

Woonwoord

#21

ZOMER 2012

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

• *Samenhuizen:
ook voor SHM's?*

• *De koopsector
in cijfers*

• *Sociale
verhuurkantoren*

• *Kamp C voor
duurzaam wonen*



*“De kinderen van
nu zijn de bouwers
van morgen.”*

Kamp C voor duurzaam bouwen

Welkom

Beste lezer van Woonwoord, hartelijk welkom!

Het is me een hele eer om u als hoofdredacteur te mogen aanspreken. Meteen wil ik ook graag Bert Simoens bedanken, die vijf jaar hoofdredacteur is geweest – en dat schitterend heeft gedaan.

U hebt het gemerkt: uw vakblad over sociaal wonen heeft een totale transformatie ondergaan. Is het wel nog hetzelfde Woonwoord? Ja. En ook een beetje nee. Ondanks dat frisse kleedje, ondanks de nieuwe hoofdredacteur blijft Woonwoord u hetzelfde bieden. Alleen is 'hetzelfde' steeds weer anders: andere inzichten, nieuws uit het veld, collega's over interessante projecten en concepten, kortom: alle informatie die u kan helpen om sociaal wonen te realiseren. Daar blijven we voor gaan, met ons hele redactieteam.

Sommige lezers zullen de nieuwe vormgeving hedendaags, professioneel en vlot vinden, andere zullen er geen uitgesproken mening over hebben of ze zelfs ronduit lelijk vinden. We hopen natuurlijk dat u ze wel oké vindt. Want een aantrekkelijke vorm staat niet op

zichzelf. Een tijdschrift dat er aantrekkelijk uitziet, zet aan tot lezen en leest ook vlotter.

Is schoonheid belangrijk? Persoonlijk zie ik het nogal pragmatisch. Schoonheid om de schoonheid kan, maar is ook vatbaar voor discussie. Maar als schoonheid de inhoud ondersteunt, kan ze écht iets betekenen – op alle vlakken. Een sociale woning met een prachtige esthetiek is leuk om naar te kijken. Maar daar stopt het ook. Of toch als de ruimtes erg onpraktisch zijn, of als ze in een buurt ligt zonder voorzieningen of groen. En zeker als ze veel te duur is voor iemand die nauwelijks de eindjes aan elkaar kan knopen.

Laten we er daarom vooral verder voor gaan. Zodat we samen betaalbare en kwalitatieve woonoplossingen blijven bieden aan de mensen die dat het allerhardst nodig hebben. En als die oplossingen er dan ook nog eens aantrekkelijk uitzien, kunnen we onze tevredenheid niet op.

Tot slot wens ik u graag een deugddoende vakantieperiode toe!

Irène Rauch | Hoofdredacteur



06

“

De helft van de instromende SVK-huurders zit onder de noemer 'effectieve of dreigende dakloosheid'.

Swa Silkens

10

IN DIT NUMMER



16

18

VISIE

06 **Samenhuizen:**
ook voor SHM's?

PRAKTIJK

10 **Sociale
verhuurkantoren:**
wat doen ze?

14 **De koopsector:**
de cijfers

16 **Uitgelicht:**
zo kan verdichten ook

18 **Kamp C maakt**
duurzaamheid concreet

BESTUUR

21 **Lokaal woonbeleid (3)**
Rudy Coddens over
besturen

24 **Historisch bekeken (7)**
De feniks herrijst

DIALOOG

30 **Moet overheid**
sociale koopwoningen
bouwen?

EN VERDER

04 **Veldwerk:**
nieuws uit het vak

26 **Sociaal Nieuws**

29 **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), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Kurt Herregodts (coördinator Projectrealisatie), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Ka Yee Man (cel Personeel), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Bert Simoens (coördinator Vlaamse Woonlening), | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (cover, p.19, 20), Jan Loeman (p. 4-9, 14, 16, 17, 22, 23), Isabelle Plancquaert (p.10, 11, 13), Gery Spirinckx (p. 2, 24, 25, 30) | **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.

NIEUW: PUBLIEKE RUIMTE

In maart lanceerde Steunpunt Straten, het kenniscentrum voor publieke ruimte, een nieuw tijdschrift: *publieke ruimte*. Het blad wil informeren over de nieuwste ontwikkelingen aan beide kanten van de taalgrens en in Brussel. Op die manier wil het ook de kennisuitwisseling tussen de drie gewesten stimuleren. Het blad is bestemd voor iedereen die betrokken is bij ontwerp, inrichting en beheer van openbare ruimten. Het wil opdrachtgevers, ontwerpers, onderzoekers, opleidingsinstellingen en producenten informeren en inspireren om werk te maken van meer kwaliteit in de openbare ruimte.

Naast vaste rubrieken brengt elk nummer ook een thematisch dossier. Het eerste nummer focust op openbare verlichting. In de volgende nummers komen de thema's wonen, duurzame verplaatsingen en verhardingen aan bod. Goede praktijkvoorbeelden en nieuwe ontwikkelingen vormen de voornaamste inspiratiebron.

Publieke ruimte telt 52 pagina's, verschijnt vier keer per jaar en is fraai geïllustreerd. Een abonnement (65 euro) neemt u via www.steunpuntstraten.be.

TEKST ANDREE BROUWERS



CIJFERS VOOR DE STEDEN

De Stadsmonitor 2011 – al de vierde editie – is een beleidsinstrument dat in kaart brengt hoe leefbaar de 13 centrumsteden zijn en hoe duurzaam hun ontwikkeling is. Hij wil de betrokken steden en de Vlaamse overheid helpen om strategische beleidskeuzes te maken.

Op basis van bijna 200 indicatoren brengt de Stadsmonitor evoluties in beeld. Vooral op het gebied van wonen en milieu werd het aantal parameters fors uitgebreid. Deze editie stoelt ook weer op een brede schriftelijke enquête bij een representatief staal van inwoners. Daarnaast bundelt de Stadsmonitor het elders geregistreerde cijfermateriaal. Voor het thema wonen komen woonzekerheid in betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en de kwaliteit van de woonomgeving uitgebreid aan bod.

In de volgende editie wil de Stadsmonitor de beschikbare gegevens niet enkel beschrijven, maar ook analyseren. Dat is niet alleen belangrijk voor de lokale politici, maar bijvoorbeeld ook om de effecten van maatregelen in het Stedenfonds te kunnen beoordelen.

Op de website www.thuisindestad.be/stadsmonitor kunt u de hele Stadsmonitor downloaden. U kunt er de indicatoren ook interactief bekijken en met elkaar combineren. Een gratis exemplaar van de Stadsmonitor kunt u bestellen – zolang de voorraad strekt – via: info@thuisindestad.be.

TEKST ANDREE BROUWERS

RECEPTEN VAN HET STEDENFONDS

Het Stedenfonds bestaat tien jaar. Naar aanleiding daarvan werden 107 projecten geselecteerd die met middelen van het Stedenfonds werden opgezet. Ze werden samengebracht in een 'receptenboek' met goede praktijken om van de stad een warme plek te maken. Het boek is ingedeeld in zes hoofdstukken: wonen, wijken, mensen, werken, participatie en besturen. Elk hoofdstuk begint met een 'uitdaging' voor de toekomst, geschreven door een expert in het veld. Het receptenboek wil steden, beleidsmakers, ambtenaren en veldwerkers inspireren die elke dag in de weer zijn met en voor de stad. Net als een goed kookboek doet het daarnaast ook dromen en laat het ruimte voor nieuwe ingrediënten en bereidingen.

'Zaaien op beton': 10 jaar Stedenfonds in de kijker is rijkelijk geïllustreerd en telt 224 blz. U kunt het downloaden via de website www.thuisindestad.be. U kunt het ook gratis bestellen: info@thuisindestad.be.

TEKST ANDREE BROUWERS



VMSW-JAARVERSLAG 2011

Het VMSW-jaarverslag 2011 is klaar. Het is gestructureerd volgens de kern-taken van de VMSW: Woningbouw en infrastructuur, Vlaamse Woonlening, Financiering en Organisatie. In het jaarverslag vindt u een evenwichtige mix van wat de VMSW als organisatie heeft gerealiseerd en van wat de sociale woonactoren waarvan de VMSW de projecten begeleidt, ondersteunt, adviseert en financiert voor elkaar hebben gebracht. De jaarrekening 2011 bevat de balans, de resultatenrekening, de toelichting en de sociale balans. Om het milieu te ontzien, kiest de VMSW er voor om het jaarverslag alleen digitaal aan te bieden. Zo wordt de nadruk die de VMSW legt op duurzaamheid bij sociale woningbouwprojecten en infrastructuraanleg ook doorgetrokken in de externe communicatie.

U kunt het VMSW-jaarverslag 2011 bekijken op een eigen website:
www.jaarverslagvmsw.be



VLABINVEST-WEBSITE IN EEN NIEUW KLEEDJE

Wie snel en efficiënt een betaalbare woning wil vinden in de Vlaamse rand rond Brussel, kan terecht op de vernieuwde website www.vlabinvest.be. Al op de startpagina kunnen bezoekers zien welke woningen te huur en te koop zijn in de gemeenten waar Vlabinvest actief is. Per woonproject vindt de kandidaat-koper of -huurder ook meteen de lokale contactgegevens. De website legt duidelijk uit wat de voorwaarden zijn om in aanmerking te komen voor een Vlabinvest-woning, welke voorangsregeling er geldt en wat mensen moeten doen om zich kandidaat te stellen. Ook het jaarverslag, de geldende wetgeving en alle nuttige contactgegevens staan op de website.

TEKST ANDREE BROUWERS



GERARD VAN BORTEL VOORZITTER VISITATIERAAD

Gerard Van Bortel, onderzoeker Volks-huisvesting en Woningmarkt aan de Technische Universiteit Delft, werd benoemd tot voorzitter van de Visitatie-raad. Hij lag mee aan de basis van het nieuwe systeem van prestatiebeoorde-ling voor de sociale huisvestingsmaat-schappijen dat door het Steunpunt Ruimte en Wonen werd ontwikkeld.

