

# WOONWOORD

## Schakel tussen volkswijk en groen

Malpertuus in Gent

**Vechten tegen de bierkaai?**  
Domiciliefraude

**'Meer soepelheid nodig'**  
Architecten over sociaal wonen

**'Kwaliteit regelgeving bedenkelijk'**  
De vrederechter spreekt

**Waregem heeft visie**  
Woonbeleidsplan bijgespijkerd



‘De lenings-  
voorwaarden  
voor sociale  
huisvestings-  
maatschappijen  
moeten worden  
aangepast.’

Tinne Op de Beeck, p. 10



## Visie

- 06 Domicilefraude:  
uitzichtloze strijd?

## Praktijk

- 10 Rondetafel:  
architecten en  
sociaal wonen
- 14 Lokaal woonbeleid (2):  
Waregem heeft visie
- 16 Publieke ruimte:  
Malpertuus in Gent

## Bestuur

- 18 Onder de loep:  
de cijfers van de SHM's
- 21 De vrederechter spreekt
- 24 Historisch bekeken (6)  
De boer op!

## Forum

- 30 Grond- en pandenbeleid:  
zijn de doelen haalbaar?

## En verder

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



## 06 Open gesprek over domicilefraude

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw) | [hoofdredactie](#) | Bert Simoens (coördinator Vlaamse Woonlening), Irène Rauch (sectorarchitect) | [vmsw-kernredactie](#) | Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Andree Brouwers (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Kurt Herregodts (coördinator Projectrealisatie), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Ronald Koopman (adviseur Boekhouding en Fiscaliteit), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Ka Yee Man (cel Personeel), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie) | [vmsw-fotografen](#) | Martine Kinable (p.3), Bert Simoens p. 21-23), Jan Loeman (cover, 4, 5, 14, 15, 16, 17, 30), Gery Spirinckx (p. 6, 8, 9, 24, 25 en 28) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Customer Media, [www.jaja.be](#) | druk | Enschedé Van Muyswinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel | [druk](#) | Geers Offset

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.



## 14 Woonbeleid in Waregem



## 21 De vrederechter aan het woord



## 24 Sociale huisvesting in de aanloop naar WO II



## Vooraf



a vijf jaar Woonwoord geef ik met plezier de fakkel door aan een verse kracht. Vanaf nu zal Irène Rauch Woonwoord leiden. Zij is sectorarchitect, woont te Gent, en ze heeft er zin in.

Wat heeft Woonwoord na vijf jaar opgeleverd? Dat is niet de juiste vraag. Niet alles moet iets meetbaars opbrengen of direct nut hebben, echt niet. Met Woonwoord doen we iets anders dan wat mensen meestal doen – de gemakkelijkste weg zoeken en in hun schulp of achter hun verdedigingslijnes kruipen. We proberen mensen uit de sociale huisvesting te betrekken bij het grotere geheel, zodat ze hun stem laten horen en oog krijgen voor de bijdrage van anderen. Wat we uitdrukkelijk niet doen, is de eigen VMSW ophemelen. Vrijheid van geest en woord is een basisvoorwaarde om in de huidige samenleving iets te kunnen betekenen. Dat betekent niet dat de grootste roeper gelijk moet krijgen, wel dat we ons niet moeten inkapselen in het eigen kleine gelijk. En voor alle duidelijkheid: neen, Woonwoord wordt niet gestuurd of gemanipuleerd door de directie van de VMSW. De inhoud van elk nummer wordt autonoom bepaald door de redactie.

Waarom zijn we dan niet kritischer, hoor ik u denken? Omdat we ook kritisch zijn tegenover de criticasters. Vaak wordt kritiek gestuurd door persoonlijke belangen – en die doen niet ter zake. Wat in de sociale huisvesting op het spel staat, zijn niet de belangen van onszelf of onze organisaties, maar de mensen die zonder ons niet menswaardig zouden kunnen wonen. Jawel, daar dienen al die organisatiestructuren en computersystemen en financieringsstromen voor. Anders zijn ze pure geldverspilling, of kafkaïaanse constructies om jobs te creëren. Laten we dus in een vriendschappelijke en open sfeer samenwerken om onze doelstellingen te realiseren.

Tot slot bedank ik u, beste lezer. Blijf ons boekje lezen en zet u vooral met een open geest in om sociaal wonen te realiseren. In ons hebt u een bondgenoot.

## VMSW op Batibouw

Ook dit jaar stond de VMSW van 1 tot 11 maart met een stand op Batibouw. Het belangrijkste doel van die aanwezigheid: de Vlaamse Woonlening bekendmaken bij een groter publiek. Voor wie op zoek is naar een betaalbare lening is het niet altijd even duidelijk wat het verschil is tussen een lening bij de VMSW en een lening bij het Vlaams Woningfonds. Nu stonden beide kredietverstrekkers op dezelf-



de stand, zodat de kandidaat-leners desnoods meteen konden worden doorverwezen. De belangstelling was alvast groot.

## Praktijkboek Publieke

Begin februari vond in Brussels Expo de vijfde editie plaats van de Dag van de Publieke Ruimte. Tegelijk verscheen ook het nieuwe praktijkboek, het vijfde deel in een reeks die bedoeld is voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, de inrichting of het beheer van de openbare ruimte. Het praktijkboek bevat o.m. vakgerelateerde artikels die aansluiten bij het lezingenprogramma op de Dag van de Openbare Ruimte, een katern Harmonisch

## Leidraad voor SHM-bestuurders



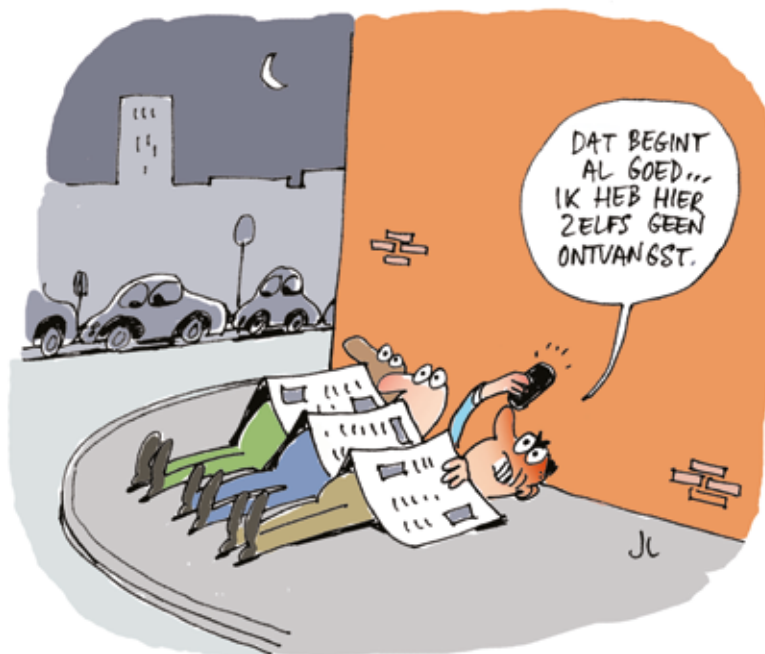
De pocket *Leidraad voor bestuurders van een SHM* brengt overzichtelijk en beknopt alle informatie nodig die bestuurders hebben om meer inzicht te krijgen in de werking van een SHM en hun eigen rol daarin. Na een inleiding komt het huidige

wetgevende kader aan bod, met o.m. de Vlaamse Wooncode, het decreet grond- en pandenbeleid, het kaderbesluit sociale huur, het overdrachtenbesluit en de financiering van de sociale huisvestingssector. Na hoofdstukken over de organisatiestructuur en over de interne processen in een SHM gaat in het slothoofdstuk veel aandacht naar de rol die de bestuurders als afgevaardigden van lokale besturen in een SHM kunnen spelen.

Auteur Björn Mallants is directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Hij heeft zijn *Leidraad voor bestuurders van een SHM* grondig herwerkt, zodat bestuurders die in 2013 zullen aantreden zich grondig kunnen voorbereiden op hun taak. Maar de publicatie is ook interessant voor niet-bestuurders.

De pocket kost 29 euro, VVSG-leden betalen 25 euro. U bestelt hem via [www.politeia.be](http://www.politeia.be).

## COMMUNICATIEVERANTWOORDELIJKE IN EEN INLEEFDOEFING TUSSEN ARMEN



## Nieuwe websites SHM's

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen is het internet een onmisbaar communicatiemiddel geworden. Een duidelijke en doeltreffende website kan veel vragen al meteen beantwoorden, zodat de medewerkers aan de balie of de telefoon meer tijd krijgen om complexere problemen aan te pakken. Op veel websites vinden huurders en kopers een actueel overzicht – vaak mét foto's – van de sociale woningen die in hun buurt te huur of te koop zijn, met daarbij ook hun precieze ligging. Kandidaten vinden er ook de voorwaar-

den opgelijst waaraan ze moeten voldoen en informatie over toewijzing en huurprijsberekening. Vaak kunnen bewoners via de website ook vragen stellen – bijvoorbeeld om een defect te komen herstellen – en problemen melden.

De afgelopen maanden werden heel wat websites vernieuwd. Dat geldt onder meer voor [www.nieuwdak.be](http://www.nieuwdak.be) in Limburg, [www.volkshuisvestingwillebroek.be](http://www.volkshuisvestingwillebroek.be) in Antwerpen en [www.helpt-elkander.be](http://www.helpt-elkander.be) in West-Vlaanderen.

## Ruimte 2012

Park- en Groenbeheer door het Agentschap voor Natuur en Bos en een bespreking van 39 recent gerealiseerde projecten uit Vlaanderen, Brussel en Wallonië. Ook de laureaten van de prijs Publieke Ruimte 2012 komen aan bod.

Het praktijkboek is een initiatief van Steunpunt Straten en kost 50 euro (excl. verzendkosten). U bestelt het via bestellingen@steunpuntstraten.be



rechts: minister Freya Van den Bossche en schepen van Wonen Güler Turan

© Woonhaven Antwerpen

## Draaiboek communiceren met mensen in armoede

Als je met specifieke doelgroepen wilt communiceren, kies je beter niet voor grootschalige campagnes, maar voor maatwerk. Communiceren met mensen in armoede draait immers niet alleen om eenvoudige taal. De communicatieverantwoordelijken moeten de leefsituatie van mensen in armoede beter kennen en begrijpen om er adequaat op in te kunnen spelen. Een nieuw communicatiedraaiboek reikt daartoe vijf stappen aan. Het is een initiatief van de Koning

Boudewijnstichting, in samenwerking met de afdeling Communicatie van de Vlaamse overheid en het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen. Het communicatiedraaiboek werd geschreven door Annick Vanhove, onderzoekster bij Memori van de Lessius Hogeschool Mechelen.

U vindt het draaiboek op [www.communicerenmetarmen.be](http://www.communicerenmetarmen.be).

## Energiebesparende renovatie in Wilrijk

Betaalbaar wonen en investeren in energiezuinigheid gaan hand in hand. SHM Woonhaven zorgt er dan ook voor dat bij alle renovatiewerkzaamheden energie-efficiëntie voorrang krijgt. Dat is ook het geval in drie appartementsblokken aan de Krijgslaan in de wijk Eenheid in Wilrijk. Daar werden de collectieve verwarmingsinstallaties vernieuwd, kregen de ramen hoogrendementsglas en werden zonnepanelen op de daken geplaatst. Die zonne-energie zorgt ervoor dat de verwarmingsinstallaties minder dure energie verbruiken. Al die investeringen zullen de energiefactuur van de 126 huurders met 30 procent doen dalen.

De totale renovatie kostte 1,1 miljoen euro. Een kwart daarvan werd betaald met subsidies van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO), voor het resterende bedrag ontvangt Woonhaven subsidies van de VMSW. Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie Freya Van den Bossche kwam op 15 februari een kijkje nemen. 'Het is onze ambitie om tegen 2020 het overgrote deel van de sociale huurwoningen in Vlaanderen energiezuinig te maken', verzekerde ze.

## Wonen voor 200.000 euro all-in



Dat is de nieuwsgierig makende titel van een boek waarin Filip Canfyn ervoor pleit om wonen integraal te benaderen. Hij wil de bestaande grenzen tussen architecten, aannemers, ontwikkelaars, overheden en andere actoren overstijgen om te zoeken naar een concrete oplossing voor de vier belangrijkste woonvragen: betaalbaarheid, energiezuinigheid, architecturale kwaliteit en een leefbare omgeving. De auteur geeft een overzicht van verschillende woontendensen en gaat in dialoog met zeven bekende woonactoren. Ook de voorstellen uit de Itinera-analyse komen uitgebreid aan bod. Ten slotte stelt de auteur de budgetwoning

voor, een kwalitatieve woning met een zeer interessante prijs-kwaliteitverhouding en een maxumprijs van 200.000 euro all-in. Die huur- of koopwoning zouden Lokale Woonontwikkelingsbedrijven kunnen realiseren, die de investeringen al na negen jaar zouden kunnen recupereren. Filip Canfyn sluit zijn boek af met voorbeelden van gerealiseerde betaalbare projecten in binnen- en buitenland.

*Wonen voor 200.000 euro all-in* van Filip Canfyn is een uitgave van Garant, telt 198 p, en kost 27 euro.

