

# woonwoord

## Crisis en nieuwe zakelijkheid

Terugblikken naar de jaren 30

**Wooncentrum  
Meetjesland**  
Spil van lokaal woonbeleid

**Uitzetting voorkomen?**  
Preventieve woonbegeleiding helpt

**Leegstand?**  
**Organiseer kijkdag!**  
Geslaagd experiment in Brugge

**Cijferwijzer in de huursector**  
Balans en resultatenrekening



‘Dankzij het intergemeentelijke overleg is tussen de actoren een sfeer van wederzijds respect gegroeid.’

Bert Seys, Wooncentrum Meetjesland, p. 6



## Visie

- 06 Lokaal woonbeleid (1):  
Wooncentrum Meetjesland

## Praktijk

- 10 Studiereis Oostenrijk:  
modelprojecten in  
Vorarlberg
- 12 Preventieve woon-  
begeleiding: hulp bij  
overlast en huurachterstal
- 16 Leegstand?  
Organiseer kijkdagen!

## Bestuur

- 19 Cijferwijzer (1): balans en  
resultatenrekening
- 22 Historisch bekeken (5):  
de crisis van de jaren 30

## Forum

- 30 Blijven SHM's  
financieel gezond?

## En verder

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



## 10 Oostenrijk, Vorarlberg

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | [hoofredactie](#) | Bert Simoens (coördinator Vlaamse Woonlening) | [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), Isabelle Barberis (architect), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie) | [VMSW-fotografen](#) | Jan Loeman (p. 4,5,6,8,9,16,17,25,26 en 30), Catherine Pardon (cover, p.10,11), Gery Spirinckx (p.22,23), Els Struyf (p.3,12,14,15), Isabelle Barberis (p.32) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Customer Media, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | [druk](#) | Geers Offset | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



## 12 Overlast? Woonbegeleiding helpt



## 16 Gouden tip: organiseer kijkdagen



## 22 Terugblik: de crisis van de jaren 30



## Vooraf

n naam van de redactie bied ik u, beste lezer, mijn beste wensen aan voor het jaar 2012. De afgelopen weken hebt u beslist al heel wat *beste wensen* te horen gekregen. Zo hoort het ook. Dat die beste wensen en goede voornemens in de praktijk wel eens de mist in gaan, hoort er ook bij – lezers van Woonwoord hebben genoeg gezond verstand om daar niet te zwaar aan te tillen.

Sociale huisvesting hangt nauw samen met welzijn. Dat beide domeinen in verschillende ministeries zijn ondergebracht, heeft vooral met praktische en technische redenen te maken. Ik denk dat welzijn – zowel van het lichaam als van de geest – nog meer zou moeten wegen op het hele beleid. Niet alles draait rond budgetten en bevoegdheden. Ook NFS<sub>2</sub> of NFS<sub>2</sub>bis of NFS<sub>3</sub> of de GSC vormen niet het kloppende hart van onze sector – zodra ze hun nut hebben bewezen, verdwijnen ze weer. Waar het echt om gaat, is dat mensen in een goede woning kunnen leven en zo in elk geval de kans krijgen om een menswaardig bestaan op te bouwen.

In dat verband wil ik voor de verandering eens een tip meegeven die niet veel hoeft te kosten. Mensen zie je vaak goedgemutst als de zon schijnt of als ze tussen bomen kunnen wandelen. Jammer genoeg hebben veel bewoonde gebieden in Vlaanderen veel weg van een betonwoestijn en lijken straten en pleinen in onze steden wel containers voor uitlaatgassen te zijn. Gelukkig zijn er rollen: anders zouden de bewoners in al dat beton rondzwemmen als in een aquarium ...

Toch zijn heel wat straten breed genoeg om er bomen te planten en de bewoners een boulevardgevoel te schenken. Wees eerlijk, waar wandelt u zelf het liefst als u een stad bezoekt: door lanen met veel bomen of door straten met saai asfalt of grijs macadam? Bomen en parken – ze hoeven niet eens zo groot te zijn – zijn van wezenlijk belang voor het welzijn. Installeer banken in een parkje en mensen beginnen zowaar met elkaar te praten. Misschien moeten we ons in de sociale huisvesting wel wat sterker concentreren op zulke simpele ingrepen?

## Woonbeleidsplan Vlaanderen: publieksmoment

Op 29 november 2011 werden op een publieksmoment de eerste resultaten voorgesteld van het planningsproces voor het Woonbeleidsplan Vlaanderen. Meer dan 200 aanwezigen luisterden aandachtig naar de openingstoespraak van minister Freya Van den Bossche. Ze vertelde dat ze in samenspraak met zo veel mogelijk betrokkenen gefundeerde antwoorden en *gedragen* oplossingen wil formuleren voor vijf vragen die de komende 40 jaar het woonbeleid zullen bepalen. Hoe pakken we het onderste segment van de private huurmarkt aan en welke rol speelt de sociale huisvesting daarin? Hoe speelt het woonbeleid in op demografische evoluties? Hoe maken we de woningen nog energiezuiniger? Waar en hoe zullen we in de toekomst bouwen? Welke prioriteiten leggen we, aangezien het budget voor wonen slechts twee procent bedraagt van de hele Vlaamse begroting?

In de voormiddag werden de bijdragen voorgesteld van het Steunpunt Ruimte en Wonen, de Vlaamse Woonraad en de afdeling Woonbeleid van het agentschap Wonen Vlaanderen. Na de middag stelden sprekers uit verschillende werkvelden de diverse debatthema's voor en kregen de deelnemers de kans om met elkaar in gesprekken te gaan. Dat leverde geanimeerde discussies en nieuwe inzichten op. De presentaties van de uiteenzettingen vindt u op [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be).

## Advies van de Vlaamse Woonraad

Op het publieksmoment van het Woonbeleidsplan Vlaanderen kwam ook Bernard Hubeau, voorzitter van de Vlaamse Woonraad, aan het woord. Hij stelde een advies voor waarmee de Vlaamse Woonraad een kader wil schetsen voor de toekomst van het wonen in Vlaanderen. Om tot een duurzaam woonbeleid te komen, moet er rekening worden gehouden met economische, sociale, ecologische en ruimtelijke aspecten, in een context van demografische, sociaal-culturele en technologische ontwikkelingen. Voor elk van die aspecten formuleert de Woonraad principes en aandachtspunten. Om die te realiseren, is het nodig dat de bestuurlijke dimensie erop wordt afgestemd. De Woonraad licht daarom enkele principes toe die tot de *grondhouding* van het Vlaamse woonbeleid zouden moeten behoren.

U kunt het advies downloaden op [www.vlaamsewoonraad.be](http://www.vlaamsewoonraad.be).



## Samenwerking VMSW en Erfgoed

Hebben sociale woningen erfgoedwaarde? Natuurlijk wel – de sociale woningbouw vormt immers een belangrijk hoofdstuk in het verhaal van het wonen in Vlaanderen. Vaak worden in de sociale huisvesting ook vooruitstrevende manieren van stedenbouw, vormgeving en planning toegepast en worden nieuwe bouwmaterialen en -technieken uitgetest.

Met het oog op de opmaak van de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed hebben het agentschap Onroerend Erfgoed en de VMSW daarom de handen in elkaar geslagen. Op 1 oktober 2011 startte een samenwerkingsproject waarin beide

partners onderzoeken hoe ze de doelstellingen van onroerend erfgoed, sociale huisvesting en duurzaamheid optimaal met elkaar kunnen verzoenen. Dat is bijvoorbeeld nodig voor de energetische renovatie van het woningenbestand tegen 2020: er moeten methodes en praktijken worden ontwikkeld die woningen duurzamer maken zonder hun erfgoedwaarde aan te tasten. De VMSW, het agentschap Onroerend Erfgoed en SHM cvba Wonen zetten alvast samen een modelproject op voor de restauratie van beschermde woningen in de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate. Wordt dus zeker vervolgd!

## Woonmodel in transitie

De publicatie *Een woonmodel in transitie. Toekomstverkenning van het Vlaams wonen* vertrekt vanuit een analyse van het wonen in Vlaanderen vandaag, kijkt naar recente veranderingen en probeert die te koppelen aan voorspelde evoluties. Volgens de auteurs is het meest verspreide Vlaamse woonmodel – een eigendomswoning met veel groen in voorstedelijk of landelijk gebied – in transitie. Het gaat immers uit van doorgedreven individuele (auto) mobiliteit en een nagenoeg onbeperkte grondvoorraad. Groepen die zich geen eigen woning kunnen veroorloven, blijven in dat model in de kou staan. Het boek verkent de randvoorwaarden voor toekomstige woonontwikkelingen als

die keuzes worden geleid door cruciale principes van duurzame ontwikkeling op het gebied van energie, water en mobiliteit. De auteurs waarschuwen voor verdere uitdieping van de kloof tussen huurders en eigenaars en denken na over de keuzes die de overheid moet maken om goed wonen voor iedereen betaalbaar te maken.

De auteurs van het boek – Michael Ryckewaert, Pascal De Decker, Sien Winters, Brecht Vandekerckhove, Frank Vastmans, Marja Elsinga en Kristof Heylen – zijn verbonden aan het Steunpunt Ruimte en Wonen. Het boek telt 109 bladzijden, kost 24,90 euro en verscheen bij Garant.



## Publicatie Behoorlijk wonen



Het losbladige naslagwerk *Behoorlijk wonen. Een lokale wegwijzer* biedt een uitgebreid overzicht en een diepgaande analyse van de diverse problemen, spelers, feiten, trends en juridische instrumenten op het gebied van het lokale woonbeleid. Tegelijk bevat het boek beleidsaanbevelingen voor de diverse beleidsniveaus. Redacteurs Bernard Hubeau en Luc Goossens brachten voor het naslagwerk bijdragen van diverse experts bijeen.

Wie zich op het naslagwerk abonneert, krijgt ook exclusief toegang tot [www.lokaalwoonbeleid.be](http://www.lokaalwoonbeleid.be), waar de evoluties in het domein van het lokale woonbeleid op de voet te volgen zijn. De wegwijzer kost 95 euro en is te bestellen via de website van de uitgever, [www.uitgeverijvandenbroele.be](http://www.uitgeverijvandenbroele.be).

## De vrederechter aan het woord

Op 7 oktober 2011 organiseerde de VMSW opnieuw een overlegplatform voor de sociale diensten van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor de 14de editie werd een vrederechter uitgenodigd. Bij overlastproblemen zien sociale diensten immers vaak geen andere uitweg meer dan naar de vrederechter te stappen.

Vrederechter Gutschoven van het kanton Haacht lichtte de opdracht en de werkwijze van de vrederechter toe. Op basis van een goed onderbouwd dossier probeert hij een geschil te beoordelen. Daarbij weegt hij het recht op wonen af tegen het *rustig genot* van de andere bewoners. Hij probeert altijd eerst tot verzoening te komen. Pas nadat alle andere middelen zijn uitgeput, zal hij de huurovereenkomst ontbinden. De opdracht van de vrederechter is vaak delicaat en moeilijk. De rechtsregels worden steeds complexer en sommige bepalingen

zijn niet altijd juridisch correct. Bovendien is elke situatie anders en moet ze telkens ook anders worden benaderd. Die complexiteit bleek overigens ook uit de vele vragen van de meer dan 100 aanwezigen, die toch een beter beeld hebben gekregen van het juridische kader waarin de vrederechter werkt.