Gerard Van Bortel wordt het aanspreekpunt van de Visitatieraad. In samenwerking met het Agentschap Wonen-Vlaanderen zal hij de metho-diek van de prestatiebeoordeling en de beoordelingen zelf verder verfijnen.

De Visitatieraad telt 12 leden, de voor-zitter inbegrepen. De 11 visitatoren die werden aangesteld voor de duur van twee jaar zijn: Peter Bulckaert, Lode Conings, Wouter Coucke, Steven D'haene, Annemarie Hanselaer, Luc Joos, Stefan Cloudt, Tine Martens, Pe-ter Putteman, François Silkens en Pe-ter Wittocx. Voor dit jaar zijn er nog een tiental visitaties gepland. Vanaf 2013 zullen elk jaar ongeveer 25 visitaties plaatsvinden, zodat elk jaar een kwart van de sociale huisvestingsmaat-schappijen op hun prestaties worden beoordeeld.

TEKST ANDREE BROUWERS



RUIMTELIJKE ORDENING VOOR BEGINNERS

Wie snel en vlot de terminologie en de complexe regelgeving van de ruimtelijke ordening in Vlaanderen in de vin-gers wil krijgen, kan terecht in het boek *Ruimtelijke ordening voor beginners*. In die grondig herwerkte versie worden begrippen zoals ruimtelijke planning, onteigening, bouwvoertredingen, zo-nnevremde gebouwen, plan van aan-leg en stedenbouwkundige vergun-ningen uitgelegd in verstaanbare taal en met concrete voorbeelden. Ook de rol van de verschillende overheden en de manier waarop de ruimtelijke struc-tuurplannen tot stand komen, worden uitgebreid belicht. Het boek bevat ook een handige lijst van veel gebruikte afkortingen. De auteurs Xavier Buijs, Mark Cromheecke, Filip De Preter, Bert Roelants, Vincent Sagaert, Truus Van-dendurpel, Wolfgang Vandevyvere en Hans Van Landeghem hebben samen met eindredacteur Bernard Hubeau ge-zorgd voor een nuttig handboek.

***Ruimtelijke ordening voor begin-ners* is een uitgave van die Keure, telt 256 blz. en kost 39 euro.**

TEKST ANDREE BROUWERS

Alternatieve woonvormen worden populair

Samenhuizen ook in sociale huisvesting?

Co-housing, centraal wonen, een huis delen: alternatieve manieren van wonen worden alsnog populairder. Ze hebben dan ook heel wat voordelen, zowel voor de bewoners zelf als voor de samenleving. Kan samenhuizen straks ook in de sociale huisvesting?

TEKST IRÈNE RAUCH

FOTO'S JAN LOEMAN - IRÈNE RAUCH



O

Op de jongste editie van Woonforum stelde Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisatie bij de VMSW, een co-housingproject voor. In dat theoretische architectuurmodel gaat het om een gebouw dat vooral bestemd is voor starters. Alleenstaanden, koppels en kleine gezinnen kunnen een privé-unit huren met slaapruiimte en eigen sanitair. Twee of meer gezinnen delen één leefruimte,

met keuken en berging. 'De circulatiezone tussen de kant van de slaapkamers en de leefruimtes is wat breder dan in klassieke ontwerpen', zegt Koen Spitaels. 'Daardoor biedt ze meer flexibiliteit. Naast de lift is er een gemeenschappelijke ruimte met vide over twee verdiepingen. Dat maakt contact mogelijk tussen de verschillende verdiepingen. De bewoners kunnen die ruimtes gebruiken om samen te eten, voor feestjes enzovoort.'

HEEL WAT VOORDELEN

Dat was de theorie. Hoe zit het met de praktijk? 'Ik woon hier graag. Het heeft zeker meer voordelen dan nadelen.' Dat zegt Jan Van Den Eeckhaut, medebewoner van een relatief klein co-housingproject in Meerhem, in de Gentse buurt Sluizeken-Tolhuis-Ham. In dit omgevormde schoolgebouw zijn er acht units, waarin zowel alleenstaanden, koppels als gezinnen met kinderen wonen – ingenieurs, onderwijzers, een klusjesman,... Alle wooneenheden zijn rond een binnentuin geschikt, samen met de gemeenschappelijke ruimtes. Elke woonunit beschikt over een eigen leefruimte, keuken, sanitair en slaapkamers.

'Doordat er acht woningen zijn, heb je altijd kans dat er iemand thuis is', zegt



Jan. 'De mensen die je medebewoners komen bezoeken, leer je zelf ook kennen: vrienden van burens worden soms je eigen vrienden. Je moet minder lang op voorhand afspraken maken. Er is sociale controle en ik heb een groot gevoel van veiligheid.' Toch heeft iedereen zijn privacy. 'Als 's avonds de gordijnen dicht zijn, dan weet iedereen dat je niet gestoord wilt worden.' Goede afspraken zijn dus nodig.

Voor Jan wegen de nadelen niet op tegen de voordelen. 'Als er al discussies zijn, gaan die meestal over verschillen in opvoedingsstijl. Soms ook over lawaai, van muziek of van spelende kinderen. Maar als ik 's avonds laat thuis kom, zitten er soms nog medebewoners op het terras. Dan zeggen ze: kom er bij zitten, en dan wordt het weer een heel leuke avond.' En wie een oppas zoekt voor zijn kinderen, hoeft niet ver te lopen.

Samenhuizen levert ook schaalvoordelen op. Dat maakt sommige ecologische keuzes betaalbaarder. Zo zijn in Meerhem alle houten ramen – van duurzaam, maar ook duur FSC-hout – gezamenlijk aangekocht. Ook heel wat gemeenschappelijke voorzieningen worden haalbaar. In de tuin van Meerhem vind

je speeltoestellen voor de kinderen, een kippenren en een moestuin, maar ook een wasplaats, verschillende bergingen en zelfs een heus atelier met werkbank en allerlei gereedschap. De Orangerie dient als gezamenlijk salon, als keuken, eet- en feestruimte en in de oude turnzaal van de school kunnen kinderen en volwassenen sporten en spelen. Voor al die gemeenschappelijke faciliteiten hoef je in de wooneenheden zelf geen plaats meer te reserveren. Dat is dan ook een van de grote voordelen van zowat alle vormen van gemeenschappelijk wonen: de woningen kunnen heel wat compacter.

KNELPUNT: ONBEKENDHEID

Natuurlijk is samenhuizen niet voor iedereen weggelegd. Het moet je liggen. Toch vinden blijkbaar heel wat mensen dat het hen ligt: volgens een studie van de consumentenorganisatie OIVO uit 2010 heeft 23,6 procent van de bevolking interesse in een of andere vorm van samenhuizen.

Waarom zijn er dan nog niet zo veel woongemeenschappen? Roland Kums, medeoprichter van vzw Samenhuizen: 'Slechts 1 op 10 groepen slaagt. De ge-



Peter Vanommeslaeghe (links) en Roland Kums: een voordeel van samenhuizen is dat je compacter woont.

middelde realisatietijd is zeven jaar. Dat is lang: intussen verandert de groep, er vertrekken mensen en er komen nieuwe bij, en soms zijn alle oorspronkelijke initiatiefnemers vertrokken.' Er zijn allerlei struikelblokken, zegt Roland Kums, 'maar op dit moment is het grootste knelpunt de onbekendheid, zowel bij beleidsmakers als bij banken en architecten. En onbekend is vaak onbemind.'

Aan die onbekendheid wil vzw Samenhuizen iets doen. 'Wij willen alle vormen van gemeenschappelijk wonen ondersteunen en promoten: van twee of drie mensen die samen een huis willen delen tot een groep van 50 mensen die een gemeenschappelijk woonproject wil bouwen.' Voor al die verschil-



lende vormen – huisdelen, co-housing, centraal wonen – is ‘samenhuizen’ de overkoepelende term. Om ze te promoten, probeert de vzw onder meer lokale en bovenlokale beleidsmakers te sensibiliseren.

Dat blijkt nodig, als je kijkt naar de ervaring van groepen die samen een woonproject willen realiseren. Roland Kums: ‘Een groep die een groter project wil realiseren, zoekt een stuk grond om volgend jaar of over twee jaar te kunnen bouwen. Als een gemeente nadenkt over nieuwe verkavelingen of over stadsvernieuwingsprojecten, dan denkt ze in termijnen van vijf tot tien jaar.’ De timing van de groep en die van de gemeente sluiten vaak niet bij elkaar aan. Ook stedenbouwkundige voorschriften zijn meestal niet voorzien op groeps wonen. ‘Als een groep zegt: we hebben 15 kavels gevonden, dat is ideaal voor ons project, krijgen ze op de dienst stedenbouw vaak een koude douche: ze krijgen te horen dat ze op die kavels allemaal hun eigen huisje moeten bouwen, zoveel meter van de straat, met een eigen garage. Dat *matcht* niet.’

OOK VOOR DE BUURT

Samenhuizen biedt niet alleen gezelligheid, samenhang en praktische voordelen voor de bewoners. Ook de

samenleving vaart er wel bij. Compacte woningen springen zuiniger met de schaarse vrije ruimte om. En doordat je er samen met je burens voor je leefomgeving zorgt, ben je ook meer geneigd om je er verantwoordelijk voor te voelen. Samenhuizen stimuleert ‘stewardship’ en responsabiliseert.

De gemeenschappelijke ruimtes zijn er vaak niet alleen voor de bewonersgroep. Buurt- en andere organisaties maken er ook gebruik van. ‘Er hebben al theaterrepetities plaatsgevonden van Arne Sierens en Victoria Deluxe’, vertelt Jan Van den Eeckhout. ‘Mensen van de vzw De circusplaneet komen zich hier omkleden voor de stoet van de Gentse Feesten. Onlangs hadden we in de Orangerie een kookworkshop Kameroens koken. In de Tolhuislaan, hier vlakbij, staat er een nieuw klein co-housingproject op stapel, geïnitieerd door het Stadsontwikkelingsbedrijf: de informatiesessies en de groepsvormingssessies vinden hier plaats.’