Domiciliefraude is SHM's al langer een doorn in het oog: ze lopen huurinkomsten mis en zien hun sociale woningen onrechtmatig gebruikt worden. Maar wat valt eraan te doen? Woonwoord organiseerde een rondetafelgesprek. TEKST: Gerd Dekeyser



Rondetafelgesprek over domiciliefraude

# Geen gevecht tegen



‘Je bestrijdt fraude ook om een signaal te geven aan de huurders die wél aan alle verplichtingen voldoen.’

**D**e aanleiding voor het rondetafelgesprek was een mail van Katrien Van Damme (SHM Woonpunt Mechelen). Als juriste spant zij rechtszaken aan tegen mensen die domiciliefraude plegen. Toen zo’n zaak opnieuw op een sisser uitliep, zocht zij contact met Woonwoord. Wij brachten haar samen met twee vertegenwoordigers van het Agentschap Inspectie RWO: Anke Thuy, toezichthouder, en Heidi Elskens, adjunct van de directeur. Zij staan sociale verhuurders bij in hun strijd tegen domiciliefraude.

#### **Wat is domiciliefraude precies?**

**Heidi Elskens:** ‘Er zijn verschillende vormen, maar de variant die het vaakst voorkomt, is die van de zogenoemde bijwoners: iemand trekt in bij de bewoners van een sociale woning, maar meldt dat niet aan de SHM en domicilieert zich er evenmin. Een andere vorm van domiciliefraude is schijnbewoning: de huurder is gedomicilieerd in een sociale woning, maar heeft er zijn hoofdverblijfplaats niet.’

**Katrien Van Damme:** ‘Mensen plegen domiciliefraude om een lagere huurprijs te betalen of om hogere uitkeringen te kunnen krijgen.’

#### **Wat zijn de mogelijke sancties?**

**Heidi:** ‘De sociale verhuurder kan het huurcontract verbreken of het Agentschap Inspectie RWO kan de huurder een administratieve maatregel of geldboete opleggen. In beide gevallen is er een strafrechtelijke vervolging mogelijk.’

#### **Waarom zou een SHM domiciliefraude bestrijden?**

**Katrien:** ‘Een SHM verliest er huurinkomsten door. In het geval van een bijwoner →

# de bierkaai

→ wordt de huurprijs berekend op één inkomen, en niet op twee. Als de bijwoner aan de toewijzingsvoorwaarden voldoet, valt dat vlot te regulariseren. Maar je bestrijdt fraude ook om een signaal te geven aan de huurders die wél aan alle verplichtingen voldoen. En ten slotte moet je als SHM ook rekening houden met de woonbezettingnormen. Als er te veel mensen in een woning leven, dreigt het risico van een onbewoonbaarheidsverklaring.'

#### **Hoe wordt domiciliefraude bij Woonpunt Mechelen ontdekt en aangepakt?**

**Katrien:** 'Vaak merkt de sociale dienst dat er iets aan de hand is. We gaan dan horen bij de burens of iemand al dan niet duurzaam op dat adres woont en zijn hoofdverblijfplaats elders heeft. We vragen de burens dan of zij bereid zijn hun getuigenis op papier te zetten en te getuigen bij een eventuele rechtszaak. Als de sociale dienst een sterk vermoeden van domiciliefraude heeft, krijgt de huurder een aangetekende brief. Daarin wordt hij uitgenodigd om te bewijzen dat hij

geen domiciliefraude pleegt, bijvoorbeeld aan de hand van facturen voor water, elektriciteit en gas.'

'In die brief kondigen we ook een buurtonderzoek door de wijkagent aan. De samenwerking met de politie is in Mechelen bijzonder goed. Als de wijkagent enkele keren langs is geweest en heeft vastgesteld dat de persoon er effectief niet verblijft, kan er een ambtshalve schrapping van domiciliëring door de gemeente volgen. Als we genoeg bewijsmateriaal hebben, beginnen we een procedure om het huurcontract te verbreken. In zo'n situatie kan de vrederechter de huurder zelfs verplichten om ons verbruiksfacturen te bezorgen.'

#### **Wordt er meteen gesanctioneerd of is er ruimte voor een verzoeningsprocedure?**

**Katrien:** 'De huurders krijgen de kans om hun situatie te regulariseren. Wij roepen hen dan op voor een verzoeningsprocedure bij de vrederechter. Die is kosteloos. Als de huurder komt opdagen, kan hij vaak worden overtuigd om zich in regel te stellen, bijvoorbeeld door een aanvraag in te dienen tot bijwoning, de nodige inkomensbewijzen van de bijwoner binnen te brengen enzovoort. Op die manier lost het probleem zichzelf op. We hebben gemerkt dat huurders opeens de ernst van de zaak inzien als ze een oproepingsbrief voor de vrederechter ontvangen. Het hoeft dan niet tot een procedure in huurontbinding te komen en de SHM krijgt de correcte huurgelden in handen.'

#### **Anke en Heidi, wat vinden jullie van die werkwijze?**

**Heidi:** 'SHM Woonpunt Mechelen beschikt over een degelijke, uitgeschreven procedu-

re. Die kan andere sociale verhuurders inspireren. Daarom hebben we ze overgenomen op onze website.'

#### **Bij discussies tussen de SHM en de huurder over domiciliefraude kan de SHM de hulp inroepen van het Agentschap Inspectie RWO?**

**Heidi:** 'In zo'n geval starten we zelf een onderzoek op. Voor we dat doen, verwachten we van de SHM een uitgebreid dossier over de acties die ze zelf al heeft ondernomen. Wij stellen immers vast dat niet alle dossiers even sterk zijn als die van Woonpunt Mechelen.'

#### **Anke, jij kunt bij domiciliefraude optreden als toezichthouder. Wat betekent dat?**

**Anke Thuy:** 'Als toezichthouder heb ik de bevoegdheid van officier van de gerechtelijke politie. Momenteel houdt een team van drie toezichthouders zich met zaken van domiciliefraude bezig. Daarvoor heb je wel wat specifieke kennis nodig: je moet verhoren kunnen afnemen en processen-verbaal opmaken. Het agentschap heeft daarom geïnvesteerd in opleidingen. Per dossier gaan we als duo op pad. Daaraan gaat een interne vergadering vooraf, zodat wij het dossier en het verzamelde bewijsmateriaal kunnen bestuderen.'

**Heidi:** 'We vragen onder meer de waterfacturen en de gezinssamenstelling op. De toezichthouder gaat het dossier dan ter plaatse bij de maatschappij bespreken. Ook de wijkagent wordt op die bespreking uitgenodigd.'

**Anke:** 'Tijdens die bespreking geven wij de SHM ook toelichting over onze rol en over de stappen die we in het dossier zullen onder-



'Wij roepen de huurders op voor een verzoeningsprocedure bij de vrederechter.'

Katrien Van Damme (Woonpunt Mechelen)



'We stellen vast dat de meeste dossiers door het parket worden geseponeerd.'

nemen. De samenwerking met de SHM loopt altijd erg vlot – tenslotte voeren we dezelfde strijd. De volgende stap is een buurtonderzoek om te polsen naar indicaties van domiciliefraude. Dat levert ons een situatieschets op. Als dat kan, laten we ons begeleiden door de wijkagent: uit ervaring weten we dat de burens dan openhartiger met ons praten.'

#### Welke stappen volgen er na een buurtonderzoek?

**Heidi:** 'Vroeger namen we een verhoor af en deden we een huiszoeking, maar dat bleek niet te werken: door de uitnodiging werden de betrokkenen gealarmeerd, zodat de huiszoeking weinig tastbare bewijzen opleverde. Voortaan doen we de huiszoeking meteen na het buurtonderzoek. Let wel, voor de huiszoeking is de toestemming van de huurder vereist. Als dat nodig is, kan de toezichthouder eventueel de onderzoeksrechter om toestemming vragen.'

**Anke:** 'Tijdens de huiszoeking laten we ons door de huurder of vermoedelijke bijwoner rondleiden in de woning. We letten vooral op indicaties van de gezinssamenstelling: tandenborstels, kledij, briefwisseling .... Meestal werken de betrokkenen goed mee.'

#### Katrien, jullie hebben geen goede ervaringen met plaatsbezoeken?

**Katrien:** 'Onze ervaring is dat mensen vaak gealarmeerd zijn en dat een plaatsbezoek door de maatschappij op grond van de huurovereenkomst een maat voor niks is. In het kader van een rechtszaak deed de vrederechter ooit een huisbezoek, maar de huurder was duidelijk op alles voorbereid: hij wist op alle vragen een plausibel antwoord, hoewel alles erop wees dat hij de woning niet duurzaam bewoonde. Voor een SHM is dat frustrerend. Als je dan een rechtszaak verliest en ook nog eens 3.000 euro gerechtskosten moet betalen, vraagt het bestuur zich af of het sop de kool wel waard is.'

#### Wat gebeurt er na de huiszoeking?

**Heidi:** 'De betrokkenen – en eventueel ook de inwonende gezinsleden – worden uitgenodigd voor een verhoor. We vragen hen om de energiefacturen mee te brengen. Dat verhoor vindt plaats op het lokale politiekantoor.'

**Anke:** 'Om te verhinderen dat ze hun verklaringen op elkaar afstemmen, worden ze op hetzelfde tijdstip op het politiekantoor

uitgenodigd. We verhoren hen een voor een en confronteren hen met de verklaringen van de anderen en met eventuele merkwaardige aspecten van hun energie- of waterverbruik. Na de verhoren nemen we het volledige dossier en alle onderzoeksdaden op in een proces-verbaal. Dat sturen we voor verder gevolg door naar het parket.'

**Heidi:** 'We stellen vast dat de meeste dossiers door het parket worden geseponeerd. Net zoals voor de SHM's blijkt het ook voor ons moeilijk om bewijslast te verzamelen die overtuigend genoeg is. Toch hebben we onlangs een – weliswaar bescheiden – succes geboekt: een minnelijke schikking in een dossier dat wij hadden aangereikt.'

**Katrien, Heidi en Anke, bedankt voor dit interview en veel succes verder.**

#### Info op [www.rwo.be](http://www.rwo.be)

Op de website van het beleidsdomein RWO vindt u meer informatie over de procedure voor de bestrijding van domiciliefraude. Kijk bij [www.rwo.be/Default.aspx?tabid=15134](http://www.rwo.be/Default.aspx?tabid=15134)

Heidi Elskens (links) en Anke Thuy (Agentschap Inspectie RWO).





Arch. Roland Corselis



Arch. Karel De Mulder (A2D)



Ir.-arch. Guy Van Den Bogaert (Artex)

NAV organiseerde rondetafelgesprek

# De architect en de

Hoe staan architecten tegenover de sociale huisvesting? NAV, de Vlaamse architectenorganisatie, organiseerde een enquête bij haar leden en hield een rondetafelgesprek. In deze Woonwoord leest u een verslag.

TEKST: Staf Bellens

Op het rondetafelgesprek kwamen onder meer thema's aan bod zoals schaalgrootte, de selectie van ontwerpers, de financiering en het bouwteam. Een deel van dat tafelgesprek geven we hier integraal weer. Het volledige verslag – inclusief de discussie over de contracten – vindt u op [www.nav.be](http://www.nav.be).

*Erst kommt das Fressen, dann kommt die Moral*, schreef Bertolt Brecht. Laten we dus maar van wal steken met de erelonen. **Karel De Mulder** opent het debat met enkele cijfers over het frequent gebruikte ereloonbarema 2006, dat hij indertijd een goede deal vond: 'De erelonen voor renovatie uit barema 98.1 zakten wat, die voor nieuwbouw stegen, en ze werden gekoppeld aan de simulatietabel voor definitieve uitvoering. Die laatste wordt geïndexeerd

op basis van de ABEX. Maar daar wringt het schoentje. De laatste jaren stijgen de uitvoeringskosten veel sneller dan de ABEX, zodat architecten in 2010 zowat 30 procent minder werden gehonoreerd dan in 2006 was afgesproken. Intussen neemt samen met de uitvoeringskost ook de complexiteit van onze opdracht toe. Kijk naar de EPB-regelgeving, de glasnorm, de akoestische norm, de nieuwe bouwsystemen, de luchtdichtheid.' **Guy Van Den Bogaert** voegt daar de daling van het volume aan toe. **Roland Corselis** sluit zich daar bij aan: 'Opdrachten worden soms nog eens gesplitst in koop- versus huurwoningen, zonder dat daar in de simulatietabel rekening mee wordt gehouden, terwijl het administratieve werk bijna verdubbelt. Sommige maatschappijen grijpen terug naar het barema 98. Soms maken ze afspraken om het ereloon te drukken.'

**Kurt Herregodts** erkent het probleem van de indexering: 'De ABEX-index volstaat inderdaad niet om de prijsverhogingen en de complexiteit – die na 2006 inderdaad in een stroomversnelling is gekomen – op te vangen.'



Mario Deputter, team Vlaams Bouwmeester

## De gesprekspartners

- Arch. Roland Corselis
- Arch. Karel De Mulder (A2D)
- Ir.-arch. Guy Van Den Bogaert (Artex)
- Mario Deputter, *team Vlaams Bouwmeester*
- Tinne op de Beeck, *raadgever wonen bij minister Freya Van den Bossche*
- Arch. Kurt Herregodts, *directeur Afdeling Projectrealisatie VMSW*
- Arch. Koen Spitaels, *afdelingshoofd Projectrealisatie VMSW*
- Noël Vandeboel, *directeur Ons Dak in Maaseik*
- Olivier Moelaert, *directeur Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting*
- Bart Verstraete, *directeur NAV*

# sociale huisvesting

## Schaalgrootte: nodig maar bedreigd

De schaalgrootte vormt volgens de enquête-resultaten een belangrijk pluspunt voor de architect. **Guy Van Den Bogaert** ziet er heel wat mogelijkheden in om rationeler te werken: je kunt beter scoren met de energetische prestaties – bijvoorbeeld via gemeenschappelijke stookplaatsen –, met prefabbouwssystemen, met de verplichting om ondergrondse parkeerplaatsen te realiseren. Bij kleine projecten kost dat handenvol geld en heeft het een serieuze technische en conceptuele impact. **Kurt Herregodts** beschouwt een schaalvergroting bovendien als een manier om de bouwambities uit het grond- en pandenbeleid te halen, de kostprijs te drukken en het ereloon te verbeteren.