# Het W brengt

De gemeenteraadsverkiezingen staan voor de deur. Daarom wijdt Woonwoord een reeks aan het lokale woonbeleid. Welke rol speelt de gemeente? Laat ze zich ondersteunen door andere actoren? Kunnen we goede praktijken even in de schijnwerpers zetten? In de eerste aflevering trekken we naar het Meetjesland. **TEKST: Kurt Herregodts**

**V**oor de Vlaamse overheid is de gemeente de regisseur van het lokale woonbeleid. Maar niet elke gemeente heeft genoeg mankracht om die rol volwaardig op te nemen. Intergemeentelijke samenwerking kan een oplossing bieden. In het Meetjesland worden de gemeenten daarbij ondersteund en geadviseerd door het Wooncentrum. Onder de naam Woonwijzer Meetjesland geeft het Wooncentrum bovendien advies, informatie en begeleiding aan personen die vragen hebben omtrent wonen. We gingen praten met Bert Seys, coördinator van het Wooncentrum.

**Jullie werken zowel voor de gemeenten als voor de inwoners?**

‘Dat klopt. Enerzijds hebben we een brede

klantgerichte dienstverlening. Inwoners van de negen gemeenten in ons werkveld – Aalter, Assenede, Eeklo, Kaprijke, Knesselare, Maldegem, Sint-Laureins, Waarschoot en Zomergem – kunnen bij Woonwijzer Meetjesland terecht met al hun vragen over wonen. Daarnaast ondersteunen we onze negen gemeenten in hun rol als motor van het lokale woonbeleid. Onze ankerplaats is Eeklo. De sociale site De Meerling is een ideale uitvalsbasis (zie kaderstukje).’

**Wat houdt die klantgerichte dienstverlening in? Kan elke bewoner van de negen gemeenten bij jullie terecht?**

‘Zeker. We werken vooral rond wonen en energie. We helpen verhuurders om een degdelijk huurcontract op te stellen, maar

Het lokale woonbeleid (1)

# Wooncentrum gemeenten samen

huurders kunnen ons net zo goed om advies vragen. We maken de mensen ook wegwijs in het bos – zeg maar het oerwoud – van premies en fiscale maatregelen, maar we geven ook technisch advies bij verbouwingen, bijvoorbeeld aan senioren die hun woning willen laten aanpassen. Momenteel krijgen we steeds meer vragen over energie. We doen gratis energiescans en overleggen met de bewoners over mogelijke ingrepen. Daarvoor gaan we natuurlijk ter plaatse. Bij zulke huisbezoeken stoten we vaak op andere woonproblemen. Die pakken we dan meteen ook aan.'

## **Moet iedereen voor die dienstverlening naar Eeklo komen?**

'We organiseren ook zitmomenten in de gemeenten en soms ook in de deelgemeenten. Sinds 1998 heeft al een op drie gezinnen in het Meetjesland een beroep op ons gedaan. Dat is een zeer grote penetratiegraad. Om dat aan te kunnen, hebben we een team van 15 medewerkers. Die hebben we echt nodig: dienstverlening is mensenwerk.'

'In 2011 en 2012 richten we ons vooral op de doelgroep van de senioren. Die proberen we te bereiken via hun verenigingen,

maar ook met onze Woonbrief voor senioren, die twee keer per jaar verschijnt. Daarin proberen we hen nuttige tips en besparingssuggesties aan te reiken, in een toegankelijke taal. In ons laatste nummer hadden we bijvoorbeeld een interview met iemand die recent zoldervloerisolatie heeft geplaatst. De Woonbrief is voor ons een zeer nuttig instrument.'

## **Daarnaast ondersteunen jullie de intergemeentelijke samenwerking en het lokale woonbeleid. Wat houdt dat in?**

'Vooral in de beginperiode hebben we sterk ingezet op het intergemeentelijke aspect. De gemeenten in het Meetjesland worden geconfronteerd met uitdagingen die vergelijkbaar of grensoverschrijdend zijn. Bovendien werken actoren zoals de SHM's, het sociaal verhuurkantoor of de huurdersbond over de gemeentegrenzen heen. Daarom is het zinvol om over bepaalde thema's ook intergemeentelijk woonoverleg te organiseren. Dat levert schaalvoordelen op. Als gemeenten informatie en ervaringen uitwisselen en sommige problemen samen aanpakken, kan dat de werkdruk verlichten en hun bestuurskracht verhogen. Intergemeentelijk



woonoverleg kan er ook toe leiden dat gemeenten hun beleidsinitiatieven op elkaar afstemmen en zelfs gaan samenwerken.'

## **Hoe krijgt dat intergemeentelijke overleg vorm?**

'In de praktijk wordt het sinds 1999 georganiseerd door het Wooncentrum Meetjesland. In het intergemeentelijke woonoverleg zijn intussen verschillende commissies gegroeid: over sociale huisvesting, premiebeleid, crisisopvang, woonbeleid enzovoort. Soms nodigen we wel eens een deskundige uit die in zo'n commissie extra input kan leveren. Om een voorbeeld te geven: je bent in Waarschoot toelichting komen geven in de commissie sociale huisvesting over innovatieve sociale woningbouwprojecten.'

**Daarnaast ondersteunen jullie de woon-**



'Gemeenten krijgen te maken met vergelijkbare uitdagingen en problemen.'



‘Zonder subsidies moeten we ons aanbod misschien afbouwen.’

Bij het Wooncentrum kan elke inwoner terecht met vragen over wonen.

→ **planning voor de negen gemeenten.**

**Waarom vinden jullie dat belangrijk?**

‘Gemeenten krijgen steeds meer concrete beleidsopdrachten in verband met wonen – woonprogrammatie, het sociaal objectief, noem maar op. Tegelijk heeft de Vlaamse overheid hen ook aangewezen als regisseurs van het lokale woonbeleid. Om dat te kunnen doen, moet de gemeente op middellange termijn een breed gedragen visie ontwikkelen voor een gecoördineerd woonbeleid. Het woonplan is het beste instrument om zo’n visie om te zetten in concrete doelstellingen en acties. Zo kan de gemeente gestalte geven aan haar regisseursrol. Om die planning te ondersteunen, hebben we een methodiek uitgewerkt.’

**Wat is een woonplan voor jou?**

‘Een gemeentelijk beleidsdocument dat prioritaire beleidskeuzes en een tijdsgebonden actieprogramma bevat. Het woonplan is eigenlijk het eindresultaat van een plan-

ningsproces waarbij verschillende lokale woonactoren via het woonoverleg zijn betrokken. Dat proces verloopt in vier stappen, die elkaar kunnen overlappen: de analyse van de woonomgeving, het formuleren van een visie en doelstellingen, de opmaak van een actieprogramma en – uiteraard – de evaluatie en bijsturing.’

**In 2005 hebben jullie samen met de gemeenten een intergemeentelijk woonkader ontwikkeld. Wat is dat precies?**

‘Dat woonkader zet de krijtlijnen uit voor het Meetjeslandse woonbeleid. Het is een soort raamwerk voor de lokale woonbeleidsplannen. Voor de periode 2005-2010 hebben we in het woonkader overkoepelende intergemeentelijke



‘Het intergemeentelijke woonoverleg heeft een klimaat van onderling respect gecreëerd.’



doelen geformuleerd. Intussen is dat woonkader geëvalueerd. Op de intergemeentelijke woonraad en door de schepenen van huisvesting wordt het bijgestuurd.'

#### **Momenteel ligt de nadruk minder op het intergemeentelijke woonoverleg dan op het lokale overleg. Waarom?**

'Het lokale overleg is erg belangrijk. Denk alleen al aan de opmaak van de jaarprogramma's voor sociale woningbouw. Daarom ondersteunen we in onze gemeenten ook het lokale woonoverleg. We hebben overigens gemerkt dat onze inspanningen voor het intergemeentelijke woonoverleg vruchten afwerpen op het lokale niveau. Tussen de actoren is een klimaat van wederzijds respect gegroeid. De koudwatervrees is verdwenen. Op het intergemeentelijke niveau hebben we cijferanalyses en wachtlijstanalyses gemaakt en standpunten geformuleerd over het grond- en pandenbeleid en het gemeentelijke toewijzingsreglement. Die gebruiken we nu voor het lokale woonoverleg. In 2012 gaan we daarmee voort. We willen vanuit het intergemeentelijke woon-

overleg informatie en suggesties aanreiken voor gemeentelijke toewijzingsreglementen en de samenwerking tussen OCMW's en SHM's. Dat kan gaan over het actualiseren van de wachtlijsten, de communicatie rond problematische huurders enzovoort.'

#### **Hoe wordt jullie werking gefinancierd?**

De negen gemeenten dragen een deel van de financiering bij. Daarvoor hanteren we een verdeelsleutel die gebaseerd is op het aantal huishoudens en het aantal klantencontacten. De bijdrage van de gemeenten vormt zeker niet de hoofdmoot. We krijgen daarnaast subsidies voor een tewerkstellingsproject en projectsubsidies van de provincie Oost-Vlaanderen, maar die zijn degressief. Het grootste deel van de financiering komt echter van de Vlaamse overheid. Die voorziet in projectfinanciering. Voor dat subsidiebesluit hebben het Wooncentrum en enkele andere experimenten in Vlaanderen overigens de basis gelegd. Intussen zijn al zowat 200 Vlaamse gemeenten betrokken bij een gelijkaardige intergemeentelijke werking.'

#### **Volstaat die financiering?**

'Het probleem is dat de financiering van de Vlaamse overheid maar tijdelijk is. De

eerste zes jaar dekt de subsidie ongeveer de helft van de projectkosten, de volgende drie jaar wordt ze gehalveerd en daarna moeten we het zonder de projectsubsidies kunnen redden. Ik vrees dat het zonder overheidsfinanciering moeilijk wordt. Net omdat we een penetratiegraad hebben van 33 procent zou het erg jammer zijn als we zouden moeten afbouwen. Daarom spannen we ons in om eventueel extra subsidiebronnen aan te boren. Dat doen we vooral door elke dag opnieuw te bewijzen dat een initiatief als het Wooncentrum nodig is in onze welvaartstaat.'

**Bert, ik wil je hartelijk danken voor dit gesprek, maar vooral ook voor het engagement van jou en je hele team.**

#### **Meer info:**

[www.woonwijzermeejesland.be](http://www.woonwijzermeejesland.be)



## Sociale site De Meerling

In De Meerling (Moeie 16a in Eeklo, op het parkeerterrein van het ziekenhuis) kun je als inwoner van Eeklo terecht voor allerlei woonvragen. In Eeklo staat het gebouw bekend als de voormalige kinderopvang, zodat de drempel naar de nieuwe dienstverlening niet zo groot is. Als je De Meerling bezoekt, valt je meteen de hartelijke en warme gezelligheid op, zodat je je meteen op je gemak voelt. In De Meerling zitten de diensten van Steunpunt Opbouwwerk Meetjesland, Samenlevingsopbouw Oost-Vlaanderen, afdeling Meetjesland, het sociaal verhuurkantoor, de Meetjeslandse Leerwerkbedrijven en de Woonwijzer samen. Naast de diensten van de verschillende organisaties zijn er ook vergaderfaciliteiten en is er een pc-ruimte voor de bezoekers.



Studiereis naar Vorarlberg

# Een modelproject in

Dat Oostenrijk heel wat meer te bieden heeft dan Mozartkugel, Festspiele en nieuwjaarsconcerten, dat wisten we al. Maar dat je in Vorarlberg heel wat pareltjes van moderne architectuur kunt bewonderen, dat wisten we nog niet. Bij de architecten en ingenieurs van de VMSW viel een project in Lauterach erg in de smaak.

TEKST: Paul Claus

**V**an 17 tot 20 oktober 2011 trok een groep architecten en ingenieurs van de VMSW op studiereis naar Vorarlberg, een deelstaat in het uiterste westen van Oostenrijk, met Bregenz als hoofdstad. De *chalet-architectuur* die veel mensen wellicht met Oostenrijk associëren, tref je er nauwelijks aan. Alle projecten die we hebben bezocht, hadden platte daken. Opvallend waren houtbouwwoonings, die perfect in de omgeving waren geïntegreerd. Meestal gaat het om houtskeletbouw met houten gevelbekleding. Dat levert dubbele

winst op: zowel de systeembouw als de gevelopbouw kunnen snel worden uitgevoerd. Vaak wordt de gevel dan afgewerkt met lorkenhout.