Dat je gemeenschappelijke ruimtes met anderen deelt, is anderzijds ook niet altijd evident, zegt Peter Vanommeslaeghe, bestuurder van vzw Samenhuizen en directeur van SHM De Ark: ‘Het succes van samenhuizen hangt voor een groot deel samen met de mate waarin je zelf keuzes maakt. Je

moet inspraak hebben in de balans tussen wat gemeenschappelijk is en wat je privé houdt.’

OPLOSSINGEN IN SOCIAAL WONEN?

Net die inspraak ligt moeilijk, ook in de sociale huisvesting. De regels om sociale woningen toe te wijzen, zowel bij huur- als koopwoningen, houden geen rekening met een groep mensen die samen in een project willen wonen en bepaalde ruimtes willen delen. En van sociale leningen voor groepen is evenmin sprake.

Momenteel wordt er aan sommige doelgroepen verhuurd via een omweg: SHM’s verhuren een project aan een vzw, buiten het sociaal huurstelsel om. De vzw verhuurt de woningen dan aan haar specifieke doelgroep: mensen die bijvoorbeeld een handicap hebben, maar daarnaast ook voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur.

SHM’s krijgen ook andere vragen binnen: starters die in hun eigen gemeente geen betaalbare woning vinden, ouderen met een onaangepaste woning. Ook voor die vragen kunnen vormen van samenhuizen een interessante oplossing bieden, zowel voor een specifieke doelgroep als voor diverse generaties samen.

Swa Silkens (VOB) over sociale verhuurkantoren

'SVK's en SHM's zijn



Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) wordt hervormd en opgesplitst. Hoog tijd om te gaan praten met Swa Silkens, die bij het VOB werkt als sectorcoördinator voor de sociale verhuurkantoren. Hij doet ons uit de doeken hoe de SVK's werken – en waarom ze zo nuttig zijn.

TEKST BERT SIMOENS

FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT

H

Hoe zit het nu eigenlijk met die hervorming?

'Het VOB wordt feitelijk al in juni opgeheven, maar de vzw blijft nog bestaan tot eind augustus. Alleen het gedeelte

'overleg met en ondersteuning aan SVK's' gaat naar de VMSW. De ondersteuning van de SVK's in verband met woningkwaliteit gaat naar Wonen Vlaanderen. Dan is er ook nog de belangenverdediging en werkgeversondersteuning voor onze leden. Die taak kan natuurlijk niet door een overheidsinstelling worden overgenomen. Daarom is er een nieuwe federatie in opbouw.'

'Wat blijft, is de ondersteuning van de huurdersbonden en de bewonersparticipatie. Daarvoor krijgt de vzw een andere doelstelling en een andere naam: Vlaams Huurders Platform.'

Jullie komen terecht in de afdeling Ondersteuning van de VMSW. Wat betekent ondersteuning voor het VOB?

'Sommige aspecten lopen gelijk met wat de VMSW doet. Zo zorgen wij ook voor juridische en informaticatechnische ondersteuning. Voor andere aspecten hebben we eigen vormen van ondersteuning ontwikkeld. We bieden bijvoorbeeld allerlei vormen aan: voor startende coördinatoren, om beter te onderhandelen met huiseigenaren enzovoort. We zijn ook veel bezig met onderling overleg tussen de SVK's en we zijn een helpdesk voor allerlei vragen. De VMSW heeft gelijkaardige initiatieven – denk maar aan de helpdesk sociale huur – maar misschien hebben wij toch meer de gewoonte om naar buiten te komen, op het terrein aanwezig te zijn en ervaringen te delen.'

Waarmee zijn de SVK's zelf eigenlijk bezig?

'Een SVK richt zich op de particuliere

complementair'



huurmarkt, zowel op de eigenaars als op de huurders. Het SVK huurt van de eigenaar en verhuurt door aan de huurder. Veel mensen denken dat SVK's bemiddelen tussen eigenaars en huurders, maar dat klopt niet: de twee partijen hoeven in principe niet met elkaar in contact te komen. Wel komen ze beide in contact met het SVK.'

De SVK's hebben dus een aparte reglementering?

'Eigenlijk is de reglementering te weinig toegesneden op de SVK's. Het kaderbesluit sociale huur wilde een kader creëren waarin dan kon worden gediversifieerd voor verschillende actoren en steunmaatregelen. Maar uiteindelijk is dat kaderbesluit volledig op maat van de SHM's geschreven. Dat voor het inschrijvingsregister als criterium de chronologie wordt gehanteerd, wringt met ons puntensysteem: wij gebruiken de chronologie alleen als kandidaat-huurders een gelijk aantal punten hebben. Een ander voorbeeld is de indexering van de inko-

mens. Die heeft voor de SVK's weinig betekenis, maar we moeten ze wel toepassen. Dat soort administratieve overlast is niet bepaald bevorderlijk voor de werking en de motivatie van de SVK's. Anderzijds is het niet eenvoudig om het mes te zetten in de administratieve werklust. Wat het ene SVK hindert, vindt een ander SVK misschien wél nuttig. De SVK's zijn een decennium geleden ontstaan vanuit de welzijnssector. Ze hebben dus wel een andere cultuur ontwikkeld dan de SHM's, die al een eeuw meegaan. Onze sector is veel jonger en heeft een eigen evolutie doorgemaakt.'

Zijn SVK's eigenlijk niet wat te klein?

'SVK's zijn kleiner dan SHM's, maar we zijn dan ook nog maar 14 jaar bezig. Een tweetal SVK's verhuuren intussen al 400 woningen. Die kun je dus al vergelijken met een kleinere SHM. Het woningaanbod in de sector groeit jaarlijks met 8 tot 10 procent, wat meer dan behoorlijk is. Het ambitieuze groeicijfer van het grond- en pandendecreet lijkt me haalbaar.'

Een kleinere schaal heeft misschien ook voordelen? Zo kun je meer op maat werken?

'Voordelen zijn er zeker. Maar of je goed op maat kunt werken hangt toch vooral af van de organisatiestructuur. Ook grote organisaties kunnen in hun aanpak het directe contact met huurders en lokale diensten verankeren. Ze hoeven niet per se mastodonten in ontoegankelijke kantoorloftoren te worden.'

Hoeveel SVK's zijn er en waar bevinden ze zich?

'In totaal hebben we 50 erkende SVK's, waarvan er 44 worden gesubsidieerd. De meeste SVK's zijn vzw's en dus private initiatieven. Ongeveer één vijfde is een publieke dienst: een OCMW of een OCMW-vereniging. Als een SVK erkend wil worden, moet het zich wel aan de regelgeving houden. Met een erkenning kan het de Vlaamse huursubsidie en de renovatiepremie aanbieden. De gesubsidieerde SVK's moeten nog aan bijkomende voor-



Het was een uitstekend idee om de renovatiesubsidie te koppelen aan een vorm van sociale inzet.

waarden voldoen. Zo moet de raad van bestuur over de nodige competenties beschikken op het gebied van welzijn, huisvesting en lokale besturen. Sinds 1998 hebben we een dekkingsgraad bereikt van ongeveer 80 procent van de Vlaamse gemeenten. Vooral in Oost-Vlaanderen zijn er nog opvallend veel gemeenten die niet betrokken zijn bij een SVK.'

Welk soort eigenaar verhuurt zijn woning aan een SVK?

'In Vlaanderen zijn de meeste private huurpanden in handen van kleine eigenaars, die pakweg vier of vijf woningen bezitten. Een groot deel ervan is al een dagje ouder en draagt de zorg voor hun woningen liever over. Maar ook steeds meer vennootschappen verhuren hun eigendommen. Sommige immobiëlmakelaars zetten hun klanten daar zelfs toe aan. En de SVK's krijgen nu ook een aanbod in het kader van de sociale last.'

Is verhuren aan een SVK voor eigenaars een gemakkelijksoplossing?

'Het systeem heeft alleszins heel wat voordelen. De eigenaar wordt niet 'lastiggevallen' door de huurders, maar hij blijft natuurlijk wel instaan voor slijtage aan zijn eigendom. Als de huurder problemen veroorzaakt, treedt het SVK op. Als de reparatie volgens de wet ten laste valt van de huurder, zal het SVK hem daarop wijzen. Voor kleine herstellingen hebben verschillende SVK's een eigen klusjesdienst, maar die komen alleen in actie na overleg met de eigenaar of de huurder.'

Verhuren jullie om het even welk pand?

'Nee, dat moet voldoen aan kwaliteitsvereisten. Meer en meer SVK's formuleren – terecht – ook nog extra verwachtingen op het gebied van comfort. Vaak moet het pand daarom eerst worden gerenoveerd. Daarvoor kan de eigenaar aantrekkelijke renovatiepre-

mies krijgen. Ook dat zet eigenaars ertoe aan om hun woning aan een SVK te verhuren. Voor een beperkte renovatie – tot circa 40.000 euro – kan een particuliere verhuurder zowat de helft van de kosten vergoed krijgen.'

Is dat voordeel niet wat te riant?

'Waarom? De overheid slaat zo twee vliegen in één klap. Vlaanderen moet immers dringend de kwaliteit van de woningen op de particuliere huurmarkt verbeteren. SVK's zijn een van de weinige instanties die met de eigenaar een discussie over kwaliteit en comfort kunnen aangaan. En als de eigenaar aan een SVK verhuurt, neemt het aantal sociale huurwoningen toe. Het idee om de subsidie te koppelen aan een vorm van sociale inzet is juist heel goed.'

Word je dan niet overstelpt met aanvragen van eigenaars?

'De meeste SVK's hadden – zeker in het begin – niet genoeg naam bekendheid.



De helft van de instromende SVK-huurders zit onder de noemer "effectieve of dreigende dakloosheid".

Dakloos, of bijna

Na de gebruikelijke fotosessie komt Danny Croonen, coördinator van de Antwerpse SVK er ook even bij. Hij is vandaag onze gastheer: we hebben afgesproken in een lokaaltje van het Antwerpse SVK in de Langstraat in Borgerhout.

Wat is het typische profiel van jullie huurders?