Jammer genoeg gaat de praktijk de andere richting uit. Hij roept daarom alle actoren op om zich soepeler op te stellen ten opzichte

van sociale woningbouw. Dat geldt vooral voor stedenbouw, lokale besturen, erfgoed en planners, actoren die volgens hem heel beperkend werken. ‘Het traditionele voorbeeld is de verplichting om ondergrondse parkeergarages te bouwen. Als een lokaal bestuur voor de sociale sector dezelfde normen hanteert als voor de private sector, zit je al snel met een overschot dat je niet verhuurd krijgt. Per lege parkeerplaats kost dat de huisvestingsmaatschappij 25.000 euro, berekend over 30 jaar. We kunnen toch geen andere normen hanteren voor de sociale huisvesting dan voor private ontwikkeling, luidt dan het klassieke tegenargument. Maar de private sector moet de komende jaren geen 63.000 nieuwe woningen realiseren. Om aan die verplichting te kunnen voldoen, moet iedereen de nodige soepelheid tonen en onze projecten mogelijk helpen maken. Daarom geven we lokale besturen

momenteel toelichting over de uitgaven en inkomsten van de bouwmaatschappijen en dus over de financiële beperkingen.’

**Olivier Moelaert** maakt hier een kanteekening bij: ‘Uitzonderingen voor de sociale woonsector geven de private sector munitie om het lokale bestuur onder druk te zetten om ook afwijkingen te krijgen.’ **Tinne op de Beeck, Noël Vandeboel en Roland Corselis** beamen dat de trend van ontvoogding leidt tot een versnipperd vergunningenlandschap, waarin elk lokaal bestuur zijn eigen regeltjes produceert. **Koen Spitaels**: ‘Dat vertrekt op het niveau van de Vlaamse Regering, waar nog te veel in hokjes wordt gedacht.’ **Tinne op de Beeck**: ‘Elk beleidsdomein heeft inderdaad zijn eigen verlanglijstje, en die lijstjes worden dan samengevoegd: publiek groen, energie, aantal en aard van de sociale woningen, watertoets, brandweer, rioolbeheerders... Het is abso- →

‘De privésector hoeft geen 63.000 woningen te bouwen. Wij wel. Daarom moet iedereen de nodige soepelheid tonen om onze projecten te realiseren.’



Tinne op de Beeck, raadgever wonen bij minister Freya Van den Bossche



Arch. Kurt Herregodts, directeur Afdeling Projectrealisatie VMSW



Arch. Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisatie VMSW

→ luut van belang om kwalitatieve projecten neer te zetten die jarenlang mee kunnen, maar af en toe is het ook nodig om keuzes te maken.' **Guy Van Den Bogaert:** 'Al die eisen worden opgeteld, en dan zegt men plots: oei, we hebben de architectuur vergeten – zodat men dan maar een wedstrijd organiseert.'

### Selectie: verzuring voorkomen

Wedstrijden: het woord is gevallen. De enquête levert nogal wat kritische – zure? – opmerkingen op over de selectie van ontwerpers voor en door de sociale huisvesting. Een deel ervan zal wel met de teleurstelling van niet-geselecteerde kandidaten te maken hebben. Maar is er ook meer aan de hand? **Koen Spitaels:** 'Sinds 1997 geldt de wetgeving op de overheidsopdrachten ook voor de aanstelling van ontwerpers. Heel wat maatschappijen maakten toen van de gelegenheid gebruik om jonge krachten te zoeken. Nieuwe mensen een kans geven, vergt veel inspanningen van de bouwmaatschappijen. Als je moet produceren is de verleiding groot om met ervaren mensen te werken.' De directeurs van de maatschappijen bevestigen dat.

Wedstrijden zijn zinvol, mits ze goed worden voorbereid en georganiseerd. **Kurt Herregodts:** 'Nodig zijn een duidelijke projectdefinitie, bij voorkeur een voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek door de bouwmaatschappij, een transparante procedure en objectieve criteria. Voor grote projecten propageren wij vooral de tweetrapswedstrijd. In de eerste fase toon je aan dat je zo'n project aankunt, in de tweede fase maak je op basis van de gunningscrite-

ria een ontwerp, in ruil voor een vergoeding. Er is een professioneel samengestelde en objectieve jury nodig, waarin deskundigen en vertegenwoordigers van de bouwheer zijn aan zij zitten. Belangrijk is ten slotte ook dat na de wedstrijd wordt gemotiveerd waarom iemand is geselecteerd. Als je dat doet, zal je keuze weinig wrevel veroorzaken bij kandidaten die niet gekozen werden. Bij sommige maatschappijen is nog werk aan de winkel.' **Bart Verstraete:** 'We beschikken over een duidelijk covenant waarin al die principes staan opgesomd. Alleen heeft tot nog toe geen enkele sociale huisvestingsmaatschappij dat ondertekend.'

**Mario Deputter:** 'Ik onderschrijf de principes die Kurt Herregodts net opsomde, en wil er nog het uitdrukkelijk gecommuniceerde engagement van de opdrachtgever aan toevoegen. Zonder die betrokkenheid krijg je geen gedragen beslissing. De opdrachtgever moet laten blijken hoe ambitieus hij is. Als er actoren zijn die de sector in beweging kunnen zetten, zijn het niet de ontwerpers maar de opdrachtgevers. De opdrachtgever moet op het einde van de rit ook de knoop doorhakken.' Meteen geeft hij mee dat de sector en het Team Vlaams Bouwmeester momenteel de opportuniteit van pilootprojecten bekijken.

**Kurt Herregodts** speelt hier op in. 'Soms wijzen architectuurinstituten de sociale

huisvesting met de vinger: ze zou gespeend zijn van elke architecturale kwaliteit en innovatie. Ten onrechte, denk ik, zeker wat de kwaliteit in de kernen betreft. Daar hebben we zelfs een leidinggevende rol opgeëist. Maar we mogen niet blijven stilstaan, dat klopt. We moeten op Vlaams niveau kijken hoe we bouwmaatschappijen kunnen helpen om projecten te selecteren die inspelen op de maatschappelijke uitdagingen. Ik ben in ieder geval blij dat de ABC-normen in de enquête "een goede leidraad" worden genoemd. ABC vertelt elke actor voor welk kwaliteitseisenpakket de sociale bouwmaatschappijen en de VMSW staan. A en B zijn bovendien perfect inzetbaar voor andere overheidsopdrachten. C bevat de eisen waartoe we wettelijk verplicht zijn, maar heeft ook een didactische dimensie als gids voor kwaliteitsvol pocketwonen. Ontwerpers moeten de beperkte oppervlakte optimaal benutten, want uit ervaring weten wij dat mensen weinig onvrede hebben met hun omgeving als ze tevreden zijn over hun woning.'

**Mario Deputter:** 'Ik vind het inderdaad belangrijk dat met ABC een standaard gezet is. Maar kwaliteit kun je niet vastleggen in regels en normen. Je kunt het minimum aangeven, maar je moet tegelijk durven onderhandelen met opdrachtgevers en ontwerpers die een stap verder willen zetten. En dat platform is er vandaag onvoldoende, vrees ik.'

'Als je moet produceren, is de verleiding groot om met ervaren mensen te werken.'



© Studio Dann



© Studio Dann



© Studio Dann

Noël Vandebael, directeur Ons Dak in Maaseik

Olivier Moelaert, directeur Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting

## Financiering en bouwteam

De financiering van sociale woningen is aan revisie toe. **Noël Vandebael**: 'De kostprijs van een woning staat niet meer in verhouding tot het maximaal te lenen bedrag, zodat wij 20 jaar lang bijpassen voor elke nieuwe woning. Voor een recente aanbesteding van 60 woningen kunnen wij 6,9 miljoen euro lenen en komt de uitvoeringsprijs op 8,5 miljoen. Die prijs naar beneden halen wordt keihard werken.'

De signalen zijn duidelijk en **Tinne op de Beeck** kondigt dan ook bijstellingen van de leningsvoorwaarden aan. Ze zullen inspelen op de omstandigheid dat huisvestingsmaatschappijen volgens het decreet grond- en pandenbeleid veel meer sociale woningen zullen moeten bouwen, die moeten voldoen aan de hoge kwaliteitseisen van vandaag. **Karel De Mulder** vraagt zich af of de manier van aanbesteden soms niet flexibeler moet, zodat via onderhandelingen nog aan de prijs kan worden gesleuteld. **Noël Vandebael** merkt op dat je dat nu al kunt, voor zover je onderhandelt met alle aannemers die hebben ingeschreven. Dan is zelfs een aanpassing van het bestek mogelijk. **Karel De Mulder** werpt het idee van het bouwteam op, waarin de aannemer al in de voorontwerpfase mee aan de tafel zit. **Kurt Herregodts** verwijst naar een lopend experiment: 'Als het bouwteam inderdaad resulteert in risicomij-

dend bouwen, willen we die expertise aan de sector overdragen en projecten opzetten.' **Roland Corselis** merkt op dat het toch ongehoord is: hoe beter een architect zijn werk doet, hoe slechter hij betaald wordt. Alle architecten knikken instemmend.

Afsluitend betreft **Mario Deputter** dat bij nogal wat bouwmaatschappijen een strategische langetermijnvisie ontbreekt over het patrimonium en de integratie ervan in het ruimtelijk weefsel. **Koen Spitaels** vindt zo'n visie niet vanzelfsprekend voor nieuwbouw: het lokale beleid verandert om de zes jaar en je kunt onmogelijk inschatten welke bouwopportunities zich zullen voordoen. Voor renovatie is er wel een masterplan gevraagd: op basis daarvan worden concrete energetische renovatieprojecten gepland. **Noël Vandebael** wijst op het woonbeleidsplan van de gemeenten, dat de klijtlijnen aangeeft waarin de bouwmaatschappijen een planning voor tien jaar opstellen. **Mario Deputter** vreest dat niet alle maatschappijen dat doen. Hij vindt dat onderhandelingen met een nieuw lokaal bestuur pas zinvol kunnen zijn als de maatschappij vertrekt vanuit een duidelijke langetermijnvisie.

De renovatie vormt een serieuze uitdaging, aldus **Tinne op de Beeck**. 'Met name de herhuisvestingspolitiek is een moeilijk gegeven. Waar gaan de mensen tijdelijk wonen? Komen ze achteraf wel of niet terug?

Van het lokale bestuur vergt het de nodige politieke moed om uitdrukkelijk te zeggen dat niet renoveren neerkomt op slecht beheer.' **Olivier Moelaert** ziet daar inderdaad een zwakke plek: 'Verplichte mutaties liggen moeilijk. Acht keren op tien oogst je protest. Maar als mensen naar een ander, gerenoveerd onderkomen zijn verhuisd en de voordelen van kwaliteitsvoller wonen hebben geproefd, willen ze achteraf niet meer terug.'

**Noël Vandebael**: 'Er is ook een duidelijke visie op onderhoud nodig. We moeten veel meer gefaseerd onderhouden.' **Kurt Herregodts**: 'En sneller durven beslissen om te slopen en te herbouwen. Zeker in wijken waar nog geen sprake is van verdicht bouwen, is dat een deugdelijk alternatief voor zware renovatie. Je kunt evenveel woningen dichter bouwen en de vrijgekomen ruimte gebruiken om kavels te verkopen of koopwoningen te bouwen. Zo krijg je onder meer een betere mix van bewoners.'

'Als er actoren zijn die de sector in beweging kunnen zetten, zijn het niet de ontwerpers maar de opdrachtgevers.'

Het lokale woonbeleid (2)

# Waregem heeft integ

Wat doe je als stad wanneer je je woonbeleidsplan wilt bijspijkeren en daarvoor niet de nodige deskundigen in huis hebt? Dan neem je intercommunale Leiedal in de arm om samen een integrale visie op wonen te ontwikkelen. Woonwoord ging praten met schepen Rik Soens en met Nele Vandaele van Leiedal.

TEKST: Gerd de Keyser



Leiedal ontwikkelde een woonbeleidsplan dat uit verschillende componenten bestaat. De insteek kwam van de stad Waregem, die een zeer duidelijke visie op het bouwprogramma liet blijken. Leiedal ging na wat SHM's en private projectontwikkelaars op stapel hadden staan. Vanuit die bevindingen werd een en ander op elkaar afgestemd. Het woonbeleidsplan moet een gevarieerd aanbod aan nieuwe woningen opleveren. De afstemming heeft er bovendien voor gezorgd dat in de nieuwe wijken een gezonde sociale mix zal ontstaan van sociale huurders, sociale kopers en private eigenaars.

## Eigen accenten

Die sociale mix wordt niet alleen nagestreefd in de nog te realiseren grootschalige wijk Dompelpark op gronden van de SHM Helpt Elkander. Ook in het prestigeproject Wonen aan de Leie in de deelgemeente Sint-Eloois-Vijve houdt men de sociale mix in het achterhoofd: ook op die zeer aantrekkelijke locatie wil men namelijk sociale huurwoningen inplanten.