## Sociale mix

Een project dat ons erg kon bekoren, was het sociale woonproject Lerchenpark in Lauterach. Dat bevindt zich op het terrein van een opgedoekte machinefabriek. Er werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven, met als belangrijkste insteek dat de lengterichting van de gebouwen bewaard moest blijven. In

het winnende ontwerp werden de fabriekshallen gesloopt. Toch blijven ze hun stempel drukken op het stedelijke weefsel.

Het project werd gerealiseerd volgens de formule van publiek-private samenwerking (PPS) en kostte zowat 11,5 miljoen euro. Eén enkele firma stond in voor de hele realisatie – garage, gebouwen en omgevingswerkzaamheden. Van de vijf bouwblokken worden er vier sociaal verhuurd. Het vijfde bouwblok wordt verhuurd aan particulieren, om de bestaande sociale mix van de buurt niet uit evenwicht te brengen.

Vijf ten opzichte van elkaar verschrante volumes werden ingeplant volgens het natuurlijke reliëf van het terrein en de structuur van de omliggende bebouwing. Bij de inplanting werd geprobeerd om zoveel mogelijk licht, vrije ruimte en groen te vrijwaren. Alle volumes tellen drie bouwlagen, zodat ze de schaal van de omgeving respecteren. Elk bouwvolume heeft een twintigtal woon-



# Lauterach

eenheden, met een mix van een-, twee- of drieslaapkamerwoningen. De grootte van de woningen varieert van 50 tot 75 en 85-90 m<sup>2</sup>. Twee woningen zijn op het zuiden gericht, de andere op het westen. Verschillen tussen sociale en particuliere woningen zijn er niet in de oppervlakte van de woningen, wel in de graad van afwerking.

## Energiezuinig

Alle volumes zijn opgetrokken in hout. De sociale bouwblokken respecteren de passiefhuisnormen, met een jaarlijks warmteverbruik van maximaal 15 kWh per m<sup>2</sup>. In het blok met particuliere woningen werd de lage-energienorm van 38 kWh per m<sup>2</sup> per jaar gehanteerd.

De constructie is gemengd: stalen kolommen, betonnen vloerplaten en houten geprefabriceerde gevels (massieve planken uit onbehandelde lork, 46 cm isolatie, gipskarton). Technische leidingen en bui-

zen worden vanuit de kokers in de gemeenschappelijke delen naar de appartementen geleid, zodat alleen die gemeenschappelijke delen verlaagde plafonds nodig hebben. In de woningen zelf is het plafond gemiddeld 2,35 m hoog.

Elk woningblok heeft een bijgebouw waarin de fietsenberging is ondergebracht. Onder de woningblokken en een deel van het groen bevindt zich een ondergrondse parkeergarage met 160 parkeerplaatsen. De verluchtingsgaten konden keurig worden ingewerkt in betonnen zitbanken met houten afwerking. Boven de garages werd wel groen aangelegd, maar er werden geen diepwortelende bomen aangeplant. De betonnen inrit bevindt zich vooraan op het domein. De groenzones horen bij de woningen en zijn geen eigendom van de gemeente. Ze worden onderhouden door een privéfirma die de bewoners zelf hebben geselecteerd. Op het gelijkvloers heeft elke bewoner een

kleine privétuin, afgesloten met draad en een haagje.

## Ruimte om te spelen

Het hele gebied is autovrij en alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers. De paden op het domein zijn in asfalt. Bij de toegangsdeur van elk appartementsgebouw werden lichtgrijze vierkanten betontegels gebruikt. Vooraan aan de straatzijde staat één klein gebouw in glad beton waar vuilniszakken kunnen worden opgeborgen.

Om de vijf nieuwe appartementsgebouwen heen werd de omgeving aantrekkelijk ingericht. Er zijn twee speelheuvels met kleine speeltuigen en een bankje, en daarnaast één groot speelplein voor de hele buurt, met bomen, heuveltjes met stenen, een zitbank en groot klimspeeltuig. Later zullen nog een peutertuin en kleuterschool worden ondergebracht in de oude villa die bewaard moest blijven.

Huurders die regels aan hun laars lappen of overlast veroorzaken, bezorgen de SHM veel naringheid. Een gedwongen uitzetting vindt niemand leuk. Gelukkig is er de preventieve woonbegeleiding. Woonwoord ging erover praten met Danny Lescauwet van het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk.

TEKST: Gerd de Keyser



Danny Lescauwat over preventieve woonbegeleiding

# CAW's kunnen uitzettingen helpen voorkomen

**P**reventieve woonbegeleiding is de laatste kans voor de minderheid van sociale huurders die kampen met huurachterstal of voor overlast zorgen. Zulke huurders confronteert de SHM dan met de keuze: ofwel worden ze uit de woning gezet, ofwel aanvaarden ze woonbegeleiding. Voor die woonbegeleiding kunnen sociale verhuurders een beroep doen op de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW). Het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, dat de CAW's ondersteunt, heeft de preventieve woonbegeleiding geëvalueerd. Een van de auteurs van het evaluatierapport is Danny Lescauwat.

## **Waarom zou een SHM bij een CAW gaan aankloppen?**

'Omdat een CAW een onafhankelijke begeleidingsdienst is die zich helemaal kan toelagen op de sociale begeleidingsrol. Een CAW is geen huisbaas en hoeft dan ook geen controlerende rol te spelen. De laatste jaren zie je dat steeds meer mensen met een zwak profiel in de sociale huisvesting instromen. Dat vergroot de nood aan sociale begeleiding. CAW's en SHM's zullen elkaar dan ook steeds vaker nodig hebben. De CAW's kloppen bij SHM's aan om voor huisvesting te zorgen voor de mensen die zij noodopvang bieden. De SHM's van hun kant hebben

steeds meer nood aan expertise om problematische huurders te begeleiden.'

## **Hoe moeten we ons zo'n preventieve woonbegeleiding voorstellen?**

### **Hoe pakt een CAW dat aan?**

'Preventieve woonbegeleiding steunt altijd op de samenwerking tussen een SHM en een CAW. Voordat we de begeleiding opstarten, maken beide partijen duidelijke afspraken. Bij voorkeur zetten ze die op papier in een samenwerkingsovereenkomst. Daarin bakenen ze bijvoorbeeld af welke soort situaties ze naar de preventieve woonbegeleiding zullen toeleiden. Het kan gaan om mensen met betalingsproblemen, om mensen die samenlevingsproblemen veroorzaken of om mensen met een onaangepaste wooncultuur. Ook over het concrete verloop van de toeleiding worden afspraken gemaakt.'

### **Wie neemt het initiatief?**

'De SHM neemt zelf contact op met het CAW als ze een huurder als problematisch erwaart. Omdat de uiteindelijke cliënt zelf nog

geen hulpvraag heeft gesteld, gaat het hier dus om een vorm van bemoeizorg. Het CAW zet vervolgens – soms samen met de SHM – de stap naar de huurder. Aan de bewoner wordt duidelijk gemaakt dat hij de aangeboden begeleiding kan weigeren, maar dat hij dan wel een groot risico loopt om zijn woning te verliezen. Aanvaardt hij de begeleiding, dan wordt hem verzekerd dat er samen met hem naar een oplossing zal worden gezocht voor het probleem dat de wrevel van de verhuurder heeft gewekt. Natuurlijk kan de cliënt in de loop van de begeleiding ook zelf problemen aankaarten. Als de bewoner daarmee instemt, start de begeleiding.'

### **Wordt de SHM op de hoogte gehouden?**

'De verhuurder krijgt van ons alleen te horen of de begeleiding nog loopt, afgebroken werd of al afgerond is.'

### **Welke problemen komen tijdens de begeleiding aan de oppervlakte?**

'Uit onze studie blijkt dat twee derde van de cliënten worstelt met psychische of per- →

'SHM en CAW spreken vooraf duidelijk af welke situaties ze met woonbegeleiding aanpakken.'



→ **soonlijke problemen.** Voor zover dat mogelijk is, worden die problemen meegenomen in de begeleiding. In samenspraak met de cliënt leggen we enkele concrete doelen vast waaraan we samen willen werken. Het CAW ondersteunt de cliënt om die doelstellingen te bereiken. Dat moet ervoor zorgen dat de cliënt in de woning kan blijven, maar ook dat het gesignaleerde probleem zich niet meer herhaalt. Op die manier proberen we ook aan hervulpreventie te doen.'

#### **Hoe pakken jullie collectieve samenlevingsproblemen aan?**

'Soms verwijzen CAW's die door naar het opbouwwerk. In bepaalde gevallen neemt de SHM de collectieve problemen zelf voor haar rekening.'

#### **Zijn er ook situaties waarin het CAW geen begeleiding geeft?**

'Dat gebeurt wanneer het CAW oordeelt dat het niet over de nodige competenties beschikt om iemand te helpen. Dat komt

vooral voor bij mensen met psychiatrische problemen – mensen die hun geneesmiddelen niet meer nemen, bijvoorbeeld. In zulke gevallen is het beter dat een arts of de geestelijke gezondheidszorg wordt ingeschakeld. Soms is een huurder zo verkormerd dat je hem of haar beter tijdelijk kunt laten opnemen. In zulke gevallen is het dan wel belangrijk dat de huisvesting na opname gewaarborgd blijft.'

#### **Hoe lang duurt een begeleiding? En wordt elke begeleiding afgerond met succes?**

'Uit onze studie blijkt dat de gemiddelde begeleidingsduur schommelt tussen zes en negen maanden. Preventieve woonbegeleiding wil de situatie stabiliseren, zodat de cliënt zonder bijkomende begeleiding verder kan. Er zijn altijd mensen die niet de nodige competenties hebben om het zonder begeleiding te redden. Die mensen worden doorgestuurd naar begeleid wonen. Jammer genoeg is het aanbod van begeleid wonen beperkt. Soms moeten we daarom een bege-

leiding afronden zonder dat we een aansluitend aanbod kunnen voorstellen.'

#### **Jullie krijgen wel eens het verwijt dat de begeleiding niet lang genoeg duurt.**

'Dat verwijt is begrijpelijk maar onterecht. Preventieve woonbegeleiding is alleen zinvol als je snel op de problemen kunt inspelen. Als je alleen maar langdurige begeleidingen zou doen, creëer je een flessenhals en maak je nieuwe begeleidingen onmogelijk, zodat probleemsituaties dreigen te escaleren. Natuurlijk kan er altijd een appreciatieverschil zijn tussen het CAW, de SHM en de cliënt over wat nu precies als een afgesloten begeleiding kan worden beschouwd.

#### **Worden er vooraf afspraken gemaakt tussen de verhuurder, het CAW en de cliënt?**

'Bij een preventieve woonbegeleiding is permanent overleg met de verhuurder onontbeerlijk. Bij meningsverschillen moeten CAW en SHM zo vlug mogelijk overleggen. Het probleem is dat een CAW gebonden is aan het beroepsgeheim. Vertrouwelijke informatie over een cliënt kunnen we niet zomaar doorgeven. Soms biedt driehoeksoverleg een oplossing: de cliënt beslist dan mee welke informatie aan de SHM wordt doorgegeven.'

'De gemiddelde begeleidingsduur schommelt tussen zes en negen maanden.'



## Het evaluatierapport

Het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk voerde een evaluatie uit van alle preventieve woonbegeleidingsacties binnen het Algemeen Welzijnswerk. Dat gebeurde op initiatief van Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. De evaluatie past in de conceptnota Wonen-Welzijn, waarin enkele krachtlijnen worden uitgezet op het raakvlak van wonen en welzijn.

U kunt het evaluatierapport downloaden op de site [www4wvg.vlaanderen.be/wvg/welzijnensamenleving](http://www4wvg.vlaanderen.be/wvg/welzijnensamenleving). Kijk bij Nieuws (5 september 2011).



