

# WOONWOORD

## NFS2 in de balans

De plusjes en de minnetjes

## Zet bestuurders aan het loket!

Vinger aan de pols van cliënten

## ‘Rol blijven uitklaren’

VVH over vijf jaar VMSW

## Wat doet de gemeente?

Doel: uitgroeien tot woonregisseur

# Eindelijk kortere doorlooptijden?

De VMSW trekt de kar



‘De financiering van de sector wordt zeker een van de grootste uitdagingen voor de VMSW.’

Liesbeth Homans, p. 29



## Visie

06 Kortere doorlooptijden?  
VMSW trekt de kar

## Praktijk

10 NFS2 in de balans:  
plusjes en minnetjes

13 Bestuurders aan het loket!

## Bestuur

16 Historisch bekeken:  
de eerste gouden jaren

18 ‘Rol verder uitklaren’  
VVH over vijf jaar VMSW

21 Gemeente als motor (1):  
uitgroeien tot  
woonregisseur

## Forum

29 De grote uitdagingen  
voor de VMSW

## En verder

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



16 De eerste gouden jaren

## 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) | [vmsw-kernredactie](#) | Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Andree Brouwers (cel Communicatie en Organisatie-secretariaat), 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), Sarah Mellebeek (architect), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie) | [VMSW-fotografen](#) | Jan Loeman (p. 4,5,13,14,15,29), Isabelle Plancquaert (cover, p.10,12), Gery Spirinckx (p.16,17), Els Struyf (p.21,22,23), Sofie Lerouge (p.32) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Customer Media, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | [druk](#) | Enschedé Van Muysewinkel | [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.



10 NFS2 gewikt en gewogen



13 Bestuurders aan het loket



21 De gemeente als woonregisseur



© Christophe Vander Eecken

## Vooraf



oe belangrijk is sociale huisvesting eigenlijk voor onze samenleving? Het allerbelangrijkste is het zeker niet – anders zouden zelfs kinderen het er al over hebben. En eigenlijk beseft ieder van ons wel dat sommige sociale maatregelen belangrijker zijn. Denk maar aan pensioenen, leeflonen of werkloosheidssteun – al hoor je kinderen daar evenmin over.

Voor de overheid blijft de vraag wat ze nu eigenlijk voor de mensen moet doen levensgroot. Voor vrijheid en democratie hoeven we niet meer te strijden. Enigszins meewarig kijken we naar de rebellen in Libië: voor ons is die strijd immers allang voorbij. Volgens sommige denkers bevinden wij ons zelfs op het eindpunt van de geschiedenis. Het enige wat we nog kunnen bereiken – zo lijkt het wel – is een technische verfijning van bestaande maatregelen. Daarom hebben politici het zo vaak over goed bestuur, over begrotingen en technische ingrepen, en maar zelden over een maatschappelijke droom. Bovendien zijn de middelen schaars geworden: daarom mikken we nu vooral op 'slimme hervormingen' en efficiëntiewinst zonder grote kosten. Daarmee zullen we alleszins een tijdje zoet zijn. Maar wat komt daarna? Concurreren met de Chinezen? Zonnepanelen exporteren? Ons federale compromismodel transplanteren op de Europese Unie? Toeristen naar onze historische monumenten gidsen?

Misschien wordt het tijd om ons af te vragen wat we echt belangrijk vinden. De grote beslissingen worden steeds meer een zaak van Europa. Voor de regio's verschuift de aandacht naar het lokale welzijn en samenleven. Misschien zullen pensioenen in een verre toekomst Europees zijn, maar sociaal wonen zal altijd gekoppeld blijven aan lokale situaties en aspiraties.

Het zou dus wel eens kunnen dat sociale huisvesting op regionaal niveau aan belang wint – als een beleidsinstrument waarmee we de lokale samenleving echt kunnen bijsturen en waarmee we ons kunnen onderscheiden van andere regio's in Europa. Niet met miezige regeltjes, bureaucratie en zinloze taboes die niet eens over de goede zeden gaan, maar wel met een visie die gedragen wordt door die lokale samenleving zelf. Het ziet er naar uit dat de geschiedenis nog lang niet ten einde is.



## Rookmelders

Rook blijft de belangrijkste doodsoorzaak bij brand. Toch heeft in Vlaanderen minder dan een op drie gezinnen een rookmelder. Daarom organiseert de Provincie Antwerpen nog tot eind 2012 een rookmeldercampagne. Met die campagne wil ze het aantal rookmelders in woningen ook effectief doen toenemen. Daarvoor maakt ze gebruik van sensibiliseringsmateriaal, rookmelderdagen, doe-koffers voor het lager onderwijs en 31.000 rook-

melders. Sinds december 2010 werden al 11.000 rookmelders verkocht. De rookmelderactie bestaat elk jaar uit drie grote delen: sensibilisering (vooral in de kersttijd), het gratis plaatsen van rookmelders bij kansengroepen en andere acties.