Om het woonbeleidsplan concreet gestalte te geven, is onder meer een grondenuitwisseling nodig. Daarvoor schakelt de stad Waregem haar eigen autonoom gemeentebedrijf in. Dat moet tegengewicht bieden aan de grote private projectontwikkelaars. Het gemeentebedrijf helpt de stad om eigen accenten te leggen in het nog te realiseren woonaanbod. Het autonoom gemeentebedrijf zal dus projecten mee realiseren, begeleiden en re-



Rik Soens,  
schepen bevoegd  
voor woonbeleid.

# rale visie op wonen

gisseren. De stad Waregem kan zelf grond kopen, verkavelen en indien nodig ruilen met de grond van de plaatselijke SHM's. Dat levert goedkope bouwgronden op, een soort alternatieve sociale kavel zonder inkomensgrenzen, met als enige beperking dat de bewoner elders geen eigendom mag bezitten.

## Sociale verkaveling

De stad Waregem wil onder meer een doorgedreven regierol spelen in het project Dompelpark, een wijk waar gefaseerd zowat 200 nieuwe woningen zullen worden gebouwd. De grond is in het bezit van SHM Helpt Elkander, maar dankzij een grondenruil wil men een gemengde wijk met een gezonde sociale mix realiseren. Dat staat allemaal in een masterplan dat in een volgende stap zal worden omgezet in een verkavelingsplan. Daarin zal de stad Waregem haar visie op deze wijk vertalen in bouwvoorschriften. Een extra voordeel: met een verkavelingsplan schiet alles vlugger op dan met een RUP.

Het grootschalige project wordt in verschillende fasen gebouwd. Zo wil men vermijden dat men de markt verzadigt door in één klap 200 nieuwe woningen aan te bieden. Bovendien moet de gefaseerde aanpak de plaatselijke SHM's in staat stellen hun renovatieplanning af te werken.

## Toewijzingsreglement

In samenwerking met Leiedal en het Welzijnsconsortium Zuid-West-Vlaanderen heeft de stad Waregem ook een lokaal toewijzingsreglement opgemaakt. Daaraan

ging een studie vooraf om te bepalen welke doelgroepen als prioritair kunnen worden beschouwd. Uit het onderzoek bleek dat vier groepen specifieke woonnoden hebben. Daarvan viel in de praktijk de groep van eenoudergezinnen af: de plaatselijke SHM's konden argumenteren dat die groep al ruimschoots aan bod komt en ook vlot doorstroomt naar sociale huurwoningen.

Het lokale toewijzingsreglement zal zich dus toespitsen op drie groepen: ouderen, personen met een handicap en een heterogene groep van mensen die in kansarmoede leven – mensen die begeleid worden door diverse welzijnsactoren, maar die zeer moeilijk een eigen woning vinden. Het lokale toewijzingsreglement moet hen helpen om vanuit een voortraject – verhuur buiten het sociale huurstelsel, huisvesting door welzijnsactoren – prioritair te laten doorstromen naar een reguliere sociale huurwoning. De welzijnsactoren verbinden zich ertoe om hen daarin te begeleiden.

Naast dat doelgroepenbeleid past de stad Waregem in haar lokaal toewijzingsreglement ook nog een verruiming van de lokale binding toe.

De slotsom: in Waregem heeft men duidelijk goed nagedacht over een efficiënte aanpak om leefbare wijken te realiseren en er voor een breed, gediversi-

fieerd en kwaliteitsvol woonaanbod te zorgen. De stad is er dan ook van overtuigd dat ze het bindend sociaal objectief dat ze in het decreet grond- en pandenbeleid opgelegd krijgt tegen 2020 vlot zal kunnen realiseren, dankzij het integrale woonbeleidsplan.



Nele Vandaele, intercommunale Leiedal.

Malpertuus: zo heette een oude wijk in de Brugse Poort in Gent die plaats maakte voor vier grote sociale flatgebouwen. De publieke ruimte is er speels, levendig en duurzaam ingericht. Een bezoek aan een inspirerend project. TEKST: Kurt Herregodts

Malpertuus: geslaagd project publieke ruimte

# Schakel tussen volkswijk natuurgebied



Als je aan de Brugse Poort Gent uitrijdt, kun je niet naast de imposante nieuwe appartementsblokken kijken. Op de plaats waar zich vroeger de oude wijk Malpertuus bevond, trekken die orangerode sociale woonblokken veel aandacht. Toch wordt de openbare ruimte naast en achter de blokken dé blikvanger. Ze vormt de schakel tussen de woonblokken en het natuurreservaat Bourgoyen. Dat Malpertuus – zoals het project heet – hoge ogen gooit, wordt extra onderstreept door de nominatie voor de Prijs Publieke Ruimte 2012.

## Zachte transitie

De sociale huisvestingsmaatschappij Woningent maakte enkele jaren geleden een masterplan voor de oude Malpertuuswijk. Aan de straatkant werden vier imposante nieuwe blokken gebouwd. Daarna begonnen de stad Gent en de VMSW samen aan de ontwikkeling van het achterliggende gebied. Eén fase ervan is intussen al uitgevoerd.

Omdat Malpertuus de schakel vormt tussen de volkswijk Brugse Poort en het natuurreservaat Bourgoyen – en dus tussen levendigheid en rust – moest met die buitenruimte zorgvuldig worden omgesprongen.

Bovendien wilde men er genoeg ruimte creëren voor wandelaars, fietsers en spelende kinderen. Het resultaat is een waaivormig project dat zich opent in de richting van het natuurreservaat. De transitie van de Brugse Poort naar de Bourgoyen verloopt zacht: trapsgewijs daal je af in de richting van het natuurreservaat. De natuur wordt als het ware uitgenodigd om naar de gebouwen toe te komen.

## Voor én met bewoners

Om de omgeving maximaal bij de ontwikkeling van ‘hun’ Malpertuus te betrekken,





## Malpertuus

<b>Opdrachtgever:</b>	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen/Stad Gent
<b>Opdrachthouder ontwerp:</b>	Fris in het Landschap i.s.m. bureau Cnockaert
<b>Opdrachthouder uitvoering:</b>	Verhelst aannemingen
<b>Locatie:</b>	Tussen Brugsesteenweg, Izegrimstraat en de oude spoorwegberm aan de Bourgoyen te Gent
<b>Kostprijs uitvoering:</b>	2.582.134,96 euro (excl. btw) (fase 2)
<b>Realisatie:</b>	2004: fase 1 (stoep Brugsesteenweg) / 2007-2011: fase 2 (wegenis, wijkplein, buurttuin, natuurrijk park – speelnatuur)
<b>Publicatie:</b>	Publieke Ruimte 2012 – praktijkboek



voor de bewoners, met ruimte voor ontmoetingen, voor spel, wandelen, natuur, ruimte om rustig ergens te kunnen zitten, samen iets te ondernemen enzovoort. De nieuwe woonwijk krijgt een eigen identiteit als natuurrijke, duurzame, kwaliteitsvolle woonomgeving, door het benutten van de natuur en de ecologische potenties en door voorrang en aandacht te geven aan het wandelen, fietsen en spelen.'

### Verantwoorde duurzaamheid

Daarnaast hebben alle betrokkenen de kaart getrokken van duurzaamheid. 'Een verantwoordelijk Malpertuus ten slotte houdt in dat een duurzame inrichting heel belangrijk was. Er is vooral gekeken naar integraal waterbeheer en het versterken van de landschappelijke kwaliteiten. Het maaiveld wordt trapsgewijs verlaagd richting Bourgoyen. Dat is zeer interessant voor de afwatering van het oppervlaktewater. Het regenwater van de hele zone wordt namelijk opgevangen in greppels en een speelse goot, en wordt gebufferd in wadi's, moeraszones en de buffervijver in een natuurrijke natte zone. Deze zone staat verder

ook in verbinding met het natuurreserveaat. Daarnaast zijn er zoveel mogelijk waterdoorlatende verhardingsmaterialen en een waterdoorlatende fundering gebruikt.' Water werd maximaal in het ontwerp geïntegreerd. De uitdaging – een goede afwatering voor het gebied ontwerpen – hebben de ontwerpers omgezet in een opportuniteit: het opvangen en bufferen van water gebeurt op diverse en originele manieren... Daarin ligt de kracht van dit project: oplossingen voor complexe uitdagingen worden aangegrepen om een aangename en speelse omgeving te creëren.

De ontwerpers hebben er ook resoluut voor gekozen om de auto uit het gebied te weren en parkings aan te leggen aan de rand. Het project omvat voorts allerlei aangename landschappelijke elementen zoals een buurttuin, een spelzone met speelpodium en kleine speeltoestellen en een wijkplein.

De citaten komen uit 'Publieke Ruimte 2012 – praktijkboek', een uitgave van Steunpunt Straten. Het boek kost 50 euro. U bestelt het via [bestellingen@steunpuntstraten.be](mailto:bestellingen@steunpuntstraten.be)

wilde men veel werk maken van bewonersparticipatie. Toch is er op dat gebied niet zo heel veel gebeurd, behalve enkele infovergaderingen en de participatie van de lokale fotoclub. Dat het project enkele jaren heeft stilgelegen, was blijkbaar nefast voor de participatie.

Dat neemt niet weg dat het project een aangename omgeving realiseert waar de buurt zich thuis voelt. De ontwerper – het Gentse bureau Fris in het Landschap – verwoordt het zo: 'Een levendig Malpertuus wil zeggen dat de publieke ruimte moet zorgen voor een gezonde en gevarieerde plaats



# Het financiële huish

Gaat het met de financiële toestand van de SHM's de goede of de slechte kant uit? Dat blijft een brandende vraag, die niet zomaar met 'ja' of 'nee' te beantwoorden valt. Met wat basiskennis kunt u al aardig meepraten. Wij zetten u alvast op weg. **TEKST: Ronald Koopman**

## De SHM's zijn grote investeerders

De SHM's investeren in gronden en gebouwen. Oudere gebouwen renoveren ze. In de periode 2007-2010 hebben ze in totaal meer dan 1,8 miljard euro geïnvesteerd. Hoe financieren ze die investeringen (fig. 1)? Het grootste deel wordt gefinancierd met nieuw vermogen. Het gaat hier om nieuwe leningen (70 tot 75 procent) en projectsubsidies van de overheid (5 tot 10 procent). De leningen gaan ze aan bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), die fungeert als bank voor de SHM's. Ongeveer 80 procent van de investeringen wordt dus gefinancierd met middelen van de Vlaamse overheid. De overige 20 procent wordt grotendeels door de SHM gegenereerd uit eigen exploitatie (vooral gereserveerde winsten).

## De SHM's zijn ook sociale investeerders

SHM's hebben de wettelijke opdracht om kwalitatieve woningen te verhuren aan mensen die het financieel niet breed hebben. Daarom wordt de huurprijs aangepast aan de financiële draagkracht van de huur-

der. Dat betekent dat de SHM's in de periode 2008-2010 tussen 40 en 45 procent korting hebben toegekend, als je de huurprijzen vergelijkt met de markthuurwaarde van de woning (fig. 2).

## De overheid helpt een handje mee

Het verschil tussen inkomsten en uitgaven is door de sociale correctie van de huurprijzen zo groot dat de overheid subsidies aan de SHM's toekent. Dat gebeurt op verschillende manieren.

De belangrijkste subsidie wordt indirect toegekend. Het overgrote deel van de investeringen wordt gefinancierd met leningen van de VMSW. Deze leningen hebben een lagere rentevoet en een langere looptijd dan die van de private banken. Ter compensatie krijgt de VMSW daarvoor subsidie van de Vlaamse overheid. De VMSW leent die gelden immers zelf op de financiële markt, aan marktvoorwaarden. Momenteel lenen de SHM's bij de VMSW tegen 0 procent en betalen ze de lening af over een termijn van 33 jaar. Voor elke 100 euro die de VMSW zo uitleent, heeft ze tussen 50 en 60 procent subsidie nodig om zelf kostendekkend kun-

nen werken. Als je weet dat de VMSW op die manier elk jaar enkele honderden miljoenen euro uitleent, wordt meteen duidelijk dat de Vlaamse overheid een grote financiële inspanning levert.

Toch volstaan die goedkope leningen niet om een project kostendekkend te verhuren. Nieuwe projecten worden de eerste jaren met verlies verhuurd. Pas na een hele tijd begint een project rendabel te worden. Gelukkig bestaan de SHM's al heel lang en hebben ze oudere projecten waarmee ze overschotten realiseren. Die overschotten worden gebruikt om verliezen van nieuwe projecten op te vangen. Bij steeds meer SHM's volstaan die overschotten niet meer. Om te vermijden dat die SHM's tekorten hebben, heeft de Vlaamse overheid sedert 2008 een nieuwe subsidie in het leven geroepen, de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). De SHM ontvangt die GSC als de totale inkomsten onvoldoende zijn om de totale uitgaven te dekken. Meer en meer SHM's hebben die subsidie nodig: 36 SHM's in 2010 tegenover 28 SHM's in 2008. Ook het bedrag ervan neemt toe: bijna 19 miljoen euro in 2010 tegen iets meer dan 11 miljoen euro in 2008.

# De cijfers van de huursector (2)

## ouden van de SHM's

De subsidie is gelijk aan het verschil tussen inkomsten en uitgaven van een SHM, maar voor sommige uitgavenposten zoals werkingskosten wordt een forfaitair bedrag genomen.