Danny Croonen: 'De meesten hebben een leefloon of een heel laag inkomen. Ook heel veel allochtonen kloppen bij ons aan, maar dat komt natuurlijk ook doordat er in deze buurt gewoon veel allochtonen wonen. Ons typische publiek is dus eigenlijk een staalkaart van Antwerpen zelf. Wat het inkomen betreft, is het profiel wellicht nog zwakker dan bij de SHM's, ook al gelden bij ons dezelfde inschrijvingsvoorwaarden in verband met inkomen, taal enzovoort.'

Is dat bij alle SVK's zo?

Swa Silkens: 'Eigenlijk wel. De Europe-

se federatie van organisaties die met daklozen werken – FEANTSA – heeft criteria ontwikkeld om het begrip dakloosheid af te bakenen. Volgens die afbakening kunnen we 50 procent van de instromende SVK-huurders onderbrengen onder de noemer 'effectieve of dreigende dakloosheid'. Een op vier komt zelfs rechtstreeks uit een instelling of een opvanginitiatief. Verscheidene SVK's geven uitdrukkelijk aan dat ze overwegend toewijzen aan personen en gezinnen die effectief geen verblijfplaats hebben of die een instelling moeten verlaten. Hun aandeel neemt nog elk jaar toe.'

Kan een SVK niet beter samensmelten met een SHM?

Swa Silkens: 'Dat denk ik niet: onze werking is juist complementair. In een SHM geldt de chronologie. Je blijft op de wachtlijst staan tot je aan de beurt bent. Maar er zijn ook situaties waarin



De cijfers van de sector (3)

De koopsector

De koopsector omvat de SHM's die woningen bouwen om ze te verkopen. Die SHM's geven de kopers ook een Vlaamse Woonlening, een sociale hypothecaire lening van de VMSW waarvoor zij als makelaar optreden tussen de koper en de VMSW.

TEKST RONALD KOOPMAN

CARTOON JAN LOEMAN

S

Sommige SHM's zijn in de voorbije jaren samengegaan met huurmaatschappijen. Daardoor bestaat de koopsector nu uit twee groepen: de SHM's die uitsluitend koopwoningen bouwen en verkopen en de SHM's die daarnaast ook huurwoningen bouwen en verhuren. We bekijken hier alleen de cijfers van de eerste groep.

DE BALANS

Hiernaast geeft figuur 1 de samenge-

voegde balans van deze SHM's weer. De waarde van het totale vermogen is met 172,5 miljoen euro einde 2010 heel wat kleiner dan in de huursector. In de 'pure' koopsector zitten dan ook maar 10 SHM's, tegenover meer dan 90 SHM's in de huursector en de gemengde sector. Bovendien verkopen die SHM's de afgewerkte woningen, terwijl een huurwoning in bezit blijft van de SHM. In de huursector wordt dan ook meer vermogen gecumuleerd.

Met 103,3 miljoen euro is de voorraad gronden en gebouwen het belangrijkste bezit. Voor het overige vallen vooral de liquide middelen op. Zij worden gebruikt om de voorraden aan te kopen en worden opnieuw aangevuld met de opbrengst van de verkopen. Zowel de voorraad als de liquiditeiten zijn in 2010 gestegen. Aan de passiefzijde

zien we dat deze SHM's zich vooral financieren met reserves, d.w.z. met niet-uitgekeerde winsten. Het positieve verschil tussen de activa en het vreemd vermogen is in 2010 met 8,8 miljoen euro toegenomen. Dat is de winst die deze maatschappijen in 2010 hebben gemaakt: ze zijn dus 8,8 miljoen euro 'rijker' geworden.

DE RESULTATENREKENING

De activiteit van SHM's in de koopsector bestaat uit het kopen en verkopen van gronden en gebouwen. De activiteit van een bedrijf wordt in de boekhouding uitgedrukt via de kosten en opbrengsten. De aan- en verkopen zien we bijgevolg als kaskosten en -opbrengsten. Ter herinnering: een kaskost (of -opbrengst) verschijnt op de balans als een daling (of stijging) van de post 'liquide middelen', zonder dat de SHM daartegenover een andere post (bijvoorbeeld 'voorraden') laat stijgen of dalen. De balans geraakt dus uit evenwicht. Daarom is een aankoop een verarming (het positieve verschil tussen activa en vreemd vermogen daalt) en een verkoop een verrijking (het positieve verschil tussen activa en vreemd vermogen stijgt). In figuur 2 zien we dat er in 2010 voor 52 miljoen euro is gekocht en voor 54,3 miljoen euro verkocht.

De oplettende lezer zal zich wellicht afvragen waarom de aankopen een verarming zijn: krijgt de SHM in ruil voor haar betaling geen gronden ... met dezelfde waarde? Dat klopt. Daarom wordt één keer per jaar op de balansdatum (31/12) de waarde van de post 'voorraad' op de balans in overeenstemming gebracht met de realiteit. De waarde van de onverkochte aankopen wordt dan uit de kosten gehaald en toegevoegd aan de waarde van de post 'voorraad'. Voor de waarde van de verkochte goederen gebeurt het omgekeerde. Deze correcties zijn voorraadwijzigingen en bedroegen einde 2010 netto -7,6 miljoen euro. Ze deden de voorraadwaarde stijgen en de aankoopkosten dalen. Voor hun werk als 'makelaar' van de Vlaamse Woonlening ten slotte kregen deze SHM's in 2010

Figuur 1. Samengevoegde balans van de koopsector

BALANS (MILJOEN EUR)									
Rubriek	2009	2010	+ of -		Rubriek	2009	2010	+ of -	
Vaste activa	3,2	3,8	0,6	Vaste Activa	Geplaatst kapitaal	0,1	0,1	0,0	
Voorraden – onroerende goederen bestemd voor verkoop	95,7	103,3	7,6	Vlottende activa	Reserves en overgedragen resultaat	139,2	148,0	8,8	
Liquide middelen	56,5	61,8	5,3		Financiële schulden	7,8	11,7	3,9	
Overige vlottende activa	1,9	3,6	1,7		Overige passiva VV	10,2	12,7	2,5	
TOTAAL DER ACTIVA	157,3	172,5	15,2		TOTAAL DER PASSIVA	157,3	172,5	15,2	

van de VMSW een vergoeding van 1,7 miljoen euro.

FINANCIËEL BEHEER

In de koopsector zijn de vaste uitgaven zoals personeelskosten vaak groter dan de vaste inkomsten zoals de VMSW-vergoeding. Dat zien we in figuur 3 (rode balk) als een negatieve vrije cashflow (het saldo van de periodieke inkomsten en uitgaven). De inkomsten uit de verkoop van woningen moeten zorgen voor een financieel evenwicht en voor bijkomende middelen. De SHM moet vooraf wel de bouw van de woningen financieren. Dat doet ze vaak met liquide middelen. Daardoor is de realisatie van koopprojecten een opeenvolging van inkomsten en uitgaven en die fluctueert sterk (blauwe balk). De totale cashflow (groene balk) fluctueert dus ook. Koopmaatschappijen moeten de geldstromen van hun projecten goed plannen, zodat ze genoeg middelen hebben om hun vaste kosten te dekken.

DE OMVANG VAN DE KOOPSECTOR

Figuur 4 geeft het aantal verkochte koopwoningen weer voor de periode 2007-2010. We zien dat het aantal verkochte woningen in 2010 (599) hoger lag dan in 2007 (540). Het grootste deel wordt nog altijd gebouwd en verkocht door de SHM's die uitsluitend koopwoningen bouwen, maar hun aandeel kalft wel af. In drie jaar tijd is hun aandeel gedaald van 70 procent in 2007 naar 53 procent in 2010. Vooral het gestegen aandeel van de huurmaatschappijen valt op: van 5 procent in 2007 naar 14 procent in 2010.

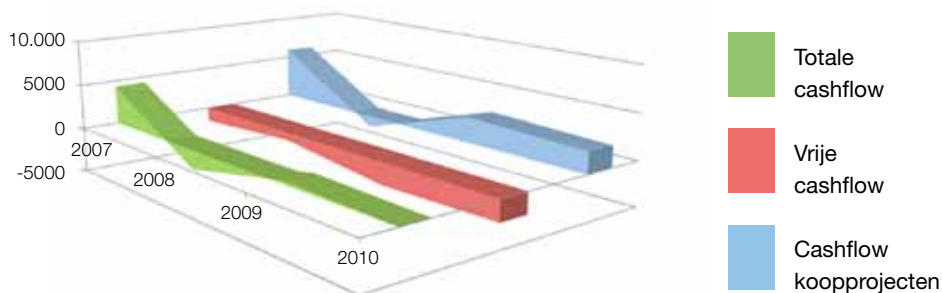
BESLUIT

De SHM's die uitsluitend bouwen en verkopen zijn financieel zeer gezond. Hun aandeel in de totale verkoop van koopwoningen neemt de laatste jaren echter af. Ze verliezen terrein aan de maatschappijen met een gemengde huur- en koopactiviteit en aan de huurmaatschappijen die ook koopprojecten realiseren.

Figuur 2. Samengevoegde resultatenrekening van de koopsector

RESULTATENREKENING 2010 (MILJOEN EUR)					
44,4	Voorraden (handelsgoederen, ...)	Bedrijfskosten	Omzet	54,3	
52	Inkopen handelsgoederen, ...		Verkopen OG	52,3	
-7,6	Voorraadwijzigingen		Verrekenende subsidies	2,0	
4,9	Overige bedrijfskosten		Overige bedrijfsopbrengsten	3,9	
0,4		Andere kosten	Vergoeding VMSW	1,7	
49,7	Totale kosten	Andere opbrengsten		0,3	
8,8	Winst van het boekjaar		Totale opbrengsten	58,5	

Figuur 3. De belangrijkste cashflows van de koopsector



Figuur 4. Verkochte huur- en koopwoningen



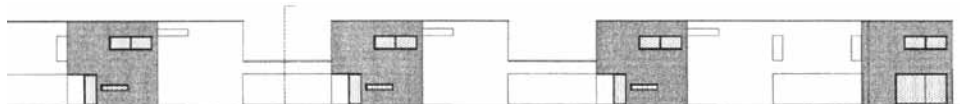
Verdichten, een noodzakelijk kwaad?