**Zou het CAW de sociale verhuurder geen suggesties kunnen bezorgen? Dat zou SHM's kunnen helpen om moeilijke benaderbare huurders toch te bereiken.**

'Dat was een van de redenen om een evaluatierapport te maken. We hebben SHM's bevraagd, en daaruit blijkt dat ze dankzij de preventieve woonbegeleiding toch een beter beeld krijgen van de probleemsituaties waarin bepaalde huurders zich bevinden. In het evaluatierapport gaan we ook in op de methodiek. Dat onderdeel bevat ook tips. Overigens geeft het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk ook vorming rond bemoeizorg.'

**Uit de evaluatie blijkt ook dat sommige mensen meer dan eens preventieve woonbegeleiding nodig hebben.**

'Elf procent van de cliënten heeft al eens eerder gebruikgemaakt van preventieve woonbegeleiding. Meestal kampen ze met een problematiek die een vrij groot hervalrisico heeft: verslavingen, depressies of psychische problemen. We hebben wel vastgesteld dat mensen die al eens met preventieve woonbegeleiding in aanraking zijn gekomen, sneller de stap naar de hulpverlening zetten. Dat is een goede zaak: het kan voorkomen dat problemen escaleren. Dat

'Hoe sneller je een CAW betreft, hoe gemakkelijker je een probleemsituatie kunt oplossen.'

is trouwens ook een belangrijke tip voor de SHM's: hoe sneller je een CAW betreft, hoe gemakkelijker het is om een probleemsituatie op te lossen. Een SHM met voldoende voelhorens in haar wijken is voor de CAW's dan ook een zeer dankbare partner.'

**Soms loopt de samenwerking tussen CAW en SHM spaak omdat beide partners een verkeerd beeld hebben van elkaar. Hoe valt dat te voorkomen?**

'In het evaluatierapport hebben we een aantal kritische succesfactoren opgesomd. Een ervan is dat beide partners het eens moeten zijn over de cliënten die ze al dan niet zullen toeleiden. Uit buitenlandse evaluaties blijkt dat preventieve woonbegeleiding er toch niet altijd in slaagt om het aantal uit-zettingen te doen dalen. Hoe komt dat? De sociale verhuurder beschouwde sommige huurders als hopeloze gevallen en zette hen meteen uit hun woning, zonder eerst preventieve woonbegeleiding in te schakelen. Vaak ging het om mensen die woonbegeleiders nog wel hadden kunnen helpen. Be-

geleiders en SHM moeten dus op dezelfde golflengte zitten. Het gebeurt immers ook dat een CAW cliënten toegeleid krijgt die eigenlijk geen preventieve woonbegeleiding nodig hebben. Daarnaast moeten het CAW en de sociale verhuurder elkaars rol respecteren. Ze moeten beseffen én aanvaarden dat ze vanuit verschillende invalshoeken werken. En nog een laatste succesfactor: beide partners maken beter ook heldere afspraken over de opvang van mensen die toch moeten worden uitgezet.'



# Leegstand?

# Organise

## Experiment bij de Brugse

**D**e Brugse Maatschappij voor Huisvesting (BMH) viert in 2012 haar goste verjaardag. Ze telt meer dan 2050 woningen, waarvan meer dan 75 procent ouder is dan 30 jaar. De voorbije 10 jaar zijn al honderden van die oudere woningen gerenoveerd. Daarnaast werden ook heel wat nieuwe woningen gebouwd. Dat kon niet verhinderen dat de wachtlijsten veel te lang blijven. Vooral alleenstaanden en kleinere gezinnen moeten in Brugge meer dan zeven jaar wachten op een sociale huurwoning.

### Leegstand: levensgroot probleem

'Tegelijk hebben we het erg moeilijk om onze oudere woningen te verhuren', zegt directeur Luc de Smedt. 'Vaak stellen we vast dat de eerste 10 of zelfs de eerste 20 kandidaten op de wachtlijst de aangeboden woning weigeren. Meestal schrijven we één kandidaat

Bij heel wat SHM's staan oudere woningen lange tijd leeg. Die leegstand brengt kopzorgen en handenvol werk mee. In Brugge hebben ze er iets op gevonden. De Brugse Maatschappij voor Huisvesting organiseerde kijkzaterdagen voor kandidaat-huurders – met succes!

TEKST: Gerd De Keyser





# er kijkdagen!



## Maatschappij voor Huisvesting

aan die dan twee weken de tijd krijgt om te reageren. Als 10 kandidaten weigeren, ben je vaak meer dan een half jaar bezig om een leegstaande woning te verhuren. En voor je het goed beseft, heb je meer dan 60 verhuurbare woningen leegstaan.'

'Leegstand heeft dan weer heel wat perverse neveneffecten waarmee ons personeel de handen vol heeft. De tuinen raken verwaarloosd, de meterstanden moeten regelmatig worden gecontroleerd, de facturen van de nutsmaatschappijen moeten worden opgevolgd en betaald, de woning raakt vervuild, de sifons raken leeg en het begint onfris te ruiken, we krijgen te maken

met vandalisme, lekken worden te laat opgemerkt, de omwonenden reageren negatief enzovoort. Kortom: als woningen leegstaan, lopen we niet alleen huurinkomsten mis, maar moeten we ook onderhoudskosten en leegstandsheffing betalen. Bovendien moeten we regelmatig over de leegstand rapporteren aan onze raad van bestuur. We worden ook bestraft in de berekening van onze GSC.'

### Kijkdagen als voorbeeld

Ook bij de Brugse Maatschappij voor Huisvesting worden woningen allang niet meer toegewezen op de zitdag van de voorzitter. 'Toegegeven: dat ging snel en leegstand

hadden we niet', zegt Luc de Smedt. 'Nu we volgens het boekje werken, merken we dat de kandidaat-huurders die het langst op de wachtlijst staan vaak heel kieskeurig zijn: ze verkiezen nieuwbouw of een woning die compleet gerenoveerd is. Vaak moeten die woningen ook nog eens voldoen aan individuele eisen. "Onze meubelen kunnen er niet allemaal in", hoor je dan wel eens.'

Wat te doen? De leegstand liep op tot acht procent van het patrimonium en nam ondanks alle inspanningen van de dienst verhuur verder toe. De raad van bestuur drong aan op een inhaalbeweging. Maar hoe zou de BMH erin slagen om in twee maanden tijd een 60-tal oudere woningen te verhuren?

Het succes van de zaterdagse kijkdagen bij de openbare verkoop van onverhuurbare leegstaande woningen – georganiseerd door een medewerker van de notaris – bracht de directeur op een idee. Hij stelde →

'Dankzij de kijkzaterdag konden we in oktober en november meer dan 50 woningen extra verhuren!'



Tijdens de kijkdagen deed de Brugse Maatschappij voor Huisvesting een beroep op jobstudenten. Zij leidden de bezoekers rond en gaven hen de nodige basisinformatie mee. Uiteraard was ook een personeelslid van de SHM aanwezig.

→ de raad van bestuur voor om elke zaterdag acht tot 10 woningen open te stellen voor kandidaat-huurders die bovenaan de wachtlijst stonden. Voor de praktische organisatie werden – naast een personeelslid van de BMH – vier tot vijf jobstudenten ingezet.

### Vijf woningen meteen verhuurd

‘Intussen zijn we twee maanden verder, en het experiment is een succes’, vertelt Luc de Smedt. ‘We hebben vijf kijkzaterdagen georganiseerd: drie keer in de voormiddag, en twee keer zowel in de voormiddag als in de namiddag. Het resultaat? Dankzij de kijkmo-

menten hebben we in oktober en november meer dan 50 woningen extra verhuurd – terwijl we anders niet meer dan 10 woningen per maand verhuren.’

Voor elk type woning werden tussen vijf en 30 kandidaten uitgenodigd. Om dat aantal te bepalen, werd uitgegaan van eerdere ervaringen. Vooral kleinere appartementen of studio’s voor alleenstaanden liggen moeilijk in de markt. Soms spelen ook andere factoren een rol: de grootte van de slaapkamers, of er openbaar vervoer of speelgelegenheid in de buurt is, of de woning een garage heeft enzovoort.

‘Op de eerste kijkdag hadden we 33 kandidaten uitgenodigd voor vijf gelijkaardige woningen met twee slaapkamers in Koolkerke. Van de eerste 12 kandidaten op de wachtlijst kwam er slechts één kandidaat opdagen. Van de eerste 20 kwamen er slechts vijf. Alles samen kwamen toch 20 van de 33 kandidaten een kijkje nemen – en elk van hen wilde wel een van de aangeboden woningen huren. We moesten dus 15 gezinnen ongelukkig maken ... Positief is natuurlijk wel dat we de vijf woningen meteen konden verhuren. Als we dat volgens onze gebruikelijke werkwijze hadden gedaan, had dat bijna een half jaar geduurd.’

# 7 TIPS

## voor een geslaagde kijkdag

- 1** Met een supersnelle inhaaloperatie werkt u abnormale leegstand weg, zodat de extra werklast die leegstand u oplevert stilaan kan wegebben. U moet er dan wel even hard tegenaan gaan. Zorg er wel voor dat u de andere activiteiten van de technische dienst en de dienst verhuur tijdelijk op een lager pitje zet. Het personeel moet de handen vrij krijgen voor alles wat bij de toewijzing van een woning komt kijken.
- 2** Zet de technische dienst in om de woningen en tuinen in orde te maken.
- 3** Organiseer de kijkdag op zaterdag. Dat levert heel wat meer interesse op dan kijkmomenten in de week.
- 4** Verstuur de uitnodigingsbrief een tiental dagen voor de kijkdag plaatsvindt. Vermeld duidelijk dat de uitgenodigde kandidaten naar de kijkdag moeten komen of binnen 15 kalenderdagen moeten reageren. Doen ze dat niet, dan wordt dat beschouwd als een weigering. Bij een tweede weigering worden ze dan van de lijst geschrapt.
- 5** Doe een beroep op jobstudenten. Zo vermijdt u dat u uw eigen personeel extra moet belasten. De jobstudenten noteren wie langs komt en wie na het bezoek interesse heeft voor de woning. Ze leiden de kandidaat-huurders rond en geven hen de nodige basisinformatie mee.
- 6** Het is overigens gemakkelijker om jobstudenten te rekruteren voor zaterdagwerk dan voor werk op een weekdag. De Brugse Maatschappij voor Huisvesting schakelde een interimkantoor in. Besef wel dat jobstudenten maar 24 dagen per jaar mogen werken. Zodra ze ook maar even hebben gewerkt, zijn ze een hele dag kwijt. Jobstudenten werken dus het liefst een volledige zaterdag. In Brugge vonden de kijkmomenten plaats van 9.30 tot 12 uur en van 13.30 tot 16 uur. De jobstudenten kregen een contract van 9 tot 16.30 uur.
- 7** Zorg ervoor dat een personeelslid van de SHM stand-by is om extra vragen te beantwoorden.



Cijferwijzer (1)

# Een inkijk in het financiële huishouden van de SHM's uit de huursector

Wellicht hebben velen onder jullie het zich al afgevraagd: hoe zit het met de financiële situatie van de SHM's en vooral, hoe wordt dat nu eigenlijk gemeten? In dit artikel is het de bedoeling om even kort stil te staan bij de wijze waarop de financiële toestand van een SHM wordt uitgedrukt.

TEKST: Ronald Koopman

**D**e jaarrekening, een samenvatting van de financiële toestand

Een SHM rapporteert één maal per jaar over haar financiële huishouden en dit gebeurt via de jaarrekening. De jaarrekening beschrijft de samenstelling en evolutie van de bezittingen, schulden en andere verplichtingen (= vermogen). Centraal staat de balans. Dit is een jaarlijkse samenvatting van de toestand van het vermogen van de SHM op één bepaalde datum, de balansdatum. Voor de SHM's is deze jaarlijkse datum 31 december.