### Is de sociale verhuur financieel houdbaar?

De voorbije jaren uitten verschillende betrokkenen hun ongerustheid over de leefbaarheid van het huur- en financieringsstelsel. In essentie gaat de discussie over de verdeling van de kosten tussen de drie betrokken partijen: de huurder, de SHM en de Vlaamse overheid.

Op dit moment betaalt de huurder in principe een huurprijs in functie van zijn inkomen en gezinssamenstelling, ongeacht de kostprijs van de woning. De huurder is dus al bij al goed beschermd. Zolang de Vlaamse overheid de GSC blijft betalen, is het systeem ook voor de SHM kostendekkend. Ook de SHM lijkt dus goed beschermd tegen verliezen.

Waar komt de kritiek dan vandaan? SHM's zijn ongerust over hun financiële toekomst. Vele onder hen zien hun exploitatieoverschotten jaar na jaar afnemen als gevolg van de strenge huurprijnsbeperkingen. Daardoor drukken de verliezen van nieuwe projecten steeds zwaarder op de overschotten van de oudere projecten. De SHM's vrezen dan ook dat zij in de nabije toekomst in toenemende mate een beroep zullen moeten doen op de GSC.

Is die vrees terecht? Laten we even enkele kerncijfers bekijken. Het belangrij-

ste cijfer is de vrije cashflow, het saldo van de periodieke inkomsten en uitgaven en een maatstaf van het exploitatieoverschot (fig. 3).

De zwarte lijn bovenaan geeft de totale netto-inkomsten (operationele cashflow) weer die de SHM's kunnen gebruiken om leningen af te lossen. Het rode en roze blok geven aan in welke mate die inkomsten gebruikt worden om leningen af te lossen. Wat daarna overblijft is de vrije cashflow, het exploitatieover-

schot. De blauwe zone geeft de overschotten uit de huuractiviteit weer die de SHM's zelf gegenereerd hebben. Die zijn in de periode 2006-2010 gehalveerd. Dat betekent dat de SHM's voor hun financiële evenwicht steeds afhankelijker worden van de GSC.

Is die toenemende afhankelijkheid van de GSC een negatieve evolutie? Veel SHM's menen van wel. De GSC past immers alleen het negatieve verschil tussen inkomsten en uitgaven bij. Overschotten zal men via →

Fig. 1: Oorsprong van het vermogen voor investeringen door SHM's van de huursector

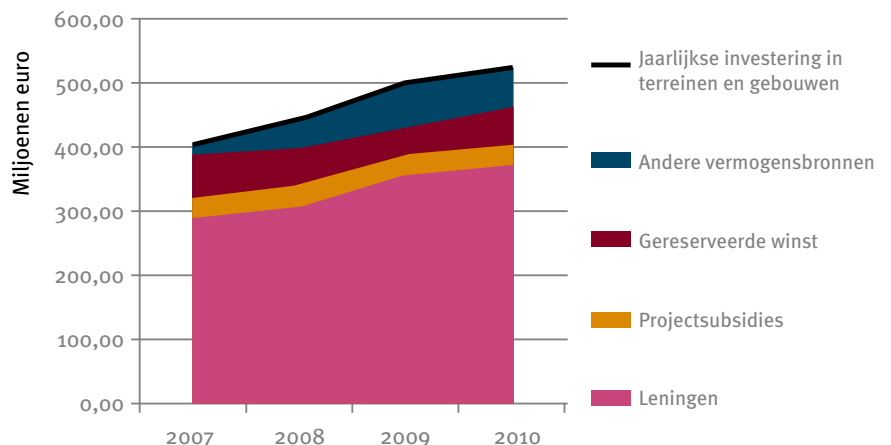


Fig. 2: Evolutie van de huurprijzen volgens de boekhouding van de SHM's (miljoen euro)

miljoen euro	2008	2009	2010
basishuur (markthuur)	675	730	748
gefactureerde huur	390	407	418
korting	-42 procent	-44 procent	-44 procent

Fig. 3: Evolutie samenstelling vrije cashflow SHM's huursector

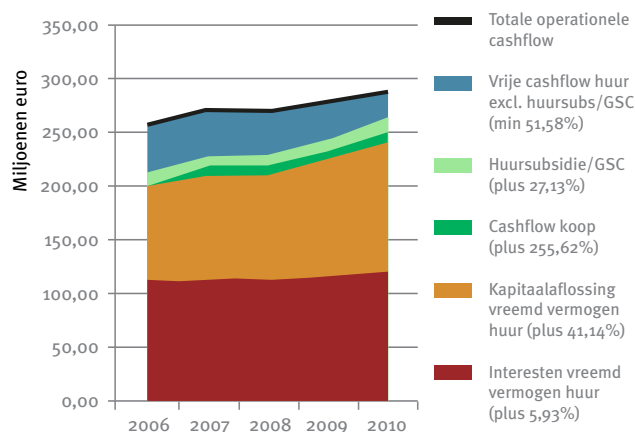


Fig. 4: Evolutie belangrijkste inkomsten en uitgaven van de SHM's huursector

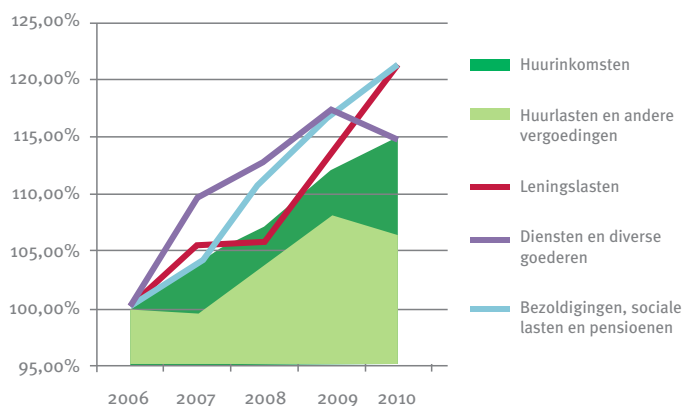
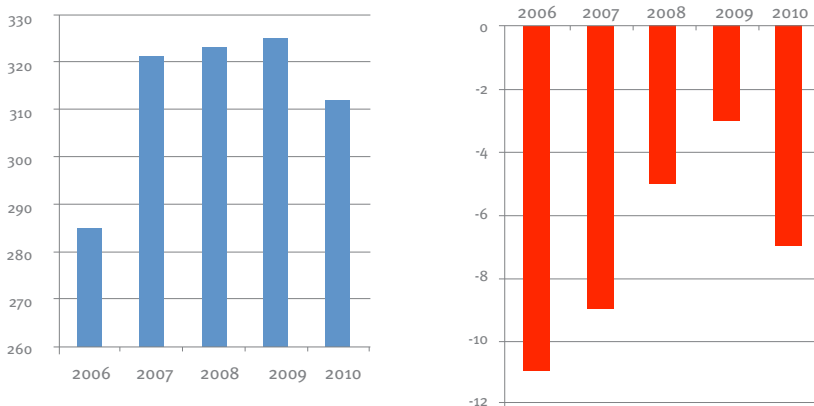


Fig.5: Evolutie van de positieve (blauw) en negatieve (rood) saldi rekening-courant huursector bij de VMSW (miljoen euro)



→ de GSC niet meer genereren. Dat laatste is cruciaal. Sommige SHM's willen over reserves beschikken, zodat ze tegenslagen zelf het hoofd kunnen bieden en voldoende beleidsautonomie hebben. Anderen zijn dan weer van oordeel dat een evenwicht tussen inkomsten en uitgaven volstaat. De discussie over de financiële gezondheid van de SHM's draait dus eigenlijk ook om deze fundamentele vraag: beschouw je een SHM als een onderneming die genoeg financiële buffers moet hebben om op eigen kracht tegenvallers op te vangen? Of beschouw je ze eerder als een gesubsidieerde non-profitorganisatie die genoeg middelen heeft als ze net in evenwicht kan werken?

Daarnaast bestaat de vrees dat de Vlaamse overheid de stijging van de GSC niet zal blijven betalen. De belangrijkste elementen bij de GSC-berekening zijn de huurinkomsten en de leningslasten. Figuur 4 geeft aan dat in de periode 2006-2010 de huurin-

komsten met 15 procent zijn gestegen, de leningslasten daarentegen met 21 procent. Als die evolutie zich doorzet, zullen steeds meer SHM's een beroep doen op de GSC. Bovendien stijgen de personeelskosten sneller dan de huurinkomsten. Die kosten worden voor een forfaitair bedrag in de GSC-berekening opgenomen. Hoewel dat forfait jaarlijks geïndexeerd wordt, houdt de stijging het risico in dat de GSC de reële personeelskosten niet zal blijven dekken.

Een ander kerncijfer is de winst uit de gewone bedrijfsuitoefening. Met winst creëert een SHM zelf extra vermogen. Bij de SHM's uit de huursector bedroeg die winst in 2010 iets minder dan 33 miljoen euro. Zonder de GSC en de koopactiviteit blijft van dat bedrag nog iets meer dan 10 miljoen euro winst uit verhuring over. Begin 2010 beschikten de SHM's over 851 miljoen euro aan eigen vermogen (zonder kapitaalsubsidies). Dat komt neer op een rendement op eigen vermogen

van 1,21 procent. Door te verhuren, bouwen de SHM's dus weinig extra vermogen op en worden ze steeds meer afhankelijk van de overheid.

Het laatste kerncijfer is de bankrekening van de SHM bij de VMSW. De SHM's hebben op rekeningen buiten de VMSW en in kas alleen gelden voor hun dagelijkse werking. Overschotten worden geplaatst op een rekening bij de VMSW (positief saldo). Die rekening dient ook als kaskrediet bij tekorten (negatief saldo). De stand ervan is dus een maatstaf voor de financiële situatie op korte termijn. Tot en met 2009 stegen de overschotten en namen de tekorten af. Sinds 2010 daalt het overschot en stijgt het tekort.

Conclusie? De financiële situatie van de SHM's wordt sterk bepaald door de huurprijzen en de subsidiëring, twee elementen die door de overheid geregeld worden. De financiële toekomst van de SHM's zal dus afhangen van het overheidsbeleid.



Als je de verhalen moet geloven, worden sociale woningen bewoond door marginale profiteurs die voor veel overlast zorgen. Klopt dat beeld wel? Als iemand het kan weten, is het de vrederechter, die immers conflicten moet beslechten. Woonwoord ging in Haacht praten met vrederechter Guido Gutschoven.

TEKST: Bert Simoens

Vrederechter Guido Gutschoven

## ‘De kwaliteit van de regelgeving is soms bedenkelijk’

**M**ijnheer Gutschoven, zorgen bewoners van sociale woningen echt voor zo veel overlast?

‘Laat mij eerst zeggen dat het probleem van de overlast overroepen is. Bewoners van sociale huurwoningen verschillen niet van de gewone huurders. Het merendeel van de conflicten gaat helemaal niet over overlast, maar over het betalen van de huur. De media hebben de neiging om negatieve gebeurtenissen uit te vergroten. Ook hun wilde verhalen over de oubolligheid van het gerecht moet je trouwens met een flinke korrel zout nemen. Zoals je zelf kunt zien, werken wij hier volledig geïnformatiseerd en is de infrastructuur volledig in orde – en nee, wij hebben geen achterstand. Maar zoiets haalt natuurlijk de krant niet.’

‘Overlast doet zich ook buiten de sociale huisvesting voor.’

‘Gevallen van overlast zijn spectaculairder dan huurachterstand, maar ze zijn maar een klein deel van de zaken die mij worden voorgelegd en ze doen zich overal voor, ook buiten de wereld van sociale huisvesting. Lawaaihinder en spelende kinderen heb je overal. Als ik een tip mag geven voor de ontwerpers van woningen: zorg voor een goede geluidsisolatie, zeker in appartementen.’

**Over huurachterstand dan. Ziet u een verschil in aanpak tussen private verhuurders en sociale woonmaatschappijen?**

‘Een wezenlijk verschil zie ik niet. Alleen dit: de meeste SHM’s zoeken eerst zelf een oplossing, bijvoorbeeld door bemiddeling van hun sociale dienst. Pas daarna leggen ze een verzoekschrift bij de vrederechter neer en vorderen ze de ontbinding van de huurovereenkomst. Zo hoort het ook: tenslotte heeft de wetgever die maatschappijen een sociale opdracht gegeven. Dat soms naar strenge sancties moet worden gegrepen en de huurovereenkomst ontbonden moet worden, is helaas onvermijdelijk. Er zijn nu eenmaal mensen die →

→ hun financiën of administratie maar niet geordend krijgen.’

#### **Kan schuldbemiddeling dan geen oplossing bieden?**

‘Jammer genoeg niet. Het principe van schuldbemiddeling is dat alle schulden die tot op een bepaald moment zijn gemaakt, worden samengevoegd. Er wordt dan een afbetalingsplan opgesteld en de schuldbemiddelaar laat aan de huurders een bepaalde som over om van te leven. Het probleem is nu dat de huur een vaste, terugkerende maandelijkse schuld is en dat de schuldbemiddelaar in zijn afbetalingsplan geen toekomstige schulden kan meenemen. De vroeger opgelopen huurachterstand kan de bemiddelaar wél vaststellen. Maar de volgende maand moet er natuurlijk opnieuw huur worden betaald, en dat moeten de huurders doen met het leefgeld dat hun door de bemiddelaar ter beschikking wordt gesteld. En zo ontstaan er natuurlijk nieuwe achterstallen. Het zou helpen als de bemiddelaar de terugkerende nieuwe schulden zelf zou kunnen uitbetalen, maar zo werkt het niet.’