De duurdere grondprijzen dwingen ons ertoe woontypologieën te ontwikkelen die zuiniger omspringen met de ruimte. Maar hoe realiseer je verdichting in bestaande verkavelingen, waar lang geleden was gekozen voor een ‘open’ ontwikkeling? We zetten drie geslaagde projecten in de kijker.

TEKST KURT HERREGODTS
FOTO'S JAN LOEMAN



© arch. Jan Maenhout



1. ROZENLAAN IN VELTEM-BEISEM

Toen deze klassieke sociale woonwijk werd gebouwd, werden de huizen gekoppeld en de garages geschakeld. Zo ontstonden halfopen bebouwingen – soms ook met rijwoningen ertussen – met garages die de rij sloten. Per woning wordt zo nog relatief veel grond ingenomen. Toen de lokale SHM nieuwe woningen wilde realiseren op een van de vrijliggende percelen, besloot ze die typologie op te geven, omdat er anders maar vijf woningen extra konden worden gebouwd. Door de woningen naast en boven elkaar te schakelen – met behoud van privacy en woonkwaliteit – kon de SHM er negen bouwen. De typologie kan in veel woonomgevingen worden toegepast.

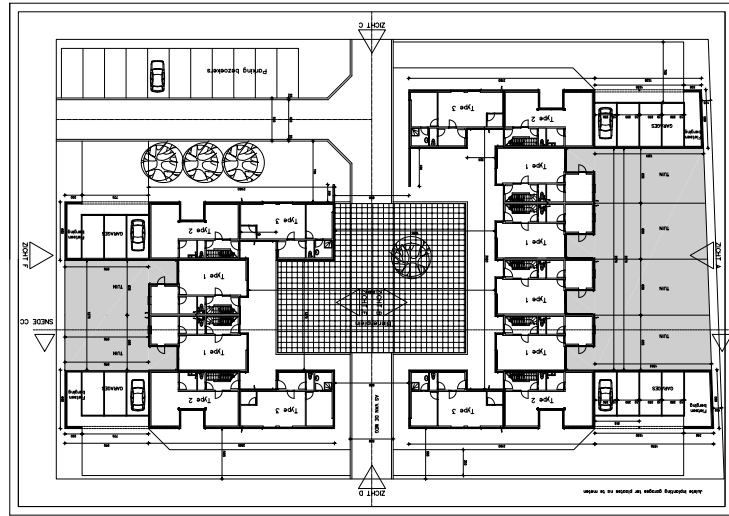


2. ZANDVLEUGJE IN EEKLO

Op deze verkaveling was de typologie die stedenbouwkundig was vastgelegd zelfs 'open bebouwing'. De SHM beschouwde de vijf percelen voor open bebouwing terecht als onbetaalbaar en verkwistend. Ze koos voor een verkavelingswijziging op basis van een project voor 14 sociale huurwoningen – een mix van verschillende types en groottes. De weg werd verbreed en het geheel werd een soort woonerf.



© arch. Michiel Verstraete



3. 'T GANGSKE IN LENDELEDE

De centrale wijk 't Gangske werd in de eerste fasen ingevuld met geschakelde lage sociale huurwoningen. Voor een sociaal koopproject zou die invulling een viertal woningen hebben opgeleverd. De SHM koos echter resoluut voor een verdicht project, met 12 appartementen in een bouwblok met een half verzonken parkeerplaats. Ze ging bovendien de uitdaging aan om te zoeken naar een niet-alledaagse typologie en hedendaagse architectuur. Dit voorbeeld toont ook aan dat drastische vernieuwing goede projecten en kwaliteitsvolle leefomgevingen kan opleveren.





Advies, expositie, rondleidingen, workshops ...

Kamp C, da's duurzaam bouwen!

Kamp C is een provinciaal domein in het groene Westerlo waar duurzaam bouwen en wonen in al zijn facetten centraal staat. Het doel: een breed publiek sensibiliseren en informeren over duurzaam bouwen en energievriendelijk wonen.

TEKST KURT HERREGODTS

FOTO'S MARTINE KINABLE

K

Kamp C is het steunpunt duurzaam bouwen van de provincie Antwerpen. Het wil het – altijd wat vage – begrip duurzaamheid concreet helpen maken voor particuliere en professionele bouwers en andere geïnteresseerden, van jong tot oud. Architecten An De Vriendt en Dirk Verbeeck leggen graag uit hoe Kamp C dat aanpakt. Samen met Jet Groen zijn zij de drie adviseurs duurzaam bouwen van Kamp C.

STERK VISUEEL GERICHT

Kamp C werd zowat negen jaar geleden ingericht op een voormalig militair domein in Westerlo (Antwerpse Kempen). In het informatiecentrum maak je kennis met de sleutelbegrippen in verband met duurzaamheid. An De Vriendt: 'Wil je een stapje verder gaan, dan kun je bij ons ook terecht voor advies op maat over duurzaam bouwen. Ons team van experts staat klaar met gratis bouw- en woonadvies.'

Daarnaast is er Expo C, de expositie die duurzaam bouwen op een didactische manier toegankelijk maakt. Dat gebeurt in en rond een aantal ecologische gebouwen op het terrein. Spectaculair is bijvoorbeeld de voorstelling van de isolatiewaarde van verschillende bouwmaterialen. Dirk Verbeeck: 'Het is verbluffend hoe breed je muren moeten zijn om net zo veel isolatiewaarde te hebben als rotswol. De expositie is sterk visueel gericht. Dat is onze grote troef: we maken duurzaamheid aantrekkelijk.'

Kamp C biedt ook themagerichte rondleidingen voor groepen en individuen. 'Elke rondleiding diept een ander facet van duurzaamheid uit', zegt An. 'Thema's zijn bijvoorbeeld "zuinig met ener-



Expo C maakt duurzaam bouwen op een didactische manier toegankelijk.



gie” of “elk materiaal zijn verhaal” of “geen druppel te veel”. We bieden ook infosessies of workshops aan. Die zijn zeer interactief gericht. De onderwerpen kunnen de geïnteresseerden zelf aanbrengen. Wij vullen de sessie dan inhoudelijk in.’

VOOR SCHOLEN EN BEDRIJVEN

‘De kinderen van nu zijn de bouwers van morgen’, zegt Dirk. ‘Daarom hebben we een specifiek aanbod uitgewerkt voor de scholen. Scholen van elk niveau kunnen bij ons terecht voor een rondleiding. We bieden een gids aan, maar met behulp van een handige zelfgidsbrochure kan de leerkracht ook zelf gidsen.’ Op de website van Kamp C vinden leerkrachten praktische tips om een bezoek voor te bereiden. Willen ze een stap verder gaan, dan kunnen ze gebruikmaken van de Doe-koffers. Die bevatten experimentjes, filmpjes en educatief materiaal om in de klas te werken rond water, energie en materialen.

Kamp C heeft ook een duurzaam kantoorgebouw, De Basis. Daar kunnen startende bedrijven zich vestigen. Voorlopig worden de kantoren ook aangeboden in dagverhuur. ‘Heel wat bedrijven vinden de weg naar De Basis voor vergaderac-



Kamp C heeft een speciaal aanbod voor scholen uitgewerkt.

commodatie of seminars’, zegt Dirk. ‘Door de ligging op Kamp C is de band met het duurzaamheidsverhaal gewaarborgd.’

SHM ALS PARTNER

Een van de drijvende krachten achter Kamp C is SHM Zonnige Kempen. Directeur Luc Stynen stelde zijn expertise op het gebied van duurzaam bouwen en wonen ter beschikking. ‘Hij blijft ons aanspreekpunt voor allerlei initiatieven’, zegt An.



*De kinderen van nu
zijn de bouwers van
morgen.*

'Hij zit in het leescomité, geeft mee rondleidingen en laat groepen kennismaken met Kamp C. De duurzame sociale huisvestingsprojecten die de SHM opzet, sluiten perfect aan bij wat Kamp C wil promoten.' Kamp C werkt ook structureel samen met de Katholieke Hogeschool Kempen in Geel en participeert in Green Valley Kempen. Dat initiatief brengt op de website www.greenvalleykempen.be voorbeelden samen van duurzame projecten voor woningen, scholen, bedrijven enzovoort.

Kamp C ondersteunt ook het Klimaatplan 2020 waarmee de provincie Antwerpen haar interne werking op ruim 80 locaties klimaatneutraal wil krijgen. Op vraag van de gemeenten gaan de adviseurs ook ter plaatse advies of informatie geven.

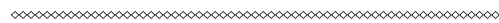
De provincie Antwerpen is ervan overtuigd dat initiatieven zoals Kamp C nodig en zinvol zijn en investeert dan ook zwaar. 'We willen ons aanbod professioneel blijven realiseren en promoten', zegt Dirk. 'Daarvoor beschikken we over een heel divers team: architecten, medewerkers voor educatie, communicatie en administratie, een onderhoudsteam, iemand voor de interne organisatie en publiekswerking, een boekhouder en uiteraard onze directeur. Voor de exploitatie van De Basis en de catering staat nog een ander team in.'

Kamp C krijgt ook projectgebonden subsidies vanuit Vlaanderen of Europa. 'Daarmee hebben

we bijvoorbeeld de vernieuwde expositie kunnen financieren', zegt Dirk. 'Dankzij de subsidies hebben we geen sponsoring van bedrijven nodig en kunnen we ons onafhankelijk blijven opstellen. Dat vinden we heel belangrijk.'

DE POOT VAN DE DAS

In elke publicatie duiken een das en zijn pootafdruk op. An: 'Het communicatiebureau heeft ons gestimuleerd om een duidelijk logo mét een verhaal te bedenken. We kozen voor de das als symbool en zijn pootafdruk als logo. Waarom? Omdat de das een inheemse diersoort is die duurzaam bouwt. Hij bouwt zijn eigen burcht, uiteraard met ecologische materialen. Een betere ambassadeur konden we niet vinden. Ondertussen hebben we ook een das geadopteerd in Plankendael: Schilleke.' Kamp C, *da's* duurzaam bouwen!