### Info

Meer informatie vindt u op de website [www.mijnrookmelder.be](http://www.mijnrookmelder.be) of via e-mail bij [gert.vandaele@pvi.provant.be](mailto:gert.vandaele@pvi.provant.be).



## Wonen en armoede

2010 was het Europese jaar van de bestrijding van armoede en sociale uitsluiting. Dat was voor de Vlaamse Woonraad – de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen – een aanleiding om na te gaan in welke mate het recht op menswaardig wonen in Vlaanderen wordt gerealiseerd. In een advies formuleerde hij aanbevelingen om in het woonbeleid armoede en sociale uitsluiting tegen te gaan.

Het advies omvat een omgevingsanalyse, onderzoekt de steunmaatregelen en formuleert ten slotte strategische keuzes en beleidsaanbe-

velingen. Zowel de private als de sociale huurmarkt en de eigendomsmarkt komen aan bod. De Woonraad vindt dat er naast sociale huur en huursubsidies nog andere instrumenten nodig zijn om in te spelen op de woonnod van de meest kwetsbare doelgroepen. Hij denkt onder meer aan transparante voorwaarden, empowerment van mensen in armoede en extra investeringen in kwaliteitsvolle woonbegeleiding. De Woonraad vindt dat de begeleiding van kansarmen in sociale huisvesting niet alleen de taak is van de SHM's: een transversale aanpak is nodig, en daarvoor moeten de nodige middelen worden vrijgemaakt.

### Info

Het volledige advies vindt u op [www.vlaamsewoonraad.be/adviezen](http://www.vlaamsewoonraad.be/adviezen).

## Huisvesting en schaarste

Hoe staat het met de schaarste op de Belgische woonmarkt en hoe zal die evolueren? De denktank Itinera Institute bracht het in kaart en maakte een analyse in de studie *Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid*. Het aantal Belgische huishoudens neemt gemiddeld met 45.000 tot 50.000 per jaar toe. De groei van het woningaanbod – 20.000 tot 24.000 woningen per jaar – verloopt veel trager. Wat te doen? Johan Albrecht en Rob Van Hoofstat vergelijken de kostprijs van diverse beleidsopties: sociale huur, huursubsidies, stimulansen voor private nieuwbouw enzovoort. Om de huur betaalbaar te houden, pleiten zij voor huursubsidies. Ze vinden ook dat de groei van het woningpark moet worden gestimuleerd. Sociale woningbouw vinden ze te duur. Ook vrezen ze dat de steeds strengere energienormen heel wat kandidaat-nieuwbouwers zullen doen afhaken, waardoor de prijzen van oude woningen – inclusief de energieverpillende – zullen stijgen.

### Info

*Huisvesting in tijden van schaarste. Naar een renovatie van het woonbeleid* telt 204 pagina's, is uitgegeven door Roularta Books en kost 24,95 euro.





## Sociale Staat van Vlaanderen 2011

Op 16 juni 2011 werd in het Vlaams Parlement de tweede editie van *De Sociale Staat van Vlaanderen* voorgesteld. De publicatie past in een meerjarig onderzoeksprogramma dat wordt gecoördineerd door de Studiedienst van de Vlaamse Regering (SVR). Op vraag van het Vlaams Parlement wordt om de twee jaar een synthetische analyse en evaluatie gemaakt van de maatschappelijke toestand in Vlaanderen. In 2011 werd de leefsituatie van het individu in internationaal perspectief geplaatst. Sien

Winters (Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven) en Marja Elsinga (Technische Universiteit, Delft) onderzochten het wonen en de woonomgeving. Ze werkten drie thema's uit: woningkwaliteit, betaalbaarheid en beleid. Internationaal gezien scoren de woningkwaliteit en betaalbaarheid in Vlaanderen goed, al zijn er grote verschillen tussen eigenaars en huurders en speelt het inkomen een cruciale rol, naast de leeftijd, het huishoudtype en de regio. De auteurs roepen de overheid op om het

eigendomsbeleid – al langer een hoeksteen van de Belgische welvaartsstaat – aan te vullen met een beleid dat specifiek op de huursector is gericht.

### Info

U kunt de tekst van de presentatie en van de publicatie downloaden op de website van de SVR, <http://www4.vlaanderen.be/dar/svr> (zoek in Publicaties). U kunt daar ook een gedrukt exemplaar van *De Sociale Staat van Vlaanderen 2011* aanvragen.