#### **Hoe gemakkelijk kan een huurovereenkomst eigenlijk worden ontbonden?**

‘Wel, eerst en vooral moet er sprake zijn van een ernstige inbreuk op de verplichtingen van de huurder. In de sociale huisvesting leidt ook dat al tot discussies. Neem nu een huurder die zijn inkomsten niet doorgeeft aan de huurmaatschappij. Is dat een ernstige inbreuk, als je weet dat

de huurmaatschappij die gegevens ook langs een andere weg kan verkrijgen? Ook een ernstige inbreuk op de leefbaarheid van de omgeving is een argument om een huurcontract te ontbinden. Maar hoe ernstig moet die inbreuk zijn? Lawaaihinder is natuurlijk niet zo eenvoudig vast te stellen: de intensiteit ervan kan wisselen per minuut. Ook moet er worden aangetoond dat er ernstige inspanningen zijn geleverd om iets aan het probleem te doen. Dat hangt natuurlijk weer grotendeels af van de instantie die de inspanningen gedaan heeft. Kortom, het is allemaal niet zo eenvoudig als het lijkt.’

#### **Houdt de rechtspraak rekening met de sociale situatie van de huurders? Kunnen sociale huurders op meer begrip rekenen?**

‘Een rechter past de wet toe. Zijn persoonlijke mening of de stemming van de dag speelt daarin geen rol. In de sociale huisvesting moet eerst worden bemiddeld voordat men een huurder eruit kan zetten – niet omdat de rechter persoonlijk vindt dat dit zo hoort, maar wel omdat de sociale huurreglementering dat voorschrijft. Ik kan het niet genoeg herhalen: een rechter heeft een ambt en dat ambt houdt in: de toepassing van de wet. Wat die rechter zelf meent of weet, is niet relevant. Mocht ik in een dossier de huurders of hun burens toevallig kennen, dan mag ik daar toch geen rekening mee houden. Ik mag mij alleen baseren op de stukken die in dit dossier zijn voorgelegd, en dan moet ik de wet toepassen. Zo hoort het ook. Anders komen we in willekeur terecht.’

#### **Is de wet dan altijd zo duidelijk?**

‘Neen, en het wordt er niet beter op. Er komt voortdurend nieuwe regelgeving bij. Op zich zorgt dat al voor meer complexiteit, maar bovendien is het ook nog eens zo dat de kwaliteit van de regelgeving nogal eens te wensen overlaat. Laat mij een voorbeeld geven. Als volwassen kinderen inwoners bij de huurders en er een conflict tussen ouders en kinderen ontstaat, kan een rechter beslissen om desnoods die volwassen kinderen uit het huis te zetten. Maar volgens de sociale huurreglementering moeten meerderjarige kinderen ook zelf het huurcontract mee ondertekenen, zodat ze dus ook huurder worden. Bij conflicten is het dan niet meer zo eenvoudig om ze uit te zetten: juridisch gezien zijn ze net zo goed huurder als hun ouders. Wat er dan wel moet gebeuren, daar heeft men natuurlijk niet over nagedacht. Of neem de regelgeving over sociale leningen. Volgens de regelgeving is de “lener” niet alleen de persoon die het contract heeft ondertekend, maar ook degene die met die persoon samenwoont. Zo krijg je dus een contradictie tussen het contract en de sociale regelgeving. Sommige mensen zijn volgens de regelgeving ontlener, terwijl ze niet eens weten dat er een lening is.’

#### **Als u een vonnis velt, is het probleem dan opgelost?**

‘Ja en nee. Het vonnis is een billijk oordeel dat rekening houdt met alle voorgelegde stukken. Het is in de eerste plaats een toepassing van de wet. De uitvoering van het vonnis is een andere zaak. Daar heeft de rechter eigenlijk niets mee te maken. Als ik iemand veroordeel tot het betalen van 5.000 euro aan de verhuurder, dan betekent dat niet dat die verhuurder die 5.000 euro ook effectief zal ontvangen. Ik mag mij niet laten leiden door wat er bij de uitvoering van het

‘Met de uitvoering van het vonnis heeft de rechter niets te maken.’



‘Het zou helpen als de bemiddelaar de terugkerende nieuwe schulden zelf kon uitbetalen.’

vonnis misschien zou kunnen gebeuren, ik kan alleen maar de wet toepassen. Alweer: zo hoort het, want anders vervallen we in willekeur en subjectieve beoordeling.’

‘Normaal gezien wordt het recht gaandeweg zozeer verfijnd dat er ongeveer voor elk mogelijk geval regelgeving of gedegen rechtspraak bestaat. Het moeilijkste voor een rechter is om “billijk” te moeten oordelen, terwijl er voor dat oordeel nog geen voldoende rechtsgrond bestaat. Juist daarom is het belangrijk dat men het recht niet eindeloos blijft verzwaren met steeds weer nieuwe regels van soms bedenkelijke kwaliteit. Zo ontstaat het risico op uiteenlopende rechtspraak. Neem nu het hele gedoe rond de inburgering. Wat is dat eigenlijk? Op welke basis moet ik vaststellen of iemand al dan niet ingeburgerd is? Of neem de regel dat ik

het OCMW moet betrekken bij een ontbinding van een huurcontract als de huurder een inkomen van minder dan 16.200 euro heeft. Wat houdt dat precies in, dat “betrekken bij”? Zo kan ik nog een tijdje doorgaan, want er komend voortdurend dergelijke regels bij.’

#### **Waar komt het eigenlijk op aan als een verhuurder een dossier wil voorleggen aan de vrederechter?**

‘De voorbereiding van het dossier is cruciaal. Een rechter mag alleen rekening houden met de feitelijke elementen en overtuigingsstukken die hem in het kader van de procedure worden meegedeeld. Hij mag slechts oordelen op grond van objectief vaststelbare elementen, en dus niet op basis van zijn eigen ervaring of “van horen zeggen”. Bovendien moet elk stuk dat aan de rechter

wordt voorgelegd, vooraf ook eerst aan de tegenpartij zijn meegedeeld. Afspraken op voorhand kunnen ook al niet. Het lijkt allemaal evident, maar dit zijn wel de regels waar het op aankomt.’

Tijdens ons gesprek komt de griffier het kantoor binnen met een dringend verzoekschrift. Rechter Gutschoven leest het document en is zichtbaar aangedaan. Hij krijgt van de wet precies 24 uur tijd om een beslissing te nemen. Een rechter wordt de hele tijd geconfronteerd met extreme situaties en menselijk leed. Maar toch – zo vertrouwt hij mij toe – kun je geen mooiere job hebben dan deze. Hij leidt mij nog rond in het gerechtshuis, en dat ziet er piekfijn uit. Hij vertelt dat hij ook de goede kanten van de justitie in het daglicht wil stellen. Wat mij betreft, is hij daarin ook geslaagd.



In ons historisch overzicht zijn we in de jaren 30 beland: een woelige tijd, met – in de nasleep van de beurscrash – veel politieke onrust en massale werkloosheid. Hoe verging het de sociale huisvesting?

TEKST: Gabriël Schaut

Dilsen-Stokkem – Slakkenstraat

## Geschiedenis van de sociale huisvesting (VI)

# De boer op!

**D**e tsunami die door de beurscrash van 1929 was veroorzaakt, leek eerst gunstig voor de industrie.

Hij had immers een pervers neveneffect: beleggen in aandelen werd te riskant, terwijl in de steden op elke straathoek arbeidskrachten en bouwmaterialen tegen dumpingprijzen te grabbel werden gegooid. Bakstenen werden goudklompjes: het aantal Belgische gezinnen was tussen 1900 en 1930 met zowat 50 procent toegenomen, ondanks de verwoede pogingen van dolgedraaide staatsleiders om tussen 1914 en 1918 aan onnatuurlijke bevolkingsbeperking te doen. Het woningbestand was in dezelfde periode slechts met 36 procent gegroeid. Bovendien bleef de aantrekkingskracht van de steden

heel sterk. Het rekensommetje was snel gemaakt en menige croesus zette zijn centen om in bouwstenen.

### Oplawaai!

Zo ontstond een vicieuze cirkel. Het platteland en de dorpen bloedden leeg en de naar de stad gelokte arbeiders kwamen in een tredmolen terecht: er was steeds minder werk en dus ook steeds minder mogelijkheden om het gezin te onderhouden. En dan moesten ze ook nog eens in inferieure woningen hokken. De NMGWW deed wat ze kon, maar meer dan een doekje voor het bloeden was het niet: voor elke woning die ze afleverd, kwamen er twee nieuwe kandidaat-kopers.

In 1933 sloeg een nieuwe bom in: Duitsland was virtueel failliet, kon haar herstelbetalingen niet voortzetten en bracht Hitler aan de macht. Op de koop toe hadden meerdere landen in Europa en elders protectionistische maatregelen genomen om hun economie af te schermen van de buitenwereld.

Uiteindelijk moest ook België eieren voor zijn geld kiezen: de wet Moyersoën, die met zijn premiestelsel een stevige ‘fond’ had gelegd onder de bouwnijverheid, werd opgeschort en de bouw- en kooppremies voor particulieren werden afgeschaft. Dramatisch gevolg: de productie van de NMGWW stuwte ineen. Wat nog uit de productiekraan sijpelde, verdiende geen prijs voor schoonheid of stevigheid. De opzet was duidelijk:





Melsen – Edmond Ronsestraat



Antwerpen – Stuijvenbergplein



Borgerhout – Frans De Vriendstraat



Heusden-Zolder – St Lutgardisstraat

pers door middel van hoogbouw zo veel mogelijk mensen op een zo klein mogelijke oppervlakte samen en wees niet zuinig met zand, maar wel met cement. Geen wonder dat de meeste gebouwen die toen werden gebouwd intussen grondig werden gerenoveerd of zijn afgebroken. Kijk bijvoorbeeld maar naar het gebouw op de hoek van het Stuijvenbergplein in Antwerpen.

### Infuus voor de dorpen

Als tegengewicht hoopte de toenmalige katholieke regering Van Zeeland twee vliegen in een klap te kunnen slaan: het legertje werkloze stedelingen vermindere en het platteland een baxter met jong, vers bloed geven. Het ei van Columbus: de regering richtte een nieuwe parastatale op met dezelfde functie als de NMGWW, maar dan specifiek voor het platteland. Want, zo redeneerden de machthebbers: op het platteland lagen nog duizenden hectaren woeste grond die er om smeekten ontgonnen te worden. Zet daar een woning neer en zorg ervoor dat de tuin groot genoeg is voor wat kleinveehouderij en groente-teelt. Of beter nog: doe aan groepsbouw

van kleine landeigendommen en bewerk al dat vruchtbaar land! De verborgen agenda in deze revolutiegevoelige periode was duidelijk: haal die legers ontevreden werklozen weg uit hun stedelijke concentraties, verspreid ze over het platteland en geef ze de kans om hun gezin te onderhouden. Dan ontmijs je die potentieel explosieve cocktail.

Om deze maatregel in de praktijk te brengen, hoefden de ministers niet eens het warm water uit te vinden. In 1896 had men al Werk van de Akker uit de klei gestampt, een organisatie die bescheiden inkomens aan braderievoorwaarden een eigen volkstuin ter beschikking kon stellen. Dat hoefde je alleen nog aan te vullen met een woninkje. Zo gebeurde het ook: op 27 februari 1935 werd de Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL) opgericht als landelijke tegenhanger van de NMGWW. In theorie bleven ook huurders niet in de kou staan: daarvoor bevatten de statuten de nodige bepalingen. Meestal bleven die dode letter. Maar het globale plaatje klopte: de voorsteden en het platteland lokten weer heel wat woonlustigen.

De realisatie van kleine landeigendommen in groepsbouw gebeurde op kavels van 8 tot 10 are groot. In die beginperiode waren de koopwoningen vrij rudimentair: haast alle huizen hadden slechts één verdieping, een kelder en een stalletje. De keukenuitrusting bleef beperkt tot de gootsteen. Er werd traditioneel gebouwd met traditionele materialen. De gegadigden konden hun huisje-met-tuintje in termijnen afbetalen.

### Balans in het rood

Toch bleef het dweilen met de kraan open: ondanks de glansperiode van de jaren 20, de behoorlijke eerste helft van de jaren 30 en de weliswaar minder geslaagde tweede helft, was de situatie op sociale woongelegenheid nauwelijks verbeterd. Net na WO I rekende men dat er zowat 200.000 woningen tekort waren. Op het einde van de jaren 30 schatte men het tekort op een kleine 160.000. Daarbij hield men ook rekening met het aantal gezinnen dat noodgedwongen moest samenhooken onder één dak en het aantal verkrotte woningen.

En toen was het alweer hommeles.