**De balans, kernrapport van de jaarrekening**

Wat staat er op een balans? Gebouwen, schulden,... De bezittingen noemt men *activa*, de schulden en verplichtingen *passiva*. →

BALANS (miljoenen EUR)

Rubriek	2009	2010	+ / -	
Terreinen en gebouwen	5.978	6.286	+308	Vaste Activa
Vaste activa in aanbouw	495	535	+40	
Overige vaste activa	75	67	-8	
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	90	88	-2	Vlottende Activa
Liquide middelen	350	314	-36	
Overige vlottende activa	174	189	+15	
<b>TOTAAL DER ACTIVA</b>	<b>7.162</b>	<b>7.479</b>	<b>+317</b>	

Tabel 1

BALANS (miljoenen EUR)

Rubriek	2009	2010	+ / -	
Geplaatst kapitaal	15	15	0	Eigen Vermogen
Reserves en overgedragen resultaat	828	886	+58	
Kapitaalsubsidies	982	990	+8	
Overige pass EV	8	8	0	Vreemde Vermogen
Voorzieningen voor risico's en kosten	167	168	+1	
Financiële schulden	4.842	5.081	+239	
Overige pass VV	320	331	+11	
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	<b>7.162</b>	<b>7.479</b>	<b>+317</b>	

Tabel 2

- Essentieel bij een balans is dat de som van de activa gelijk is aan de som van de passiva. Vandaar ook de benaming *balans*, waarbij je kan denken aan een weegschaal die in evenwicht hangt.

Hier vindt u de samengetelde balans van alle SHM's uit de huursector op 31 december 2010. (Tabel 1 & 2)

Vaste activa zijn goederen die voor lange tijd in de SHM blijven, terwijl vlottende activa bestemd zijn om in de nabije toekomst de SHM te verlaten, bv. door verkoop.

Vreemd vermogen zijn schulden en andere verplichtingen die de SHM ooit moet betalen (leningen bv.), terwijl eigen vermogen permanent in de SHM blijft om voor het sociale doel ingezet te worden. Binnen het eigen vermogen zijn reserves de winsten uit het verleden die door de SHM niet aan de aandeelhouders uitgekeerd werden, terwijl kapitaalsubsidies overheidstussenkomsten zijn voor investeringen in huurwoningen. Enkel het kapitaal kan terugbetaald worden aan de aandeelhouders, voor zover het niet onder een minimumbedrag daalt.

### Wat leren we uit deze balans ?

De SHM's investeren vooral in gebouwen, samen goed voor bijna 6,3 miljard euro eind 2010. Dit stemt overeen met ruim 144.000 huurwoningen. Aan de passief-

zijde is het duidelijk dat de belangrijkste financiering van de SHM's uit schulden bestaat (vnl. goedkope leningen bij de VMSW). Ook subsidies van de overheid vormen een belangrijke financieringsbron, samen met reserves.

### Wat zijn nu eigenlijk winst en verlies ?

Elk jaar start een SHM met een balans die in evenwicht is, de beginbalans. De SHM's zijn als huursector op 1 januari 2011 gestart met de balans die hiervoor is getoond.

Vanuit deze beginbalans komen we in 3 stappen tot de begrippen *winst en verlies*:

1. Tijdens het jaar zal een SHM aan het werk zijn en handelingen stellen. Een handeling wordt opgenomen in de boekhouding wanneer ze het bedrag van één of meer balansposten wijzigt. Soms zal hierdoor enkel het balanstotaal veranderen en wordt het evenwicht tussen actief en passief behouden, maar soms zal een handeling ook het balansevenwicht verstoren. Bij de verstoring van het evenwicht zijn er 2 mogelijkheden: activa worden groter dan passiva of omgekeerd. Wanneer de activa groter worden dan de passiva, wordt de SHM rijker

(indien rijkdom wordt gemeten als het positieve verschil tussen activa en passiva) en spreekt men van opbrengsten, terwijl ze in het omgekeerde geval armer wordt en men van kosten spreekt.

2. Wanneer op het einde van het jaar de som van alle kosten groter is dan deze van alle opbrengsten, is het passief in de loop van het jaar groter geworden dan het actief en is de SHM armer geworden. In dit geval spreekt men van verlies. Indien de opbrengsten groter zijn dan de kosten, is het actief groter geworden dan het passief, heeft de SHM winst gemaakt en is ze rijker geworden. Op het einde van het jaar wordt het balansevenwicht hersteld door het verschil tussen actief en passief op te vullen met een positief (bij winst) of negatief (bij verlies) getal in de balansposten *reserves of overgedragen resultaat* van het eigen vermogen. Bij winst kan een deel van het verschil ook opgevuld worden in de balanspost *Dividend boekjaar* van het vreemd vermogen.

3. De kosten en opbrengsten worden niet enkel in de balans bijgehouden als stijgingen of dalingen van balansposten, maar ook in een apart rapport, de resultatenrekening. Dit is een samenvatting van alle kosten en opbrengsten, ingedeeld volgens soort. In

### RESULTATENREKENING 2010 (miljoenen EUR)

146	Diensten en diverse goederen	Bedrijfskosten
92	Bezoldigingen	
154	Afschrijvingen	
95	Overige bedrijfskosten	
121		Financiële kosten
13		Uitzonderlijke kosten
1,3		Kosten belastingen
0,7		Andere kosten
623	Totale kosten	
58	Winst van het boekjaar	

### RESULTATENREKENING 2010 (miljoenen EUR)

Bedrijfs-opbrengsten	Omzet (= huur, ...)	552
	Overige bedrijfs-opbrengsten	65
Financiële opbrengsten		24
Uitzonderlijke opbrengsten		39
Opbrengsten belastingen		0
Andere opbrengsten		1
Totale opbrengsten		681

Tabel 3 & 4

de resultatenrekening wordt het verschil tussen kosten en opbrengsten opgevuld met de post *winst/verlies van het boekjaar*. Het bedrag hiervan stemt overeen met het verschil in punt 2.

Hier vindt u de samengetelde resultatenrekening van alle SHM's uit de huursector over 2010. (Tabel 3 & 4)

### Wat leren we uit deze resultatenrekening ?

De SHM's van de huursector hebben in 2010 samen bijna 58 miljoen euro winst gemaakt, wat betekent dat hun activa op het einde van 2010 voor 58 miljoen euro hoger stonden dan hun passiva en ze bijgevolg voor dit bedrag *rijker* geworden zijn. Per woning komt dit overeen met 406 euro. Wanneer uitzonderlijke handelingen zoals de verkoop van woningen niet meegeteld worden, meten we de winst uit de gewone bedrijfsuitoefening die voornamelijk voortvloeit uit de verhuur van woningen. Deze winst bedroeg 33 miljoen euro (d.i. 227 euro per woning per jaar of bijna 19 euro per maand).

Merk op dat de post *winst van het boekjaar* overeenstemt met de stijging in 2010 van de balanspost *reserves en overgedragen resultaat* van 828 naar 886 miljoen euro. De bedragen van de andere posten van de resultatenrekening stemmen overeen met

de bewegingen van de balansposten die de oorzaak zijn van het verschil van 58 miljoen euro tussen actief en passief eind 2010.

Bij welke balansposten hebben deze bewegingen plaatsgevonden? Een vaak voorkomende post betreft de *liquide middelen*. In dit geval spreken we van kaskosten en –opbrengsten. De omzet (vnl. huur) is een kasopbrengst. De diverse diensten (o.m. het onderhoud van gebouwen) en de bezoldigingen zijn kaskosten. Kosten en opbrengsten die een andere balanspost dan de *liquide middelen* wijzigen, zijn niet-kaskosten en –opbrengsten. Een voorbeeld hiervan zijn de afschrijvingen die tegenover een daling van de balanspost *gebouwen* staan. Zij weerspiegelen de waardedaling van de woningen wegens de slijtage door hun gebruik.

De resultatenrekening leert ons dat de belangrijkste opbrengst van de SHM's de omzet uit verhuring is, die kosten zoals onderhoud, lonen, afschrijvingen en interesten van leningen moet dekken.

Tot slot. De post *liquide middelen* is slechts één van de balansposten die het verschil tussen actief en passief bepalen; een stijging van deze post hoeft niet voor een positief verschil. *Winst* betekent dus niet noodzakelijk *meer geld!*

We hebben nu kennisgemaakt met de twee belangrijkste rapporten van de jaarrekening. In een volgend artikel zullen we zien hoe we deze rapporten gebruiken om de financiële situatie van de SHM te onderzoeken.





## Geschiedenis van de sociale huisvesting (5)

Kraainem - Amédé Brackestraat

De economische depressie van eind jaren 20 had ook gevolgen voor de sociale huisvesting. Budgetten werden teruggeschroefd en de bouwactiviteit daalde drastisch. Ook de kwaliteit van de opgeleverde woningen had onder de verlaagde budgetten te lijden.

TEKST: Gabriël Schaut

# ‘Brother, can you

Op 24 oktober 1929 kreeg de Dow Jones zware klappen. Dat was meteen de opmaat tot de Grote

Depressie. De vrolijke en uitdagende flapper girls maakten plaats voor de sobere en sombere, tot onder de knie gerokte vrouw. Die evolutie weerspiegelde zich in de Architectuur: frivoliteit en durf werden verbannen en de frisse onschuld van de Jugendstil kwijnde weg. Victor Horta en zijn zwierige Art nouveau waren klinisch dood. Alles moest veel efficiënter en vooral veel goedkoper. Als gevolg van de ongekende hyperinflatie in Duitsland waren de Duitse herstelbetalingen opgedroogd, zodat de financiële basis van de sociale huisvesting minder stevig werd. En enkele jaren later zou de malaise ook politiek worden vertaald, in de exponentiële groei van de populariteit van communisme en nationaalsocialisme.

### Nieuwe zakelijkheid

In dat sombere, deprimerende kader zagen in 1928 in het Zwitserse La Sarraz de Congrès Internationaux d'Architecture Moderne (CIAM) het levenslicht, een internationaal platform voor architecten dat tot 1959 zou blijven bestaan. De invloed van de CIAM was indrukwekkend groot en haar bouwkundige aanbevelingen werden bijna tot dogma's verheven, vooral in de periode 1928-1933,

toen de congressen elkaar snel opvolgden (na La Sarraz volgden nog Frankfurt am Main in 1929 en Brussel in 1930). De CIAM propageerden toen vooral het idee van de functionele stad, waarin functies als wonen, werken en recreëren van elkaar gescheiden werden. In de zogenaamde Verklaring van La Sarraz (1928) verbonden 24 architecten stedenbouw en architectuur enerzijds met de politieke en economische realiteit, de veralgemeende industrialisering en de ermee verbonden maatschappelijke structuurveranderingen anderzijds. Congressen bepleitten het principe van de *woning voor het bestaansminimum* en de *rationele aanleg van woonwijken*. Toonaangevend werd de zogenoemde Neue Sachlichkeit, met de socialistisch geïnspireerde ideologie van het functionalisme, de idee dat de vorm moet overeenstemmen met het beoogde gebruik.

### En in België?

In die crisisperiode ging de bouw van – vooral – sociale huurwoningen in België aan het slabakken. De naam van de in 1919 opgerichte Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) verwees al nadrukkelijk naar kwantiteit, niet naar kwaliteit. Experimentele tuinvijken waren wel mooi, maar ook duur, en ze losten

Ardoois - Kaaistraat





Gent - Scheldeoord

# spare me a dime?'

het nijpende tekort aan sociale huurwoningen niet op. Daarom koos men voor projecten met een hoge bewoningsdichtheid. Een mooi voorbeeld is het project Scheldeoord van de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting. De twee flatgebouwen werden tussen 1929 en 1931 gerealiseerd onder leiding van architect Paul De Taeye. Met zijn zes bovengrondse bouwlagen en zijn 454 appartementen was het een erg grootschalig project, dat borg stond voor een hoge bewoningsdichtheid. De zompige ondergrond van de Heirnismeersen moest met 890 onderling verbonden pijlers worden versterkt. De appartementen zelf telden tot vijf slaapkamers en waren om openbare binnenpleinen van 42 op 17 meter heen gebouwd, zodat de flats optimaal konden worden verlicht en verlucht. Het degelijke metselwerk getuigt van de principes van de nieuwe zakelijkheid.

