ligbad. Aan de ouderkamer is een kleine sanitaire cel met douche. Er is slechts één toilet in deze woning met drie slaapkamers. Het bandraam boven het werktablet in de keuken geeft een mooi uitzicht op de omgeving.



De ramen in de kinderkamers hebben geen slot. Vervelend, want de kinderen kunnen de ramen zelf openen. Dankzij de borstwering kunnen ze in principe niet uit het raam vallen, maar het geeft me toch een onveilig gevoel.

Sommige zaken zijn minder doordacht of praktisch. Zo staat er een lange radiator naast de koelkast. De opstap naar het terras is afgewerkt met gipskarton. Een dorpel of vloertegel lijkt me duurzamer en ook makkelijker te onderhouden. Ook de donkere vloertegels zijn moeilijk schoon te houden.

Nu al is de helling van de parkeerplaatsen voor bepaalde auto's te steil. Wat zal het worden in de winterperiode als het sneeuwt en ijzelt? Ook de fietsen kunnen alleen daar worden gestald.