Rechts boven v.l.n.r.: D. Van De Velde (Bestuurder Dekenale Werken), L. Engels (voorzitter GMH), H. Lyben (Gedelegeerd Bestuurder VMSW), G. Joos (Directeur GMH), M. Van de Vijver (Burgemeester gemeente Beveren), Deken Lippevelde (Dekenale Werken), E. Van Hecke (Directeur CM Waas en Dender).  
 Rechts onder v.l.n.r.: M. Van Roy (Hoofd Calculatie Algemene Aannemingen Van Laere NV), T. Van Elst (Zaakvoerder Eveka bvba), J. Bettens (Technisch Directeur Algemene Aannemingen Van Laere NV), E. Soors (Arch.-vennoot Meta Architectuurbureau bvba), K. Certyn (Diensthoofd Projecten GMH), P. Verbruggen (Arch. Meta Architectuurbureau bvba), B. De Ridder (Ir. Stabiliteit Studieburo Mouton bvba), G. Verplancke (Afgevaardigd Bestuurder Verplancke Algemene Bouwwerken nv), E. Bruylant (Projectingenieur Technieken CES NV), J. Verplancke (Afgevaardigd Bestuurder Verplancke Algemene Bouwwerken nv)



## Eerstesteenlegging Gildenhuis Beveren

Op 9 maart 2012 werd de eerste steen gelegd van Residentie Gildenhuis in Beveren. Het oude Gildenhuis werd eind 2011 gesloopt om plaats te maken voor een nieuw complex.

Naast 28 sociale huurappartementen en 18 private koopappartementen komt er een campus voor sociale dienstverlening voor de CM, ACV Waas & Dender en Assist Thuiszorg. Op de site worden ook een café en polyvalente ruimten ingericht.

Het sociale huisvestingsproject van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren (GMH) omvat 28 huurappartementen met een ondergrondse autostaanplaats, 14 appartementen met één slaapkamer en 14 met twee slaapkamers. Het concept van de appartementen is gebaseerd op de 'Design for All'-ontwerpstrategie, die rekening houdt met de noden en wensen van gebruikers met diverse capaciteiten. Het is de bedoeling dat de appar-

tementen flexibel gebruikt kunnen worden, zodat de bewoners er levenslang kunnen blijven wonen, ook als ze minder mobiel worden.

Op de eerste steen van het project staan de woorden 'de straat van verdraagzaamheid'. Louis Engels, voorzitter van: 'Daarmee hebben we samen met alle partners de eerste stap naar verdraagzaamheid binnen dit project gezet. De voltooiing ervan is aan de bewoners en gebruikers.' (KYM)

V.L.N.R.: Nadia Drebla (bewoner), Anita Moens (bestuurder), Toon Van Dijck (tweede ondervoorzitter), Karel Muysshondt (eerste ondervoorzitter), Rachid El Hamri El Mahdaoui (bewoner), Leo Neefs (bestuurder), Rachid Lekliti (bewoner met sleutel), Zouhra Bliil (bewoner), Sofie Bradt (voorzitter), Odile Van Aken (bewoner), Daniëlla Distelmans (bewoner), Ronald Cremers (bewoner), Petra Vercauteren (bewoner), Mayriline Derblyden (bewoner), Andy Dilles (directeur) en René Van Achter (bewoner)



## Feest in Heindonk, Blaasveld en Tisselt

Op zaterdag 11 februari 2012 had SHM Volkshuisvesting Willebroek iets te vieren. Om de grondige renovatie van 11 sociale huurwoningen in Heindonk, Blaasveld en Tisselt luister bij te zetten, werden de nieuwe bewoners letterlijk in de bloemetjes gezet. De woningen voldoen nu aan heel hoge kwaliteitseisen op het gebied van comfort, duurzaamheid en energiezuinigheid. Tegelijk blikte voorzitter Sofie Bradt even vooruit: 'De grootste bekommernis en uitdaging voor de volgende tien jaar is ervoor

te zorgen dat de ruim 1.500 sociale huurders van Volkshuisvesting kunnen wonen in een aangepaste woning die betaalbaar en kwaliteitsvol is.' Zij verwees daarbij naar het gebruik van duurzame materialen in de gerenoveerde woningen. Ook energiezuinigheid was een prioriteit: dak, muren en glas werden behoorlijk geïsoleerd en er werden zonneboilers en hoogrendementsketels geïnstalleerd. Zo wordt de energiefactuur gevoelig lager en blijft de woning betaalbaar blijven voor de huurders. (AB)

## 75 jaar Zuid- West-Vlaamse

De Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij ging op 21 december 1936 van start onder de naam Eigen Erf en Huis. Ze was meteen de eerste erkende SHM van de Nationale Maatschappij van de



Kleine Landeigendommen (NMKL) in West-Vlaanderen. Om dat 75-jarige jubileum te vieren werd tijdens een academische zitting het boek '75 jaar sociale huisvesting' voorgesteld. Eredirecteur André Sonnevillie, 20 jaar lang de gedreven directeur van de SHM, stelde dat bijzondere boek samen. Aan de hand van interviews en getuigenissen van bewoners, (gewezen) bestuurders, zaakvoerders, collega's en architecten schetst hij de evolutie van de sociale huisvesting en in het bijzonder de sociale koopsector. Leuke en pittige anekdotes ontbreken natuurlijk niet. Kleurrijke foto's van gerealiseerde woningen en projecten scheppen een mooi beeld van wat de Zuid-West-Vlaamse SHM in Kortrijk en omgeving allemaal heeft gerealiseerd. (AB)

## Project Schillingstraat in Maaseik

Op 1 februari organiseerde de cv Ons Dak, samen met Dienstencentrum Ter Engelen Maaseik, een persmoment om de ingebruikneming van de zes nieuwe appartementen in de Schillingstraat in de kijker te zetten. De zes nieuwe woningen zijn ingericht in een gebouw in het oude stadscentrum. Het gaat om vier appartementen op het gelijkvloers (met een centrale binnenkoer) met een tuin-



V.L.N.R.: Yvonne Van Dooren (schepen Stad Maaseik), David Renette (bewoner), Laura Aendeckerk (begeleidster Dienstencentrum Ter Engelen), Koen Van den Bruel (adjunct-directeur Ons Dak), Noël Vandeboel (directeur Ons Dak), Dirk Verlaak (Voorzitter Ons Dak), Willy Wevers (directeur Dienstencentrum Ter Engelen – De Kade), Bart Prikken (bewoner)

te en twee appartementen op de eerste en tweede verdieping, met een terras.

Het project biedt individueel wonen met mogelijkheid tot intensievere begeleiding. Door begeleidingsuren te bundelen, kan het dienstencentrum gerichtere ondersteuning bieden. Om de vereenzaming van cliënten tegen te gaan, wordt in hun onmiddellijke omgeving een sociaal netwerk gecreëerd. De begeleiding en de bewoners kunnen een multifunctionele ruimte gebruiken om momenten samen door te brengen. De appartementen op het gelijkvloers werden toegankelijker gemaakt.

Het achterliggende binnengebied van de Schillingstraat bood interessante mogelijkheden voor een kwaliteitsvol project. Door af te wijken van het principe van lintbebouwing en alle woningen om een centrale binnenplaats heen te schikken kon het hoofdvolume vooraan beperkt blijven. Daardoor kregen alle woningen overvloedig licht en een kwalitatieve buitenruimte, met de nodige aandacht voor individuele privacy. (KYM)

Links: Armand De Baets, OCMW-voorzitter Lint  
Rechts: Dirk de Kort, voorzitter De Ideale Woning



## Drie nieuwbouwprojecten in Lint

Op 2 maart nam SHM De Ideale Woning in Lint drie nieuwbouwprojecten in gebruik. Ze omvatten alles samen 44 huurappartementen. Aan de Liersesteenweg realiseerde de SHM samen met het OCMW het woonzorgproject Hoefveld, dat 17 seniorenflats met één slaapkamer telt. Het project aan het Eikhof omvat 18 appartementen met twee slaapkamers en twee appartementen met drie slaapkamers. En aan het Kasteelplein kwam een project gereed met zeven appartementen: twee met drie slaapkamers, twee met twee slaapkamers en drie met één slaapkamer.

Intussen zit De Ideale Woning niet stil. Nog dit jaar wordt aan het Eikhof begonnen met de bouw van zeven nieuwe appartementen. Dat brengt het totaal op 51 nieuwe woningen. Samen met de woningen die het sociaal verhuurkantoor Woonweb verhuurt, haalt Lint op die manier zijn bindend sociaal objectief voor huurwoningen. Dirk De Kort, voorzitter van De Ideale Woning: 'Na de stad Antwerpen is Lint de gemeente met het hoogste percentage sociale woningen. Zowel het gemeentebestuur als OCMW zijn altijd heel goed op de hoogte geweest van hoe ze de zaken op dat gebied moeten aanpakken. De gemeente en het OCMW vormen hier een sterke tandem. Die goede wisselwerking zorgt in elk geval voor mooie verwezenlijkingen.' (ASB)



## Woonforum 2012

Op vrijdag 16 maart waren in Antwerpen meer dan 500 deelnemers present op de vijfde editie van Woonforum – de niet te missen jaarlijkse afspraak voor wie sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk maakt. In zijn openingstoespraak belichtte Luc Deconinck, voorzitter van de VMSW, de acht themasessies. De deelnemers aan die sessies konden na afloop de in dialoog gaan met de sprekers en panelleden. Tijdens de pauzes kregen de deelnemers ruimschoots de kans om te netwerken.

Na de namiddag volgde dan het toekomstdebat 'Sociaal wonen in 2050'. De moderator, journalist Guy Tegenbos, spoorde de panelleden meer dan eens aan om te durven dromen tot 2050, maar ze hadden het toch vooral over de nabije toekomst. In het debat kwamen verschillende visies en uitgangspunten aan bod uit de praktijk, het

beleid en de onderzoeksweld. In zijn slottoespraak ging Helmer Rooze, kabinetschef van minister Freya Van den Bossche, vooral in op het grond- en pandendecreet, het kaderbesluit sociale huur en de visitatiecommissie. Hij had het ook over het toezicht op de SHM's en de piek in de renovatiebudgetten. Er bestaat onmiskenbaar een budgettair spanningsveld tussen de ambitie om bijkomende sociale woningen te bouwen en de wil om alle woningen kwalitatief en energetisch op peil te brengen. Die dubbele uitdaging was een van de gespreksonderwerpen tijdens de afsluitende drink.



## Residentie Cycles De Waele in Maldegem

Op 7 januari vond in Maldegem de opening plaats van een sociaal woonproject in de Brielstraat. Residentie Cycles De Waele werd gerealiseerd op de voormalige rijwielenfabriek van wielerslegende Maurice De Waele, in 1929 winnaar van de Tour de France. Het project van de Gentse SHM Volkshaard telt 11 appartementen, waarvan één appartement met één slaapkamer, acht appartementen met twee slaapkamers en twee apparte-

menten op het gelijkvloers die toegankelijk zijn voor rolstoelen. De appartementen – ontworpen door architectenbureau Aiko uit Maldegem – zijn dus erg geschikt voor zowel alleenstaanden en eenoudergezinnen als echtparen met en zonder kinderen.

Hans Heyse, directeur van SHM Volkshaard, was uiteraard tevreden met de ingebruikneming van het project. 'De nood aan sociale woningbouw blijft echter

hoog, ook in Maldegem', beklemtoonde hij. 'Zo staan er momenteel voor Maldegem nog 334 kandidaat-huurders op de wachtlijst. Die willen ook een sociale woning en het liefst zo snel mogelijk. Er blijft dus nog werk aan de (fietsen) winkel!' Na het feestelijke moment werden de aanwezigen uitgenodigd voor de opening van de tentoonstelling Sp(r)aakmakers. (ASB)



## Dank u wel, Michel

Op 30 december 2011 is in Gistel op 84-jarige leeftijd Michel Lootens overleden, na een trouw en volgehouden engagement van 45 jaar in de sociale huisvestingssector. In 1966 werd hij via het OCMW bestuurder bij de SHM Eigen Haard is Goud Waard in Gistel. In 1979 werd hij er bestuurder namens de overige inschrijvers, in 1980 dienstdoend en in 1981 officieel voorzitter. Sinds 1999 werkte de SHM nauw samen met de koopmaatschappij Onze Landelijke Woning, waar Michel dan ook voorzitter werd. Samen met Pat Vansenant, directeur van beide maatschappijen, realiseerde hij in 2006 de fusie. Michel bleef bestuurder bij de fusie maatschappij WoonWel en werd erevoorzitter van de nieuwe maatschappij.

## Agenda



### Lootens

Als bestuurder en als voorzitter had Michel oog voor organisatie en goed beheer. Hij was de stuwende kracht achter de vele bouwprojecten. De kern en de oorsprong van zijn engagement bleven de zorg en bekommernis voor de 'gewone' mensen die sociale huisvesting nodig hebben om goed en betaalbaar te kunnen wonen.

Michel bleef trouw de bestuursvergaderingen volgen tot hij vorige zomer werd opgenomen in het ziekenhuis en daarna in het RVT te Gistel. Ook daarna bleef hij zeer geïnteresseerd in de werking van WoonWel tot hij einde vorig jaar, toch nog heel plots, overleed. Een welgemeend woord van dank voor zoveel betrokkenheid bij sociaal wonen in Vlaanderen is hier zeker op zijn plaats. (AB)

V.r.n.l.: Hans Heyse (directeur Volkshaard), Valerie Taeldeman (raadslid Volkshaard, schepen van Maldegem en Vlaams parlements lid), Emmanuel Van Daele (ondervoorzitter Volkshaard) en Marc Timbremont (oud-directeur Volkshaard).



### De Vlaamse Renovatiedag

De Vlaamse Renovatiedag is een unieke gelegenheid om bijna 90 renovatieprojecten te bekijken en te praten met de mensen achter het project. De deelnemende projecten vindt u vanaf 20 april in de Renovatiegids. Die kunt u in de krantenwinkel krijgen. De Vlaamse Reonvatiedag wordt georganiseerd door NAV en Ik ga Bouwen & Renoveren.