De verhuur van de flats verliep niet zo vlot – sommige ontevredenen hadden het zelfs over *Scheldemoord*. De socialistische beweging was niettemin trots op het project en verwerkte de twee flatgebouwen in 1932 op verkiezingsaffiches.

## Landelijke stijl

Buiten de steden zag Vlaanderen er toen nog helemaal anders uit – en ook dat weer-

spiegelde zich in de bouwstijl. Organisaties zoals de Belgische Boerenbond, de Boerinnenbond en de Nationale Commissie ter Verfraaiing van het Landleven staken hun aversie voor de *decadente* socialistische steden niet onder stoelen of banken. Een landelijke wooncultuur moest het platteland daarvan vrijwaren. De katholieke boerenstand op de boerenbuiten was immers van een andere – moreel hogere – orde dan de arbeidersstand in de steden.

Als tovermiddel tegen de stedelijke verloedering greep men naar authenticiteit, eigenheid en traditie: plaatselijke materialen en technieken en een lokaal vormenvocabularium. Die landelijke stijl moest de eigen-

waarde en *standsfierheid* van de bevolking opkrikken. Net zoals in de laat-19de-eeuwse Britse Arts-and-craftsbeweging werd ambachtelijkheid ingezet tegen de eenvormige en goedkope industriële productie. Invloed was er ook van de erfgoedbeweging, die reageerde tegen de snelle teloorgang van traditionele landschappen en de vertrouwde leefomgeving. Een mooi voorbeeld vinden we nog in Ardoorie, waar de maatschappij Eigen Haard (nu de Mandel) 18 roodbakstenen woningen van twee bouwlagen en twee traveeën onder pannen zadeldaken bouwde, geheel conform de traditionele stijl.

Er leek dus toch nog wat te bewegen. Maar *the worst was yet to come*.



Ardoorie - Watervalstraat



Van links naar rechts: Luc Vanparys (voorzitter WVI), Luc Dehaene (burgemeester Ieper), Marieke Cloet (voorzitter OCMW Ieper), Paul Breyne, (gouverneur West – Vlaanderen)

## Meiboomviering in Voormezele

Op 7 oktober 2011 waren in Voormezele heel wat genodigden aanwezig op de feestelijke meiboomviering ter gelegenheid van de renovatie van het voormalige klooster. Op de site komt Huize Isaac, genoemd naar de stichter van het klooster: een project met zeven woonegelegenheden, zowel voor alleen-

staanden als voor gezinnen met kinderen. Marieke Cloet, de voorzitter van het OCMW dat het project in samenwerking met de West-Vlaamse Intercommunale (wvi) realiseert, lichtte het meiboomritueel toe: 'Vroeger was het een vruchtbaarheidsrite bij het begin van de zomer om de

natuur te huldigen en te bewegen tot een vruchtbare oogst, maar intussen is het geëvolueerd tot een symbool van voorspoed voor de toekomstige bewoners van de appartementen, met de hoop dat het gebouw zo stabiel en duurzaam mag zijn als een boom.' (KYM)

## SHM Volkswoningen Van Duffel is go

Op vrijdag 25 november 2011 vond de viering plaats van het 90-jarig bestaan van de SHM Volkswoningen Van Duffel. Sinds de oprichting in 1921 is de SHM uitgegroeid tot een *gewestelijke* bouwvennootschap die actief is in vijf gemeenten: Bonheiden, Duffel, Kontich, Mechelen en Sint-Katelijne-Waver. Directeur Kristina Verhoye en voorzitter Robert Zeuwts zijn erg trots op de 1.281 woonegelegenheden – 835 woningen en 446 appartementen – die de maatschappij beheert. Ter gelegenheid van de 90ste verjaardag kreeg de voorzitter – die al sinds 1989 zitting heeft in de raad van bestuur - een mooie medaille van Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

De SHM blijft overigens niet op haar lauweren rusten: er staan heel wat nieuwe projecten en renovaties in de steigers. Zo wordt er in 2012 begonnen met de renovatie van 166 woonentiteiten en met de bouw van 57 huur- en 10 koopwoningen. Voorzitter Ro-

bert Zeuwts prees directeur Verhoye omdat ze al diverse ingeslapen dossiers een nieuwe start heeft gegeven: 'We zijn in actieve en hoopgevende gesprekken getreden met de besturen van ons werkgebied. De gemeentebesturen zijn zich – eindelijk – bewust van de beslissende rol die zij kunnen en moeten spelen op de markt van de huisvesting. Ze willen positief meewerken en meedenken.' De SHM hoopt dan ook dat ze op korte of middellange termijn haar 15.00ste woning zal kunnen vieren. (AB)



Van rechts naar links: voorzitter Robert Zeuwts, Hubert Lyben (gedelegeerd bestuurder VMSW) en directeur van de SHM Volkswoningen van Duffel, Kristina Verhoye.

## SVK Kempen: 100ste woning!

Het Sociaal Verhuurkantoor Kempen en Noorderkempen vzw helpt mensen en gezinnen die het moeilijk hebben op de woningmarkt. Dat doet het SVK door zelf woningen van particulieren te huren om ze dan door te verhuren. Voor de eigenaars van de woning biedt die formule het voordeel dat ze er zeker van kunnen zijn dat de huur stipt wordt betaald. Het SVK neemt ook de volledige administratieve afhandeling en het opvolgen van de huurders voor zijn rekening. Het systeem werd ingevoerd door de Vlaamse overheid en is intussen in heel Vlaanderen behoorlijk ingeburgerd. Het decreet grond- en pandenbeleid geeft projectontwikkelaars overigens de kans om met een SVK de opgelegde sociale last in te vullen. Het SVK Kempen en Noorderkempen is in diverse gemeenten actief en beheert intussen al 100 woningen. (ABr)



## Opening Continental in Waterschei

Op 6 oktober 2011 vond de feestelijke opening plaats van project Continental. Hotel Continental werd in de jaren 20 gebouwd om de eerste mijnwerkers en mijnningenieurs tijdelijk onderdak te kunnen bieden, totdat ze met hun gezin in een woning in of aan de rand van de cité terecht konden. SHM Nieuw Dak liet het voormalige logementshuis volledig renoveren en uitbreiden. Het project omvat nu 12 studio's voor alleenstaande mannen die nood hebben aan woonbegeleiding, vier nieuwe eengezinswoningen en een ondergrondse parking.

SHM Nieuw Dak is erg blij met het project. De doelgroep van alleenstaande mannen wordt gehuisvest in volwaardige, zelfstandige woonentiteiten met woonbegeleiding op maat, zodat ze kunnen doorgroeien naar volledige zelfstandigheid. Het project is een verlengstuk van het wonen-welzijnproject in de Vennestraat, waar acht kamers en acht studio's worden verhuurd. (KYM)



## Personeel VMSW viert feest

Op 24 en 25 oktober 2011 vierde het personeel van de VMSW feest. Vijf jaar eerder werd namelijk de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) omgevormd tot de huidige Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). In zijn openingstoespraak moedigde gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben iedereen aan om zich te blijven inzetten voor een efficiënte en effectieve sociale huisvestingssector. Als locatie voor het feest werd het Atomium gekozen. Professionele gidsen gaven een boeiende rondleiding door het kunstwerk, dat werd gebouwd in een tijd toen toegankelijkheid nog geen criterium was – trappen in overvloed dus. Een filmpje over de bouw van het Atomium lokte veel bewondering uit voor de bouwvakkers die de gevaarlijke klus in zes maanden hadden geklaard – zonder moderne hulpmiddelen én zonder veiligheidscoördinatoren. Hoewel de weersomstandigheden niet ideaal waren, genoten de deelnemers toch van het prachtige vergezicht op Brussel en omgeving. Nadien was er natuurlijk ook nog tijd voor een natje en een droogje en kregen collega's van verschillende afdelingen en cellen de kans om informeel met elkaar te netwerken. Op naar het volgende lustrum! (ABr)

## Afscheid Frans Wambacq in Asse

Op vrijdag 14 oktober 2011 nam SHM Providentia in Asse feestelijk afscheid van haar voorzitter Frans Wambacq. Die was 24 jaar lang voorzitter van de sociale huisvestingsmaatschappij, die intussen zowat 2.705 woongelegenheden telt. Daarnaast was hij 12 jaar voorzitter van het sociaal verhuurkantoor Webra. Die SVK huurt en verhuurt 188 woningen en is actief in 25 van 40 gemeenten van het werkingsgebied. Webra-bestuurder Guy Tordeur had veel lof voor de afscheidnemende voorzitter: 'We hebben u altijd ervaren als een vriendelijk en beminnelijk voorzitter, die ook oog had voor een menselijke benadering in de soms moeilijke en delicate momenten die we hebben gekend. U bracht rust wanneer het al eens stormde en u liet wat licht schijnen als we in het duister tastten.' Als voorzitter van SHM Providentia wordt Frans Wambacq opgevolgd door Marc Berghem. (AB)



Karel Janssens en Frans Wambacq (van links naar rechts)



sociaal wonen  
nieuw sint-truiden



SHM Nieuw Sint-Truiden is go!

De sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Sint-Truiden vierde op 13 oktober 2011 haar 90ste verjaardag. Die mijlpaal mocht natuurlijk niet onopgemerkt voorbijgaan. In de plaats van de klassieke academische zitting kregen de aanwezigen een ludieke beeldmontage van 90 jaar sociaal wonen aangeboden. En aan het einde van de viering kreeg iedereen een kleine attentie: een rozijnenbrood. Georges Feucht,

directeur van Nieuw Sint-Truiden: 'Zo kan iedereen bij het ontbijt morgenochtend nog even aan deze viering terugdenken en vooral ook aan de slagzin "sociale huisvesting broodnodig" en aan onze taak om voor voldoende bijkomende sociale woningen te blijven zorgen. Ik ben er zeker van dat de meesten ervan overtuigd zijn dat sociaal wonen ook in de toekomst broodnodig blijft.'

Ook de huurders werden betrokken bij de viering. Zij hadden een formulier gekregen waarmee ze een rozijnenbrood konden aanvragen en enkele dagen na de viering kwam de SHM de broden in de diverse wijken leveren.

Naar aanleiding van de viering werden trouwens een nieuw logo en een nieuwe website gelanceerd: [www.nst.be](http://www.nst.be). (KYM)



Huurders komen hun gratis rozijnenbrood afhalen.



Deze kaart gaf elke huurder recht op een rozijnenbrood.



Directeur Georges Feucht (links), Jef Cleeren (bestuurder met 20 jaar anciënniteit), Els Struyf (sectorarchitect VMSW), Hilde Visser (voorzitter), Willy Lammens (bestuurder met 20 jaar anciënniteit) en presentatoren Cynthia Reekmans en Peter Preuveeners.