Meer info

**Kamp C / Provinciaal Centrum Duurzaam
Bouwen en Wonen**

Britselaan 20, 2260 Westerlo

014 27 96 50

info@kampc.provant.be

www.kampc.be

Lokaal woonbeleid (3) – Rudy Coddens geeft een masterclass ‘besturen’

‘Met betrokkenheid kom je al een heel eind’

In de loop van 2013 krijgen heel wat SHM's nieuwe bestuurders. Wat is hun opdracht? En hoe kunnen ze die het best aanpakken? Woonwoord ging praten met een door de wol geverfde bestuurder: Rudy Coddens, voorzitter van WoninGent en daarvoor van Huisvesting Scheldevallei.

TEKST GERD DE KEYSER

FOTO'S JAN LOEMAN

W

Wat is de voornaamste taak van een bestuurder?

‘Met de raad van bestuur moet je een duidelijke visie ontwikkelen en die vervolgens verfijnen en uitvoeren, samen met het directieteam of met de directeur. Als voorzitter moet je er dan samen met de raad van bestuur voor zorgen dat die visie zo breed mogelijk wordt gedragen, zowel intern als extern.’

‘Intern moet je nagaan wat de mogelijkheden zijn en welke competenties je kunt inzetten. Een grote SHM zoals WoninGent beschikt natuurlijk over meer mogelijkheden dan een kleinere. Wij kunnen mensen met specifieke

competenties aanwerven: een aankoopsspecialist, een jurist, een specialist op het gebied van projectontwikkeling, noem maar op. Je kunt er ook voor kiezen om bepaalde competenties in te huren. Als raad van bestuur moet je daar een visie over ontwikkelen. Ben je voorzitter, dan moet je daarnaast de continuïteit binnen de SHM bewaken, samen met de directeur.’

Hoe leid je als voorzitter een raad van bestuur?

‘Je moet er voor zorgen dat de andere bestuursleden worden betrokken bij het beleid of bij aspecten ervan. In het ideale geval hoor je daarvoor hun competenties aan: dat vergroot hun betrokkenheid. WoninGent heeft momenteel een raad van bestuur met sterke competenties. Het zou zonde zijn om die links te laten liggen. Als voorzitter moet je wel weten hoe ver het engagement van individuele bestuurders gaat. Sommige zijn alleen actief tijdens de raadszitting en leveren daar goed werk, bij andere gaat het engagement aanzienlijk verder. Kleinere SHM's hebben niet altijd mensen met sterke competenties in hun bestuur. Maar met mensen die betrokkenheid tonen, kom je al een heel eind.’

Wordt er van bestuurders sowieso een engagement verwacht?

‘Zeker en vast, en dat engagement

mag er volgens mij niet toe beperkt blijven dat je alleen maar de zittingen bijwoont waarvoor je een zitpenning krijgt. Van de bestuurders mag je toch minstens verwachten dat ze ook wel eens present zijn op de voorstelling van een project, op een opening of een activiteit met het personeel.’

Hoe verhoudt de raad van bestuur zich tot de directie?

Als raad van bestuur moet je aan de directie duidelijk maken wat je als SHM





“

‘Het is niet omdat je geen winst moet maken dat je niet behoorlijk moet besturen.’

wilt bereiken en volgens welke criteria de directie zal worden beoordeeld. De raad van bestuur, het dagelijks bestuur en de voorzitter moeten daarin het voortouw nemen. Wat dat betreft, moet een SHM functioneren zoals elk ander bedrijf, maar dan wel zonder haar sociale doelstellingen uit het oog te verliezen. Een SHM is een soort ‘social profit-organisatie’. Maar het is natuurlijk niet omdat je geen winst moet maken dat je niet behoorlijk moet besturen. Een SHM moet de ter beschikking gestelde middelen en de eigen middelen zo goed mogelijk besteden, zodat ze haar opdracht optimaal kan realiseren. Daar moet de raad van bestuur op toezien.’

Een SHM is geen eiland. Dat moet je ook als bestuurder beseffen?

‘Je moet oog hebben voor de omgeving en de context waarin de SHM werkt. Dat betekent concreet dat je rekening moet houden met de aandeelhouders. De Stad Gent bezit meer dan

99 procent van de aandelen van WoninGent. Het is dus nogal wies dat wij onze visie en ons beleid afstemmen op het beleid van de Stad Gent. We nemen elementen uit de beleidsnota van de stad over en integreren die in de visie van WoninGent. Dat gaat bijvoorbeeld over aspecten zoals duurzaam bouwen, het integreren van crèches en gemeenschapslokalen voor ouderen in sociale wijken, inspanningen om de sociale cohesie te versterken enzovoort. Als SHM dragen we een steentje bij waar we dat kunnen.’

Bestaat dan niet het gevaar dat de SHM haar autonomie kwijtraakt?

‘Als SHM is WoninGent een belangrijke partner van de stad en het OCMW. Het is de kunst om mee te gaan in een bepaalde visie zonder je eigen autonomie uit het oog te verliezen. De raad van bestuur fungeert als schakel tussen het beleid van de stad en het operationele beleid van de SHM. Ik zie mezelf dan ook als een bruggenbouwer. De directie van WoninGent moet haar werk doen, maar als voorzitter moet ik vooral ook faciliteren. Namens de SHM leggen de leden van de raad van bestuur contacten met relevante actoren of stakeholders. Dat is enorm belangrijk. Het stelt een SHM in staat om zaken voor elkaar te krijgen waarvoor ze zelf onvoldoende personeel heeft. Zo hebben we bij WoninGent slechts acht maatschappelijk assistenten in dienst: onze wijkmonitoren. Door bruggen te bouwen naar externe partners – OCMW, CAW, buurtwerk enzovoort – kunnen we toch samen bouwen aan de leefbaarheid, in alle wijken. Zonder die partners lukt dat maar in een deel ervan. Een belangrijk

aandachtspunt: als bestuurder moet je werken aan een klimaat waarin het vanzelf spreekt dat je ook buitenstaanders inschakelt. Je moet de medewerkers doen beseffen dat een SHM er geen baat bij heeft als ze alles zelf doet.’

En hoe ga je als bestuurder om met de bewoners?

‘Je moet weten wat er bij de huurders leeft. Tenslotte draait het allemaal om hen. Daarom breng ik zelf regelmatig werkbezoeken aan bepaalde wijken. De huurders zijn ervaringsdeskundigen: de ideale gesprekspartners om je beleid te toetsen. De directeur en de diensthoofden gaan met mij mee. Ook zij moeten weten wat er bij de klanten leeft. Alle medewerkers van WoninGent moeten beseffen dat de SHM oor moet hebben voor wat bij de klanten leeft. Dat besef moet je als SHM uitstralen. Ik zorg er dan wel voor dat de gesprekken met huurders over collectieve problemen gaan, en nauwelijks over individuele kwesties. Als je te veel ingaat op individuele verzoeken, ondermijnt je als bestuurder meteen ook het gezag van de directeur en de andere medewerkers. Die valkuil moet je zeker vermijden.’

Ook de politieke context waarin de SHM werkt, kan voor valkuilen zorgen?

‘Als raad van bestuur werk je altijd in een politieke context. Niemand van ons heeft een zitdag, maar wij worden zeer regelmatig benaderd door huurders of kandidaat-huurders. Daarom hebben we specifieke afspraken gemaakt om zulke verzoeken eenvormig en correct te behandelen. Geen enkele bestuur-

Geschiedenis van de sociale huisvesting (VII)



Borgerhout – Jakob Smitsstraat



Gent – Lübeckstraat

De feniks herrijst

In 1940 kwamen de Duitsers alweer op bezoek. Toen ze vertrokken waren, lag België in puin. Maar met steun van het Marshallplan werd al snel werk gemaakt van de wederopbouw.

TEKST GABRIËL SCHAUT

FOTO'S GERY SPIRINCKX

O

Op 10 mei 1940, een zonovergoten lentedag, kreeg België ongenode gasten over de vloer. Geen zonnekloppers, jammer genoeg. Het Duitse leger lanceerde de operatie Fall Gelb en sneed door de Belgische linies als een heet mes door zachte boter. Het als onneembaar geroemde fort Eben-Emael

bij Luik viel al na één dag. Daarna den-derden de tanks van generaal Guderian de Ardennen op en over en Vlaanderen binnen. Hier en daar probeerde het Belgische leger wat weerstand te bieden, maar meer dan wat verdragingsmanoeuvres hield dat niet in.

DE KATER

Na 18 dagen capituleerde België. Veel schade aan de bestaande infrastructuur had het offensief niet toegebracht. De meeste schade werd berokkend door het eigen leger, dat systematisch kerktorens opblies om zijn 'verdedigingslinies' te versterken. Vier jaar lang kon de Belgische bevolking dus van een relatief ongevende infrastructuur gebruikmaken. Vanaf de zomer van 1943 tot september 1944 veranderde dat. Bomber Harris en kompanen kweten zich wat al te overijverig van hun taak. De

vijand kon zich immers overal verschuilen, zei men. Resultaat: de geallieerde bombardementen legden België plat. Vooral Antwerpen met zijn wereldhaven werd zwaar getroffen. De V1- en V2-raketten droegen daar het nodige toe bij. De zwaarste schade aan woningen en infrastructuur zou pas in de laatste oorlogsmaanden worden veroorzaakt.

Na de oorlog bleef België alweer over met een kater van jewelste: ongeveer 150.000 woningen waren beschadigd of weggebombardeerd, en wat er aan wegen bestond, was vernietigd. Maar België was niet alleen: zowat alle Europese landen hadden zich kapot geoorloogd en waren financieel randje bankroet (*what's new?*). Maar er gloorde licht in de tunnel.