#### Wanneer?

Zondag 20 mei, van 13 tot 18 uur.

#### Info en inschrijvingen?

Deelname is gratis, maar u moet zich wel vooraf registreren via [www.devlaamserenovatiedag.be](http://www.devlaamserenovatiedag.be).

### Europese week van de duurzame energie

Een hele week met diverse initiatieven die het gebruik van duurzame energie willen promoten.

**Waar?** Brussel, diverse locaties.

**Wanneer?** 18 tot 22 juni 2012.

#### Meer info?

Kijk op [eusew.eu/energy-week-brussels](http://eusew.eu/energy-week-brussels).

### Opleiding Praktijkschatting landeigendommen

U leert de diverse schattingselementen interpreteren om een correcte waarde-bepaling te kunnen maken.

**Waar?** Oude Abdij van Drongen, Drongenplein 26, Drongen.

**Wanneer?** 25 april, 2 en 9 mei 2012, van 9.30 tot 16.30 uur.

#### Meer info?

Kijk op [www.escala.be/opleidingen](http://www.escala.be/opleidingen).

### Opleiding sociale media bij infrastructuur- en stadsprojecten

De opleiding helpt u om de sociale media beter te integreren in de globale communicatiestrategie van een infrastructuur- of stadsproject. U leert een dialoog aan te knopen met burgers en stakeholders om zo het draagvlak voor uw project te verbreden.

**Waar?** Erasmushogeschool Dansaert, Zespenningsstraat 70, 1000 Brussel.

**Wanneer?** 3 mei 2012 van 9.30 tot 6.30 uur.

#### Meer info?

Kijk op [www.escala.be/opleidingen](http://www.escala.be/opleidingen).

### Opleiding administratieve handhaving kwaliteitsbewaking Vlaamse Wooncode

De opleiding maakt u vertrouwd met mogelijke instrumenten voor woningkwaliteitsbewaking.

**Waar?** Huis van het Nederlands, Philippe De Champagnestraat 23, 1000 Brussel.

#### Wanneer?

16 mei 2012, van 9.30 tot 12.30 uur.

#### Meer info?

Kijk op [www.escala.be/opleidingen](http://www.escala.be/opleidingen).



Er resten ons nog acht jaar om de ambitieuze doelstellingen van het decreet grond- en pandenbeleid te realiseren. Gaat het wel genoeg vooruit? Zijn de sociale objectieven realistisch genoeg? Laten we kansen liggen? We vroegen drie ervaringsdeskundigen naar hun visie.

# Grond- en pandenbeleid: halen we de doelstellingen?

## Dynamiek nodig

Jean Van den Bilcke, gewezen schepen in Brugge en zelfstandig consultant voor privé-projectontwikkelaars

**D**e ambitie van de Vlaamse overheid om tegen 2020 vele tienduizenden nieuwe sociale koop- en huurwoningen te realiseren is een zeer te rechte doelstelling. De wachtlijsten blijven te lang en voor veel mensen is het verwerven van een eigendom in deze moeilijke economische tijd niet haalbaar.

De klassieke methode om via subsidies van de VMSW of via de CBO-procedures nieuwe projecten te realiseren bleek ontoereikend. Veel SHM's hebben de handen vol met de dagelijkse problemen, kijken aan tegen huurachterstand en onvoldoende snelle doorstroming bij verhuisbewegingen, hebben niet genoeg grondreserves en beschikken niet altijd over het personeel dat zowel de tijd als de knowhow heeft om nieuwbouwprojecten snel over alle hinderpalen bij de gemeentelijke administratie en de toezichthoudende VMSW heen te kunnen tillen.

Het grond- en pandendecreet heeft wel nieuwe mogelijkheden geschapen. Alles is nog niet op kruissnelheid, omdat vele pro-

jecten net beneden de minimumnorm vallen voor een sociale last of omdat de private projectontwikkelaar de gronden voor december 2008 gekocht en betaald heeft. Maar stilaan zie je wel een nieuwe wind waaien. Projectontwikkelaars weten nu immers meteen welke quota zij als sociale compensatie moeten reserveren voor de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen. In sommige gevallen is er een vlotte samenwerking met de gemeentelijke overheid die een duidelijke regeling en soms per deelgemeente een gediversifieerde aanpak heeft vastgelegd.

Zo is er in Oostende een grootschalige private verkaveling goedgekeurd waarbij het stadsbestuur en de SHM hebben afgesproken welke gronden rechtstreeks tegen schattingsprijs werden verkocht om sociale huurappartementen te realiseren.

In Gent zijn er grootschalige ontwikkelingen aan de Oude Dokken, waar een nieuw bruisend stadsdeel oprijst. In een project dat nu concrete vorm krijgt, wordt de laatste hand gelegd om een deelattest 1 voor 55

huurappartementen te krijgen. Het helpt natuurlijk als een SHM de nodige dynamiek aan de dag legt, zodat ze al in het prille begin van een privaat project de nodige contacten legt om grond aan te kopen of mee na te denken over de woningtypes die volgens de specifieke behoeften op haar wachtlijsten nodig zijn. Een absoluut pluspunt is natuurlijk wel de kwaliteit van de C2008 die qua inrichtingsnormen en woonkwaliteit richtinggevend is, ook voor private projecten. Een private investeerder vraagt vooral duidelijkheid en een snel antwoord op zijn vragen. De procedure om bij de VMSW een deelattest 1 te verkrijgen is cruciaal. Dat document is immers noodzakelijk om bij de gemeente het stedenbouwkundig attest te kunnen aanvragen.

Samenvattend denk ik dat er goede hoop is op een opleving van nieuwbouwprojecten in de sociale sector. Veel zal afhangen van de dynamiek bij veel maatschappijen en de vlotte samenwerking tussen VMSW, gemeenten en investeerders om snel nieuwe woonprojecten vergund en gerealiseerd te krijgen.

# Tussen hoop en vrees

Gert Eyckmans, directeur SHM De Ideale Woning cvba



Nog 8 jaar te gaan om 43 000 sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels te realiseren: lukt ons dat?

Als ik op een mooie prille lentedag in februari 2012 kijk naar onze geplande projecten, de private projecten met sociale last die in uitvoering of op stapel staan, de gemeentelijke actieplannen, dan denk ik dat we toch erg dicht in de buurt zullen eindigen. Maar op een miezige grijze februaridag in 2012 besef ik dat ook hier tussen droom en daad wetten in de weg staan en praktische bezwaren. De lange doorlooptijden bijvoorbeeld, of de schaarse ruimte in de dichtbebouwde stad en rand, de hoge grondprijzen en de opkomende RUP's om 'appartementisering' tegen te gaan, het beperkte draagvlak bij de NIMBY's en de paar gemeenten die nog altijd de klik niet hebben gemaakt, ook niet na de eerste monitoring.

Nieuwbouwprojecten zijn verlieslatend. Tegelijk moeten we ons patrimonium renoveren en energiezuinig maken, ook al tegen

2020. Hebben we wel genoeg capaciteit? Is er wel genoeg geld, en belangrijker nog: hoe zit het met de financiële leefbaarheid van de SHM's?

Het grond-en pandendecreet werkt zelf niet altijd even goed mee. We fixeren ons op de cijfers die we moeten halen. Gemeenten die hun objectief bereiken, vragen zich af waarom ze 'spontaan' nog meer zouden bouwen. Gemeenten die hun objectief onbereikbaar ver weg zien, ondanks alle inspanningen, doen misschien liever niets. Bij ingrijpende afbraak- en nieuwbouwooperaties speelt, naast de bouwtechnische argumenten, de impact op het objectief mee in de beslissing. De verkoop van huurwoningen krijgt plots een dimensie die het louter technische en financiële overstijgt.

Private ontwikkelaars die de capaciteit zouden moeten verhogen, verkopen nog altijd liever de grond en verschuiven de last naar de SHM's. Uitvoering in natura zadelt hen op met prefinanciering. De onzekere uitkomst van de attesteringsprocedure is een

bijkomend risico. De aangepaste kredietregeling lost dat niet op.

Samen versneld woonuitbreidingsgebieden ontwikkelen mag ook al niet meer van de decreetgever. Toch kwamen gronden daardoor versneld vrij, meestal met meer sociale woningen dan in een RUP kan worden opgelegd.

Als we overmand door weemoedigheid zwijgend bij het vuur gaan zitten, breekt plots de zon weer door en laat ze haar warmte stralen over de nieuwe dynamiek: creatieve SHM's en gemeenten die samenwerken aan het lokale woonbeleid en daarbij onvermoede mogelijkheden aanboren, SHM's en ontwikkelaars die elkaar ontdekken als volwaardige partners, innoverende samenwerking over de beleidsschotten heen, bouwactiviteit die stilaan op kruissnelheid komt ... Dus toch maar: Yes we can? Misschien bevestigd door het allerbelangrijkste inzicht, los van elk cijferfetisjisme: elke woning erbij helpt één wachtend gezin weer een beetje vooruit.

## Tussentijds evalueren?

Alain Pardaen, burgemeester van Wetteren



We hebben nog tot 2020 te gaan om de doelstellingen in het kader van het grond- en pandenbeleid te behalen. In ieder geval stel ik vast dat de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren, maar ook de private sector de vooropgestelde principes grotendeels kunnen onderschrijven. Betaalbaar wonen in Vlaanderen promoten en verwezenlijken is blijkbaar voor de meeste betrokken partijen enorm belangrijk.

Een verruiming van het sociale woonaanbod kan daartoe een prima middel zijn. De inbreng van private partners (ook via het vooraf door de plaatselijke besturen vastgestelde en op te leggen percentage) was een van de uitgangspunten van het grond- en pandendecreet. Alle actoren staan daar blijkbaar achter.

De ondersteuning en uitbouw van de SVK's lijkt mij in dat verband niet onbelangrijk. Als gemeentebestuur heb je via de wettelijke vertegenwoordiging genoeg mogelijkheden om zowel kwalitatief als kwantitatief te interveniëren en het aantal woongelegenheden te doen toenemen. Vaak kunnen huurwoningen op die manier worden gerenoveerd, zodat ze – vooral in steden en centrumgemeenten – meteen ook uit het circuit van de huisjesmelkers verdwijnen.

Moeilijker wordt het echter voor de sociale huisvestingsmaatschappijen om in dit tempo gronden te blijven verwerven en ook nog eens te investeren in nieuwbouw. Vaak is er geld om ofwel gronden te kopen ofwel woningen te bouwen, maar niet om te twee te combineren.

Voor mijn eigen gemeente zie ik geen enkel probleem om de door de gemeenteraad vastgestelde en goedgekeurde doelstellingen tegen 2020 te halen. Dat neemt niet weg dat het decreet nog altijd wat onduidelijkheden bevat in verband met toepassingsgebied en de werkwijze, zeker voor wat de privéverkavelingen betreft. Ik vermoed dat daardoor verschillende andere plaatselijke besturen moeilijkheden zullen ondervinden om de voor hen goedgekeurde aantallen tijdig te realiseren.

Daarom moet tegen 2015 misschien een tussentijdse evaluatie worden gemaakt, om op basis van de dan bekende cijfers te evalueren of de vooropgestelde quota voor de diverse besturen wel haalbaar zijn – zeker ook in de context van de economische crisis, die vermoedelijk ook een impact zal hebben.



'We wonen in een lichte en aangename woning. Met de open keuken in de leefruimte oogt alles extra ruim.

Door de vijf meter brede glaspartij achteraan stroomt overvloedig licht binnen. De badkamer heeft twee lavabo's en een ligbad. Daar zijn zowel ik als mijn twee tienerdochters erg blij mee.'

'Onze woning ligt heel rustig en toch centraal, vlakbij een nieuw winkelcentrum en de bushalte voor mijn schoolgaande dochters.'

'Onze woning is noordgericht, maar omdat de leefruimte doorloopt over de hele diepte van de woning, hebben we toch overal in de woonkamer zon. We hebben bovendien ook een ommuurde voortuin: genoeg privacy om buiten te zitten.'



'De regenwaterpomp in de berging maakt erg veel lawaai. Ze slaat ook regelmatig aan, ook als we geen water gebruiken.'

'Momenteel wordt aan het voetpad en de straat gewerkt en daar wordt weinig over gecommuniceerd. Zo kon ik op een ochtend niet uit de carport wegrijden omdat ze met graafwerken waren begonnen.'

'Achteraan zal onze tuin worden afgezet met draadomheining, maar aan de zijtuinen blijft de verouderde betonomheining staan. Die is lelijk en geeft me een onveilig gevoel.'

Sinds november 2011 woont Claudia Daniels met haar twee dochters in een eengezinswoning van het nieuwbouwproject Molenveld Hamont, in de schaduw van de Napoleonsmolen (1804). Het project van SHM Kempiisch Tehuis omvat 25 woningen: 4 appartementen, 4 duowoningen en 17 eengezinswoningen. Elke woning heeft een overdekte autostaanplaats in een private of gegroepeerde carport. Er zijn ook parkeerplaatsen voor bezoekers. Alleen de zuidgerichte woningen hebben een achtertuin. De noordgerichte woningen hebben een kleine achtertuin en een ommuurde voortuin. De nieuwe verkaveling ligt letterlijk in de schaduw van de Napoleonsmolen (1804). Omdat de molen af en toe in werking wordt gesteld, werd voor laagbouw gekozen zodat de werking en het zicht op het beschermde monument gevrijwaard blijft.