Architectuur op de fiets

Op de vijfde Dag van de Architectuur verzorgde de VMSW in Leuven een bustour en twee begeleide fietstochten, met Wouter Bosmans als gids. De aandacht ging vooral uit naar groepswooningbouw, in verschillende prijscategorieën, maar op het traject lagen ook kleine particuliere projecten. Ondanks het slechte weer vatten in de voormiddag 28 deelnemers de fietstocht aan. Die begon aan de vroegere *zwembadsite* op het Hogeschoolplein, met een opvallend project van Bob 361. Een bezoekje aan School 4, een project uit de oude doos, viel nog altijd in de smaak. De ontwerpers zorgden voor een res-

pectvolle renovatie, zodat 28 sociale huurwoningen en een basis voor Activiteiten van het Dagelijkse Leven (ADL) er konden worden ondergebracht. Ook een patiowoning in de sociale woonwijk Heuvelhof in Kessel-Lo en het Vlabo-project aan het Paul Van Ostaijenpark werden bezocht. Na de middag was het gezelschap kleiner, maar dat bood gelegenheid tot meer informele contacten. De fietstochten toonden aan dat heel wat mensen belangstelling hebben voor hedendaagse en kwaliteitsvolle architectuur in de sociale woningbouw en dat ze elke kans om die te leren kennen enthousiast aangrijpen. (ABr)



Heidebergstraat in Kessel-Lo (SHM Dijledal)

# OPROEP

## Kandidaatstelling als visitorator sociale huisvestings- maatschappijen

Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche lanceert binnenkort een open oproep tot kandidaatstelling als visitorator van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM).

In het bijzonder wordt gemikt op onafhankelijke experts met kennis van een of meer van de onderstaande domeinen:

- 1<sup>o</sup> de sociale aspecten en de welzijnsaspecten van het wonen, met name leefbaarheid, woonzekerheid, integratie en gelijke kansen van bewoners;
- 2<sup>o</sup> financiën, bedrijfskunde en bestuurskunde, met ervaring in het bedrijfsleven;
- 3<sup>o</sup> de organisatie en financiering van de sociale huisvesting;
- 4<sup>o</sup> de verkoop en verhuring van onroerende goederen en de ontwikkeling van woonprojecten.

### Wat wordt er van een visitorator verwacht?

De hoofdplicht van een visitorator bestaat erin de prestaties van een sociale huisvestingsmaatschappij te beoordelen. U doet dat in een team met twee andere visitoratoren. U baseert uw beoordeling op kwantitatieve gegevens, aangevuld met een kwalitatieve evaluatie op basis van een bezoek aan de SHM en gesprekken met andere woonactoren. De visitoratoren worden aangesteld voor een periode van twee jaar, die telkens met twee jaar verlengbaar is. Ze worden forfaitair vergoed per prestatie.

### Meer informatie?

Uitgebreide informatie over de selectieprocedure, de taken van en de vergoeding voor de visitoratoren zal bij effectieve publicatie raadpleegbaar zijn op [www.bouwenenwonen.be/visitatieraad](http://www.bouwenenwonen.be/visitatieraad).



Jozeef Verzele (ere-voorzitter), Georges Nagels (secretaris), Baron Bernard della Faille d'Huyse (voorzitter) (van links naar rechts)

## Opening Tjolleveld in Kruishoutem

Op zaterdag 19 november 2011 vond in Kruishoutem de officiële opening plaats van Residentie Tjolleveld. Het sociale huisvestingsproject van het OCMW omvat 20 nieuwe sociale huurappartementen. Er werden 15 flats met één slaapkamer gerealiseerd, drie flats met twee slaapkamers en twee flats met drie slaapkamers. Stuk voor stuk voldoen ze aan alle hedendaagse comforteisen. Zo beschikken ze over centrale vloerverwarming, een elektrisch kookfornuis, mechanische luchtverversing, ruime private tuinen of dakterrassen enzovoort. Met de omgevingswerkzaamheden was begonnen in de lente van 2008, met de bouwwerkzaamheden in het najaar van 2009. (AB)

## Projectbezoekdag Izegemse Bouwmaatschappij

Op 10 september 2011 organiseerde de Izegemse Bouwmaatschappij een projectbezoekdag. In haar werkgebied – Izegem en de deelgemeenten Kachtem en Emelgem – beheert ze momenteel 383 woningen. Tijdens de projectbezoekdag zette directeur Johan Denolf diverse projecten in de schijnwerpers. Zo is er het project in de Papestraat (Maandagmarkt), met 13 huurwoningen en 13 koopwoningen: zowel seniorenappartementen als studio's, woningen voor begeleid wonen en woningen die zijn aangepast aan mensen met een handicap. In Kachtem kon een project met zes seniorenappartementen worden bezocht. In het centrum van Izegem stond een project in de kijker dat 27 sociale huurappartementen met twee slaapkamers telt. Dat laatste project kwam tot stand dankzij de formule van de publiek-private samenwerking (PPS). (KYM)



## Opening Rodenemhof in Halle

Op 9 september 2011 opende Woonpunt Zennevallei het nieuwe sociale woonproject Rodenemhof. Het project omvat 54 woongelegenheden: 10 koopwoningen, 20 huurwoningen en 24 appartementen. Vier van die appartementen worden verhuurd aan mensen met een zware fysieke handicap. Daartoe worden ze aangepast aan de noden van de bewoners. Bovendien zal ADO-Icarus 24 uur per dag een hulpverlener ter beschikking stellen. ADO-Icarus is een organisatie die erkend is door de Vlaamse Gemeenschap om personen met een handicap in staat te stellen op een kwaliteitsvolle manier zelfstandig te wonen en te leven.

Karel Gutschoven, directeur van Woonpunt Zennevallei, is tevreden over het project. 'Sociale woningen hoeven niet per definitie saai te zijn', zei hij tijdens de opening. 'Bijzonder vooruitstrevend is de manier waarop de geluidsoverlast van de autosnelweg is aangepakt. De huizen werden zo ingeplant dat ze geen grote ramen hebben die uitzien op de E429. Er werden aarden wallen aangelegd die een natuurlijk geluidswerend effect hebben. Tussen de woningen werden binnenpleintjes gecreëerd. Ze moeten de bewoners aansporen tot sociaal contact.' (KYM)



## Koopappartementen in Rijkevorsel-Koekhoven

Op donderdag 17 november 2011 vond de feestelijke opening plaats van het woonproject Koekhoven-Dijkbeemd, een realisatie van SHM De Ark en de gemeente Rijkevorsel. Het gaat om twee woongebouwen met 10 betaalbare koopappartementen. De appartementen zijn ruim, licht en modern en voldoen aan alle hedendaagse comforteisen. Bovendien beschikken ze over een ruim terras en private parkeerplaatsen. Ook de locatie is zeer aantrekkelijk: de gebouwen liggen langs de rivier de Kleine Mark en grenzen aan weilanden en een groenzone met wandelpaden, een speelplein, een rustgevend waterbekken enzovoort.

John Brand, voorzitter van De Ark: 'De appartementen geven kansen aan startende jongeren en aan prille gezinnen, maar ook aan oudere mensen die het belangrijk vinden om niet in het centrum te wonen en om ruimte te hebben zonder te worden opgezaald met het onderhoud van een volledig huis.' Later worden er nog 35 extra koopappartementen gebouwd. Een tweede fase van 11 appartementen wordt in de loop van 2013 opgeleverd. Ook in Molenakkers staan nog een 25-tal woningen op het programma. Het ziet er dus naar uit dat Rijkevorsel tegen 2020 het sociaal objectief van 37 koopwoningen zal realiseren dat het volgens het grond- en pandendecreet kreeg opgelegd. (AB)



## 1.000ste huurwoning

Op 25 en 26 november 2011 vierde de Bouwmaatschappij van Temse feest. Naar aanleiding van de 1.000ste huurwoning organiseerde ze een academische zitting – en waar kon die in Temse beter plaatsvinden dan op een boot op de Schelde? De SHM was natuurlijk trots op de 1.000ste woning, maar onderstreepte ook dat Temse 11 procent sociale huurwoningen op zijn grondgebied heeft, en dus de tegen 2020 opgelegde sociale norm van negen procent al heeft bereikt. Uit een recent onderzoek van de VMSW blijkt bovendien dat het overgrote deel van de woningen geen verdere energetische



## Agenda



Woonproject Rodenemhof

## ing in Temse

aanpassingen nodig heeft. De voorzitter dankte dan ook het personeel voor zijn inspanningen om werk te blijven maken van kwaliteit, betaalbaarheid, woonzekerheid en klantvriendelijkheid.

Tijdens een opendeurdag op 26 november was in vier appartementen een tentoonstelling te zien van kunstwerken die de huurders hebben gemaakt. In een ander appartement verzorgde een studente fotografie van Sint-Lukas een fototentoonstelling van het patrimonium van de SHM. De opendeurdag lokte 450 bezoekers, onder wie ook heel wat huurders. (ABr)



De genodigden met  
vooraan de vijf sprekers van  
de academische zitting,

v.l.n.r.:  
de heer Etienne Audenaert,  
directeur,  
de heer Luc De Ryck,  
burgemeester van Temse,  
de heer Koen De Clercq,  
voorzitter,  
de heer Joris Vandenbroucke,  
kabinetschef minister  
Van den Bossche,  
de heer Hubert Lyben,  
gedelegeerd bestuurder VMSW

## Beurs bouw & reno

**14 - 22 januari 2012**

De beurs bouw en Reno viert in 2012 haar 10de verjaardag.

Met meer dan 245 exposanten en gratis bouw- en renovatieadvies.

**Locatie:** Antwerp Expo (bouwcentrum), Jan Van Rijswijcklaan 191 in 2020 Antwerpen

**Meer info en openingsuren:**  
[www.bouwreno.be](http://www.bouwreno.be)

## Beurs Wonen 2012

**28 januari - 5 februari 2012**

Bou- en interieurbeurs, voor de nieuwste technieken en trends op het gebied van bouw en interieur.

**Locatie:** Nekkerhal, Nekkerspoel-Borcht in 2800 Mechelen

**Meer info en openingsuren:**  
[www.wonen.eu](http://www.wonen.eu)

## Dag van de Openbare Ruimte

**1 en 2 februari 2012**

Vakbeurs over ontwerp, inrichting, onderhoud en beheer van openbare ruimte.

**Locatie:** Brussels Expo, paleis 11, Belgiëplein 1 in 1020 Brussel

**Openingsuren:** woensdag 1 februari van 10 tot 21 uur, donderdag 2 februari van 10 tot 17 uur

**Informatie:** u krijgt gratis toegang tot de beurs en de lezingen als u zich vooraf registreert via de website [www.openbareruimte.be](http://www.openbareruimte.be)

## Beurs Bouwinnovatie

**3, 4, 5 en 10, 11, 12 februari 2012**

De 30ste editie van de beurs staat in het teken van vernieuwing, uitbreiding en trends, maar blijft zich profileren als 'de weg naar elke bouwruimte'.

**Locatie:** Ethias Arena – Grenslanndhallen, Gouverneur Verwilghensingel 70 in 3500 Hasselt

**Meer info en openingsuren:**  
[www.bouwinnovatie.be](http://www.bouwinnovatie.be)



**BATIBOUW 2012**

## Batibouw

**1 - 11 maart 2012**

De beurs voor bouwers en verbouwers, zoals gebruikelijk in Brussels Expo.

Op de VMSW-stand in de Patio staat de Vlaamse Woonlening extra in de kijker.

**Meer info en openingsuren:**  
[www.batibouw.com](http://www.batibouw.com)



## Woonforum 2012

**16 maart 2012**

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

**Locatie:** Communicatiecentrum Metropolis, Groenendaallaan in Antwerpen, van 9.15 tot 16.30 uur

**Vanaf februari vindt u het gedetailleerde programma op:** [www.woonforum2012.be](http://www.woonforum2012.be). Via die website kunt u zich ook inschrijven. Deelname kost 20 euro (incl. btw).

## VVSG-Trefdag

**29 maart 2012**

Het thema van tweejaarlijkse ontmoeting van de lokale besturen is *Toekomst. Sterke ideeën voor 2013-2018*. Er zijn seminars, workshops, werkbezoeken, lezingen, politieke praatcafés, getuigenissen en debatten en een informatiemarkt.

**Locatie:** ICC Gent, Citadelpark in Gent, van 8.30 tot 16.30 uur

**Programma en Inschrijvingen:**  
[www.trefdag.be](http://www.trefdag.be)

In dit nummer van Woonwoord maakten we u al wegwijs in het financiële huishouden van de SHM's in 2009 en 2010. Maar we willen ook al even vooruitblikken en ons afvragen of de SHM's er wel in zullen slagen om hun huishouden op orde te houden. Twee experts die met beide voeten in de praktijk staan, geven hun mening.