MANNA UIT AMERIKA

Op de conferentie van Jalta van 1945 hadden een doodzieke Roosevelt, kleine broertje Churchill en een blakende Stalin het Europa van voor de wereldoorlog in twee hapklare brokken verdeeld. Stalin beschouwde zijn veroverde trofeeën als wingewesten, waaruit



IJZER & ZEE IN NIEUWPOORT

Op 24 februari 2012 vond in Nieuwpoort de opening plaats van de 20 nieuwe huurappartementen en 16 koopwoningen die Woonmaatschappij IJzer & Zee er heeft gerealiseerd. Dat gebeurde in aanwezigheid van burgemeester Roland Crabbe. Voorzitter Frans Verhegge is erg trots op de nieuwe realisatie.

De koopwoningen hebben een kleine tuin met berging. De tuinen sluiten aan bij een ommuurd openbaar pleintje dat aan een begijnhoftuin doet denken. De keukens en de woonkamers bevinden zich op het gelijkvloers. Op de eerste verdieping zijn er een badkamer en twee slaapkamers. De derde slaapkamer bevindt zich op de tweede verdieping, waar ook nog ruimte is voor een kantoor, een speelkamer enzovoort.

De 18 huurappartementen hebben een woonkamer met een deels open keuken, twee slaapkamers, een gang, een badkamer, een berging en een op het zuidwesten gericht terras. Samen beschikken ze over 11 ondergrondse garages. In de Slachthuisstraat bevinden zich nog twee ruime huurappartementen.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOUI



Van links naar rechts: **Frank Vandevoorde** – voorzitter OCMW, **Yves Roose** – 1e Schepen Stad Brugge, **Gerda Goethals** – voorzitter BMH, **Mercedes Van Volcem** – Schepen Stad Brugge, **Luc de Smedt** – Algemeen Directeur BMH, **Martine Matthys** – Schepen Stad Brugge & Bestuurder BMH, **Jos Demarest** – Schepen Stad Brugge & Bestuurder BMH, **Franky Demon** – Schepen Stad Brugge, **Annik Audenaert** – Sectorarchitect VMSW



90 JAAR BRUGSE MAATSCHAPPIJ VOOR HUISVESTING

Op donderdag 22 maart 2012 vierde de Brugse Maatschappij voor Huisvesting (BMH) haar 90ste verjaardag. De SHM – de grootste verhuurder van woningen in Brugge – werd in 1922 opgericht als Brugse Goedkope Woningen. In 1968 kreeg ze haar huidige naam. De SHM heeft 2023 woonentiteiten in bezit, waarvan 1345 woningen en 678 appartementen. Daarnaast heeft ze ook 1416 woningen verkocht, wat het aantal gerealiseerde woningen op meer dan 3400 brengt. In 1978 fuseerde de Brugse Maatschappij voor Huisvesting met Eigen Heerd – Goud Weerd uit Assebroek, waarvan ze het patrimonium van 147 huurwoningen overnam. Na de fusie met Zeemanshaard uit Zeebrugge in 1989 nam ze meer dan 200 woonegelegenheden in Zeebrugge en Zwankendamme over.

‘De maatschappij heeft niet alleen al een hele weg afgelegd, maar is met heel wat projectrealisaties bezig’, zei de trotse voorzitter Gerda Goethals. ‘Zo is de nieuwbouw van 18 woningen in de Raadsherenlaan te St. Kruis volop aan de gang en staan andere nieuwbouwprojecten op stapel: aan de Oostendse Steenweg (80 appartementen), de Noorweegse kaai (39 woningen en 18 appartementen), de Nijverheidsstraat in Assebroek (24 woningen en 28 appartementen), de Dudzeelsesteenweg (40 woningen en 42 appartementen). Daarnaast staan renovatiewerkzaamheden in meer dan 300 woningen op het programma.’

TEKST ASMAHANE BOUZZAOUI



VERNIEUWDE KANTOREN VOOR GMW ZELE

Op 27 april 2012 nam Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw (GMW) in Zele haar nieuwe kantoren in gebruik. De oude kantoorruimte was te krap geworden. 'Een tijdje geleden gingen we op zoek naar een nieuwe werkplek', zegt directeur Glen Christiaens. 'De oude kantoren renoveren bleek de beste oplossing.' Die renovatie nam bijna 15 maanden in beslag. Intussen konden de vijf medewerkers tijdelijk terecht in een ander gebouw.

Twee appartementen op de bovenverdieping werden omgevormd tot een vergaderzaal en een keuken. Op het gelijkvloers kwamen twee extra kantoren. Om de appartementen boven de kantoren toegankelijker te maken, kreeg de gevel een passerelle en een lift. Op het dak van de appartementen werden zonnepanelen geplaatst die de kantoren van de nodige energie voorzien.

TEKST KA YEE MAN



VVSG-TREFDAG GROOT SUCCES

Op 29 maart 2012 was de VMSW weerom aanwezig op de VVSG-Trefdag voor lokale besturen in Gent. Het thema was dit jaar 'Toekomst', met als een van de subthema's: 'Investeren in publieke ruimte'. Omdat de VMSW bij sociale bouwprojecten zelf instaat voor de aanleg van de infrastructuur was de Trefdag een uitgelezen kans om uit te leggen hoe de VMSW de lokale besturen kan helpen. Daarnaast hebben we ook toegelicht wat we in de gemeenten doen om nieuwbouw en renovatie van sociale huur- en koopwoningen te ondersteunen en te financieren. Het

werd dan ook een drukke dag voor de standhouders: ze registreerden meer dan 300 persoonlijke contacten. Ze kregen veel vragen over infrastructuur, maar ook over het grond- en pandendecreet. Ook de kaarten met (de groei van) het aandeel sociale woningen per gemeente werden nauwkeurig bestudeerd. Wie een kennismakingsnummer van Woonwoord onder ogen kreeg, schreef zich nadien graag in op de abonneelijst. Kortom: een boeiende dag voor bezoekers en standhouders.

TEKST ANDREE BROUWERS



directeur Hans Heyse en waarnemend burgemeester van Aalter Patrick Hoste

75 JAAR KLEINE LANDEIGENDOM HET VOLK

In het gemeentehuis van Aalter werd op dinsdag 27 maart 2012 het 75-jarig bestaan van de SHM Kleine Landeigendom Het Volk gevierd. Voorzitter Bart Vandendriessche: 'In de loop van ons bestaan hebben we tastbare meerwaarden gecreëerd inzake wonen. We hebben op heel wat plaatsen in ons arrondissement woon- en leefgemeenschappen uit de grond gestampt waar het goed is om te leven, waar mensen mekaar vinden. Samen met onze zustermaatschappij Volkshaard hebben we door de jaren heen gewerkt aan een goede regionale spreiding. Er zijn weinig gemeenten in de regio Gent-Eeklo waar we geen sociale huur- of koopwoningen hebben gebouwd. Ook in de grootstad zijn we al jaren actief met koopwoningen, wat niet altijd evident was.' De SHM is vastbesloten om woningen te blijven bouwen en zo bij te dragen tot het geluk van veel mensen.

Ook Hans Heyse, directeur van Huisvesting Het Volk, waarvan Kleine Landeigendom Het Volk deel uitmaakt, was trots: 'Bij mijn start als directeur kreeg ik een mooie erfenis: een bloeiende maatschappij, vol van echt mooie uitdagingen. Ik zet mij dan ook graag ten volle in om daar verder het beste van te maken', zei hij. De viering werd afgesloten met een hapje en een drankje.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOUI

V.l.n.r.: **Stefaan De Clerck** (burgemeester van Kortrijk), **Hubert Lyben** (gedelegeerd bestuurder VMSW), **Yves Debaere** (provincieraadslid), **Wout Maddens**, (schepen Kortrijk – 4de van links), **Marleen Titeca-Decreane** (gedeputeerde Provincie West-Vlaanderen – 6de van links), rechts van het laken: **Filip Santy** (schepen Kortrijk), **Franceska Verhenne** (voorzitter OCMW Kortrijk), **Alain Cnudde**, schepen Kortrijk, **Vincent Salembier** (raadslid OCMW), **Marc Cottenier** (raadslid OCMW – vooraan).



DE NIEUWE LENTE IN HEULE

Op 18 april 2012 werd de eerste steen gelegd van de verbouwing van het rust- en verzorgingstehuis De Nieuwe Lente tot 36 sociale flats voor medioren en senioren. Het sociaal woonproject past in een intersectoraal samenwerkingsverband. Samen met zijn partners wil het OCMW van Kortrijk medioren en senioren opvang, huisvesting en begeleiding bieden.

De drie verdiepingen worden volledig verbouwd. Er komt een nieuwe gevel en elk appartement krijgt een terras. De benedenverdieping wordt vernieuwd en opgefrist. Daar komt vanaf najaar 2013 lokaal dienstencentrum De Zevenkamer. Naast het hoofdgebouw komt er een gloednieuw gebouw voor buitenschoolse kinderopvang. De behoefte aan extra opvang in Bissegem en Heule is immers erg groot.

TEKST KA YEE MAN

OVERLEGPLATFORM SOCIALE DIENSTEN

Op 20 april 2012 vond in het kantoorgebouw van de VMSW in Brussel het vijftiende overlegplatform sociale diensten plaats. Net zoals bij de vorige edities was de belangstelling groot: 111 deelnemers luisterden aandachtig naar Sien Winters, coördinator Steunpunt Ruimte en Wonen. Zij stelde een studie voor over de manier waarop sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren de basisbegeleidingstaken invullen. Sommige aspecten van die studie werden in de groepsgesprekken achteraf uitvoeriger besproken. Zo vroegen de deelnemers zich onder meer af of de decretaal vastgelegde basisbegeleidingstaken wel tegemoet komen aan de dagelijkse praktijk, of SHM's zelf in woonbegeleiding moeten voorzien en of SHM's met het oog op bewonersparticipatie vorming moeten bieden aan huurders. Tijdens de broodjeslunch was er volop gelegenheid om informele contacten te leggen.