# Hoe houden de SHM's het hoofd boven water?

## De kleren van de keizer

Roel Moens, directeur Elk Zijn Huis cvba, Tervuren



aten we even logisch nadenken over de huidige Vlaamse huisvestingssector. De gemiddelde huur voor een sociale woning in Vlaanderen bedraagt ongeveer 265 euro per maand. SHM Elk Zijn Huis werkt in de rijke rand rond Brussel. In november 2011 bedroeg de gemiddelde huurprijs bij ons 283 euro. Met de nieuwe huurprijsberekening is dat in januari 2012 303 euro geworden.

In 2011 hebben we het jaar aangevat met een gemiddelde huur van 301 euro. In de loop van het jaar daalt die gemiddelde huurprijs naarmate de oudere huurders met een beter inkomen uitstromen en de starters met een lager inkomen instromen. Tussen januari 2011 en januari 2012 is de prijs dus met 0,22 procent gestegen, ruim minder dan de inflatie.

Voor de bouw van een standaardwoning – type appartement met twee kamers – krijgen we inclusief grondaandeel een renteloze lening op 33 jaar van ongeveer 150.000 euro.

Laten we even veronderstellen dat we voor dat bedrag in de Vlaamse rand grond kunnen verwerven en een kwalitatieve, duurzame en energiezuinige woning kunnen bouwen. Dan dragen we maandelijks een financieringslast van 378 euro. Tel daar nu de onroerende voorheffing bij – gemiddeld 21 euro per maand in ons werkgebied – en ook nog wat parafiscaliteit, zoals de beheersvergoeding (gemiddeld 9 euro per woning per maand), en we betalen al snel meer dan 400 euro. Iedere nieuwe woning genereert zo een negatieve kasstroom van minstens 100 euro per maand. En dan laten we werkingskosten of onderhoud nog buiten beschouwing.

Nu hoor ik dat we tussen 2008 en 2020 zowat 43.000 dergelijke woningen moeten bijbouwen. Voor onze SHM zijn er dat er 779. Snel door de bocht gerekend, is dat een cash-drain van 77.900 euro per maand.

## Hoe doen we dat?

Hoe brengen wij dat voor elkaar? Om te beginnen subsidiëren wij de nieuwe projecten met de positieve kasstroom van de oudere projecten. Die woningen mogen we dan wel niet belasten met nieuwe leningen, bijvoorbeeld voor duurzame investeringen of hoognodige renovatiewerkzaamheden.

Vervolgens eten we onze reserves uit lang vervlogen tijden op. Zo zagen we de jongste jaren tussen 700.000 en 1 miljoen euro per jaar uit onze SHM wegvloeien. Eind 2012 zijn die reserves opgesoupeerd en gaan we negatief op rekening-courant bij onze begripvolle bankier, de VMSW – dus de Vlaamse overheid. Misschien kunnen we aanspraak maken op directe subsidies – maar we horen dat de noodzakelijke subsidies in het huidige ambitieuze investeringstempo al gauw de begrote middelen overstijgen. Heb ik overigens al vermeld dat onze vennootschap intussen al meer dan

honderd miljoen euro – vier miljard oude Belgische franken – schuld heeft uitstaan bij de VMSW?

Op de binnenpagina's van een betere krant kon je onlangs lezen dat Vlaanderen pocht met zijn begrotingsevenwicht, maar intussen verzwijgt dat het 10 miljard euro schulden *in aval* heeft. Laat nu meer dan de helft van die voor het Europese beleid uit het budget gelichte schuld op rekening van onze sector staan.

Een sociale woning kan maar worden gefinancierd met de volgende middelen: de reeel ontvangen huur, de eigen middelen van de huisvestingsmaatschappij, overheids-subsidies en schuld. In de marge wordt wel wat gemorreld aan de huur, maar echte – inflatievaste - verhogingen zijn taboe. De eigen middelen van de sector geraken snel uitgeput, meer en meer maatschappijen gaan negatief op hun rekening courant en worden afhankelijk van rechtstreekse overheidssubsidies. Dat die subsidies in alle projecties al snel een veelvoud zullen bedragen van de beschikbare Vlaamse middelen, daar wordt

liever over gezwegen. En dus bouwen we maar met z'n allen schulden op.

Een (on)fris idee daarbij is dat we door de leningen niet op 33 jaar maar op 60 jaar of meer af te lossen, de negatieve kasstroom kunnen ombuigen naar een positieve. In het geschetste voorbeeld bedraagt bij een rente van 0 procent de maandelijkse aflossing immers maar 189 euro. Dat we daarbij de schuldenberg gewoon nog verder doorschuiven naar de volgende generaties zal ons worst wezen. Ziedaar, gij brave burger, de mooie kleren van de keizer.

### Verhoog de inkomensgrenzen

Ik breek bij deze graag een lans voor een verhoging van de inkomensgrenzen. Bij identieke huurberekening zorgt een hoger inkomen voor een hogere gemiddelde huur. Bovendien krijgen we zo een betere sociale mix in de wijken.

Een alleenstaande met een bescheiden inkomen uit een voltijdse betrekking van 1900 euro bruto, 1500 euro belastbaar of 1100 euro netto per maand komt al snel niet

meer in aanmerking voor sociale huur. Daar staat tegenover dat een alleenstaande met een vervangingsinkomen die zijn sociale huur van 200 euro heeft betaald, al snel een hoger beschikbaar inkomen heeft. Er is in de Vlaamse rand rond Brussel geen betere aanmoediging om niet te werken, geen grotere werkloosheidsval. Laten we de productieve brave burger wat ondersteunen. Daarom hoeft de zwakkere huurder niet uit de boot te vallen. Maar om de zwakkeren te ondersteunen heb je een gezonde sector nodig.

Het ziet er naar uit dat de wereld, België en Vlaanderen in 2012 de weg op gaan van meer protectionisme, minder openheid, meer populisme en meer xenofobie. Waarom niet dwars denken? Laten we de sociale huisvesting weer toegankelijk maken voor de hard werkende burger, die voor elke 165 euro die hij zijn baas kost met amper 55 euro netto huiswaarts keert. Laat die zwoegende burger naast een buurman wonen die een vervangingsinkomen krijgt, en geef hem de kans om begrip te krijgen voor zijn moeilijkheden.

## Ruimte laten voor creativiteit

Jeanique Van Den Heede, directeur SHM Vlaamse Ardennen



Goed en behoorlijk bestuur is onlosmakelijk verbonden met een degelijk en onderbouwd financieel beleid. Een sociale huisvestingsmaatschappij beoogt uiteraard een maatschappelijk doel. Het vervullen van een sociale opdracht houdt echter níét in dat de financiële kant van de organisatie van ondergeschikt belang is. Om onze opdracht degelijk te vervullen hebben we een langetermijnvisie nodig. En om die te realiseren moeten we financieel gezond blijven.

Voor het bestuur en de directie van een sociale huisvestingsmaatschappij is dat alles behalve evident. Er zit duidelijk druk op onze sector. De inkomstenzijde wordt sterk gereguleerd door de overheid. Dat huurders betalen volgens hun financiële mogelijkheden is voor ons een evidentie. Het is dan wel de vraag of die huurinkomsten volstaan ... Je kunt perfect berekenen welke huurinkomsten je nodig hebt om de kosten van een nieuw project te dekken. Intussen stellen we vast dat de nieuwe projecten verlieslatend zijn. Brengt het aangekondigde nieuwe

financieringssysteem een oplossing?

Sowieso blijven de totale kosten voor de SHM stijgen. Een huisvestingsmaatschappij die staat voor haar zaak wil immers ook actief blijven. Ze wil het bestaande patrimonium renoveren en uitbreiden. Als solide partner van de lokale besturen willen we mee inspelen op duidelijke voelbare woon-noden. Onze sector staat voor heel wat uitdagingen: de realisatie van het grond- en pandendecreet, de invoering van hogere energienormen in nieuwe projecten, het behalen van energienormen in renovatieprojecten ... Al die uitdagingen kosten geld. Samen met onze ontwerpers proberen we de kostprijs van projecten optimaal te beheersen. Toch merken we nu al dat de hogere energienormen ook financiële inspanningen zullen vergen.

Drie partijen staan in voor de financiering van de sector: de overheid, de SHM's en de huurders. Hoe kunnen die de kosten evenwichtig verdelen? Waar de inkomsten de uitgaven niet meer kunnen dekken, komt de gewestelijke sociale correctie (GSC) op

de proppen. Projecties wijzen uit dat ook dat systeem voor de overheid onhoudbaar wordt. Meer en meer SHM's stellen immers vast dat de kloof tussen de uitgaven en de inkomsten groeit. Hoog tijd dus om ook aan de GSC te sleutelen!

Bij gemengde maatschappijen kan de koopsector nog enig soelaas brengen – op voorwaarde weliswaar dat ze gronden uit het verleden kunnen aanwenden. Dat levert wat financiële marge op. Niet omdat we grote winsten willen maken, maar omdat we buffers nodig hebben voor onvoorziene tegenslagen of om te investeren. Want ook na 2020 willen we nog in staat zijn om betaalbaar wonen mogelijk te maken!

Corporate governance impliceert de verantwoordelijkheid om te zorgen voor een financieel gezonde maatschappij. In het kader van de autonomie waarover de maatschappijen beschikken, is het dan ook zinvol om creativiteit de nodige ruimte te laten en zo voor een gezond financieel beleid te zorgen. Zo kunnen we er samen in slagen onze missie te vervullen en resultaten te boeken.



‘Het appartement is groot en mooi. Er zijn drie slaapkamers, een grote badkamer met twee lavabo’s, twee toiletten. De living is ruim en krijgt veel zonlicht. Op het gelijkvloers hebben we een aparte berging. De grote fietsenberging is toegankelijk vanaf de straat.’

‘Bus- en tramhaltes bevinden zich op wandelafstand. De Abdijstraat – een winkelstraat – is vlakbij. Er zijn veel groentewinkels, bakkers en slagers in de buurt.’

‘Woonhaven heeft voor satelliettelevisie gezorgd. We hoeven dus geen schotelantenne tegen de buitengevel te plaatsen.’

‘Er zijn zonnepanelen en een zonneboiler en voor de wc’s wordt regenwater gebruikt. Dat drukt onze maandelijkse energiefactuur.’



‘Doordat slaapkamers aan de straatkant liggen, hebben we wel eens last van nachtlawaai.’

‘Er zijn lijsten met schoonmaakbeurten opgesteld voor en door de bewoners. Die afspraken komt niet iedereen na. Zeker bij slecht weer ziet de gang er al gauw vuil uit.’

‘De voordeur klemt en we hebben wel eens last van geurhinder, maar we moeten soms lang wachten op herstellingen. Omdat het gebouw nog niet definitief werd opgeleverd, komen de herstellingen nog voor rekening van de aannemer.’

‘Dat er gekozen werd voor een open keuken, vind ik jammer. Ik heb de keuken liever apart zodat geuren van de keuken niet in de zithoek of de kleren kruipen.’

**A**bdelhalim Boulajhaf woont met zijn gezin in een drieslaapkamerappartement van het nieuwbouwproject De Grens, op de grens tussen Antwerpen en Hoboken. Het is een vervangingsbouwproject dat een mooie aanzet vormt om de buurt te herwaarderen. Het nieuwbouwproject omvat 14 appartementen met telkens twee of drie slaapkamers. SHM Woonhaven heeft het in maart 2011 opgeleverd. De appartementen beschikken over grote terrassen en een mooie, op het zuidoosten georiënteerde binnentuin. Er is een grote gemeenschappelijke fietsenberging. Om energie te besparen werden zonnepanelen en een zonneboiler geïnstalleerd.