TEKST ANDREE BROUWERS



KOOPWONINGEN KAZERNEWEG IN KAPELLEN

Op 10 april 2012 werden in Kapellen vijf nieuwe koopwoningen van De Ideale Woning feestelijk in gebruik genomen. Het project omvat vijf gekoppelde eengezinswoningen met elk vier slaapkamers. Dirk Van Mechelen, burgemeester van Kapellen en ex-minister, gaf in zijn toespraak aan dat er in zijn gemeente nog zeker 100 woningen op het programma staan, naast andere projecten. Dirk De Kort, voorzitter van de sociale huisvestingsmaatschappij en burgemeester van Brasschaat, sprak vooral zijn dank uit voor de goede samenwerking met de gemeente Kapellen en alle andere actoren. Na een bezoek aan het project kon er nog wat worden nagepraat tijdens een korte receptie.

TEKST ASMAHANE BOUZZAOUI

8/6 tot 14/10

1.000 KAMERS MET UITZICHT – DE TOEKOMST VAN DE GROTE WOONCOMPLEXEN

Aan de hand van onder meer maquettes, films, foto's, gevelelementen, trapleuningen, deuren en meubilair richt het Internationaal Centrum voor Stad, Architectuur en Landschap (CIVA) de schijnwerpers op de renovatie van grote sociale wooncomplexen uit de jaren 50 en 60. Op de achtergrond spelen vragen als: hoe leefde men toen en hoe leeft men nu? Zijn de behoeften nog dezelfde? Hoe was en is het gesteld met veiligheid en isolatie? Hoe is het samenleven geëvolueerd? Waarom werd het ene gebouw wel en het andere niet op de monumentenlijst geplaatst? Welke gevolgen hadden de sociale, culturele en economische ontwikkelingen voor de evolutie en de renovatie van die grote complexen?

WAAR? Internationaal Centrum voor Stad, Architectuur en Landschap – CIVA, Kluisstraat 55, 1050 Brussel

WANNEER? van 8 juni tot 14 oktober, dinsdag tot zondag, van 10.30 tot 18 uur

MEER INFO? www.civa.be

7/9 tot 9/9

PASSIVEHOUSE 2012

PassiveHouse is dé grootste beurs voor energiezuinig bouwen, verbouwen en wonen in de Benelux. Ze wordt georganiseerd door de onafhankelijke organisaties Passiefhuis-Platform en Plate-forme Maison Passive. Ook het Vlaams Instituut voor bio-ecologisch bouwen en wonen (VIBE) is van de partij. Meer dan 130 gespecialiseerde exposanten demonstreren hun producten of diensten en lichten hun ervaringen toe. Doorlopend zijn er lezingen die gratis toegankelijk zijn.

WAAR? Tour & Taxis, Brussel

WANNEER? 7 tot 9 september 2012

Op vrijdag 7 september is de beurs alleen toegankelijk voor professionelen

MEER INFO? www.passivehouse.be/fair/nl/bezoekers/de-beurs

15/10

OPLEIDING: HET ABC VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING IN 3 UUR

De opleiding wil de deelnemers in sneltempo een praktisch inzicht bieden in de complexe wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en stedenbouw.

WAAR? Park Office, Franklin Rooseveltlaan 348, 9000 Gent

WANNEER? Maandag 15 oktober, 17 tot 20 uur

MEER INFO? www.escala.be/opleidingen

Links: **Luc De Boeck**, burgemeester van Bornem
Rechts: **Jozef De Clercq**, voorzitter Gezellige Woningen



EERSTE BORNEMSE SOCIALE WOONBEURS

Op 28 april 2012 organiseerde de SHM Gezellige Woningen de eerste Bornemse sociale woonbeurs. Ook alle andere sociale woonactoren waren present: Wonen-Vlaanderen, Kleine Landeigendom Klein-Brabant, sociaal verhuurkantoor Optrek, het OCMW en de gemeente Bornem. Ze zorgden voor infostandjes over onder meer projecten, premies, sociale leningen en belastingverminderingen.

Burgemeester Luc De Boeck opende niet alleen de woonbeurs, maar ook het project Tijpel III, een huurproject van 16 appartementen en 2 woningen. Zowel de woonbeurs als de woningen kregen heel wat inwoners van Bornem over de vloer, naast geïnteresseerden uit de sociale sector. Een geslaagd evenement!

TEKST ANDREE BROUWERS

Moet de over koopwo

Is het de taak van de SHM's om sociale koopwoningen te bouwen? Helpt ze daar de doelgroep van de sociale huisvesting mee vooruit, of kan ze zich maar beter beperken tot sociale huurwoningen? We legden de vraag voor aan twee experts.

Meer dan ooit nodig

Anne Vanachter, directeur Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij
Arro Antwerpen

Als actieve bouwer van sociale koopwoningen binnen de context van een sociale huisvestingsmaatschappij kan ik volmondig beamen dat sociale koopwoningen zinvol zijn. Niet omdat ik het bestaande systeem graag wil behouden, maar gewoon omdat sociale koopwoningen voor ons doelpubliek het verschil kunnen maken tussen net wel of net niet kunnen kopen.

Als je betaalbare woningen aanbiedt, moet je tegelijk ook kwaliteitsvolle woningen aanbieden, anders verschuif je de kosten alleen maar naar de langere termijn. Sociale koopwoningen spelen bovendien in op wat de bevolking zelf wil: een eigen woning als financiële ondersteuning voor de eigen oude dag en als verzekering voor de kinderen. De overheid ziet op deze manier haar subsidies goed besteed: als mensen met een eigendom op latere leeftijd zorgbehoeften krijgen, moeten ze minder terugvallen op financiële steun.

Tegelijk zorgen sociale koopwoningen voor een gezonde sociale mix: het verwerven van een eigendom wordt mogelijk voor een bredere groep.

Als men sociale koopwoningen zou afschaffen, en zich via sociale huur alleen nog zou richten op één specifiek segment van de doelgroep, dan zou dat een verschralling betekenen van de sociale huisvesting. We hebben net een verrijking nodig, waarin niet alleen de bestaande vormen een rol spelen, maar waarbij de regelgeving ook flexibeler kan inspelen op nieuwe vormen van wonen zoals co-housing en 'nieuwe' vormen van overdracht zoals erfpacht.

Het heeft dus geen zin om de verschillende vormen van sociale huisvesting tegen elkaar op te zetten of uit te spelen. Elke vorm is zinvol voor een bepaald publiek. En in onze tijd met dure grondprijzen en onbetaalbare woningen zijn sociale koopwoningen zelfs meer dan ooit nodig.

FOTO GERY SPIRINCKX

heid sociale ningen bouwen?

Beter kiezen voor trust-formule

Mieke Vogels, auteur van het boek *Het nieuwe wonen - Vlaams woonbeleid op nieuwe sporen*

De afgelopen 20 jaar werden in Vlaanderen ongeveer 12.500 sociale koopwoningen gebouwd, gemiddeld 600 per jaar. Er zijn 500.000 gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale koopwoning, 10.000 van hen staan op de wachtlijst. De kans dat je een sociale koopwoning verwerft, is dus even groot als de kans dat je de lotto wint. Lobbyen loont alvast de moeite. Zo berekende Itinera dat je voor een sociale koopwoning 154.081 euro betaalt, terwijl je voor dezelfde woning op de privémarkt 246.389 euro neertelt. Wie een sociale koopwoning bemachtigt, wint dus 90.000 euro.

Een sociale koopwoning is bovendien maar voor één generatie 'sociaal'. Wie een sociale koopwoning verwerft, wordt immers volle eigenaar. Alleen als de eigenaar de woning binnen 20 jaar verkoopt, betaalt hij het 'niet-afgeschreven deel van de overheidsinvestering' terug. Doordat de vastgoedprijzen zo sterk stijgen, blijft dat in de meeste

gevallen toch winstgevend, zelfs als je de woning vroegtijdig verkoopt.

De naar schatting 52 miljoen euro die de overheid jaarlijks ophoest om sociale koopwoningen te realiseren kan ze beter besteden via het systeem van de Community Land Trust (CLT). Een maatschappij verwerft de grond en sticht een CLT. Ze bouwt woningen voor mensen met een lager inkomen en verkoopt ze aan wie aan de voorwaarden voldoet. De koper koopt alleen de woning, niet de grond. Hij krijgt een startpremie om de kosten voor de lening te dekken. Net als elke andere eigenaar heeft hij het volledige genot van de woning. Als hij de woning verkoopt, betaalt hij de startpremie terug aan de trust, samen met een deel van de meerwaarde. De trust kan de woning dan opnieuw verkopen aan een minder kapitaalkrachtige koper, met premie en tegen een betaalbare prijs.





Klant in zicht

Sinds oktober 2011 woont Sarah Verdyck met haar drie zonen in een van de twee gekoppelde woningen in de Rodenbachwijk in Essen. SHM De Ideale Woning heeft ze kunnen kopen als aanvulling op een bestaande verkaveling.

TEKST & FOTO'S ISABELLE BARBERIS

+

'We woonden vroeger in een appartement. De tuin is een verademing voor ons gezin. We stemmen de inrichting helemaal af op de kinderen. Het onderhoud is niet te onderschatten, maar we beleven erg veel plezier aan ons eigen stukje groen.'

'Vergeleken met ons appartement hebben we hier meer privacy. We wonen vlakbij een verbindingsweg, maar het is hier toch erg rustig. Alle faciliteiten zijn vlakbij. Doordat er geen doorgaand verkeer is, is de wijk ook erg kindvriendelijk.'

'De keuken is compact, maar doordat hij opengewerkt werd naar de leefruimte voelt hij toch ruim genoeg aan. Dankzij de open opstelling kan ik de kinderen gemakkelijk in de gaten houden. Er is ook voldoende bergruimte in de woning.'

—

'De woning is nogal gehorig. We kunnen de burenhoren als ze de trap opgaan. Vooral op de slaapverdieping zorgt dat regelmatig voor hinder. Ook de regenwaterpomp in de berging maakt veel lawaai.'

'De verdeling van de slaapkamers vind ik niet zo logisch. De ouderkamer is in mijn geval te groot en de kinderkamers mochten ruimer.'

'Naast de linker woning was een oprit gepland naar de achterliggende garages. Die wordt voor beide woningen gebruikt. Bij onze woning was een toegang voor voetgangers gepland, maar geen oprit. Die heb ik dan zelf gefinancierd, omdat ik het handig vind mijn wagen naast de woning te kunnen parkeren.'