## Handleiding grond- en pandenbeleid

Als een gemeente nieuwe woongebieden aansnijdt, dan kan of moet ze privé-initiatiefnemers een zogenaamde sociale last opleggen. Die verplichting van het decreet grond- en pandenbeleid is bedoeld om een bepaald percentage van privéprojecten te reserveren voor sociale woningbouw. De initiatiefnemer kan die sociale last invullen door zelf sociale woningen te bouwen, maar hij kan op de locatie ook gronden verkopen aan een sociale woonorganisatie. Dat gebeurt volgens een cascadesysteem.

### Info

Voor beide opties werd een handleiding uitgewerkt met een aantal praktische richtlijnen. U vindt ze op de website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be): kijk bij Professionelen > Grond- en Pandenbeleid > Attestering invulling sociale last: Voorlopige handleiding voor privé-initiatiefnemers en Uitvoering van de sociale last: handleiding bij de aanbiedingen van gronden aan SHM's of andere sociale woonorganisaties.

## Wedstrijd Mijn Huis, Mijn Jonge Architect



Nog tot 28 oktober 2011 kunnen jonge architecten (met maximaal vijf jaar beroepservaring na de stage) meedingen naar de prijzen voor de ideeën- en architectuurwedstrijd *Mijn Huis, Mijn Jonge Architect*. Van de deelnemers wordt een schetsontwerp gevraagd voor een 12-tal sociale woongelegenheden in de Bogerse Velden in Lier. De laureaat wint een architectuurcontract om zijn ontwerp – met de nodige begeleiding – uit te voeren, de twee eervolle vermeldingen

winnen elk een cheque van 2.000 euro. De wedstrijd is een gezamenlijk initiatief van de Orde van Architecten-Vlaamse Raad, de Vlaamse Architectenorganisatie (NAV), de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en de VMSW.

### Info

De plannen en voorschriften voor het project, het volledige wedstrijdreglement en het deelnameformulier vindt u op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) of [www.mijn-huismijnjongearchitect.com](http://www.mijn-huismijnjongearchitect.com)

## Praktijkbrief Publieke Ruimte

Steunpunt Straten publiceert sinds kort de praktijkbrief *Publieke Ruimte*, een driemaandelijks nieuwsbrief die aansluit bij het praktijkboek *Publieke Ruimte*. De driemaandelijks nieuwsbrief zal inspirerende projecten, innovatieve en duurzame producten en boeiende initiatieven uit het vakgebied onder de aandacht brengen. Hij wordt gratis

verzonden naar alle Vlaamse en Brusselse gemeentebesturen, de relevante bovenlokale overheidsdiensten, studie bureaus en bedrijven uit de sector.

### Info

Een abonnement op de nieuwsbrief is gratis. U vraagt het aan bij [praktijkbrief@steunpuntstraten.be](mailto:praktijkbrief@steunpuntstraten.be).



Eindelijk kortere doorlooptijden?

# De VMSW trekt

De lange doorlooptijden van sociale huisvestingsprojecten zijn een oud zeer. Is er beterschap op komst? De VMSW heeft alvast een vijftal verbeterprojecten in de steigers staan en formuleerde aanbevelingen aan het adres van beleidsmakers en lokale instanties.

TEKST: Kurt Herregodts

**M**et een vijftal projecten pakt de VMSW enkele nijpende problemen aan. In haar rol als uitvoerder, facilitator, ondersteuner en financier van het sociale woonbeleid overlegt ze met diverse partners die bij bouw- en infrastructuur dossiers betrokken zijn.

## Projecten in de steigers

**Screening reservegronden.** De SHM's beschikken over een vrij grote grondvoorraad. Daarom besloot de VMSW om die potentiële reservegronden te gaan screenen. Daarvoor vergeleek ze de grondvoorraden van de SHM met de cijfermatige doelstellingen of verplichtingen die zijn opgenomen in het grond- en pandenbeleid (GPB). Elke gemeente wordt nu gedetailleerd onderzocht. Daarbij worden de ruimtelijke mogelijkheden ook ter plaatse bekeken. De screening moet een overzicht opleveren van mogelijke bouwlocaties.

**Anticiperende archeologische screening.** Archeologisch onderzoek kan de doorlooptijd van een project fors verlengen. Daarom is het nuttig om vooraf te weten of bouwgronden al dan niet archeologische erfgoedwaarde bezitten. De VMSW bereidt met het

agentschap Ontoerend Erfgoed een anticiperende archeologische screening voor. Die zou kunnen worden uitgevoerd op alle gronden die groter zijn dan 3.000 m<sup>2</sup> en die eigendom zijn van een huisvestingsmaat-

schappij. Op basis van die screening zal worden beslist of er nadien nog een verkennend archeologisch vooronderzoek nodig is. Zo kan men onaangename verrassingen tijdens de werkzaamheden vermijden.

**Erfgoedwaarde patrimonium.** De regelgeving rond erfgoed geldt niet alleen voor de reservegronden. Met het Vlaams Instituut voor het agentschap Ontoerend Erfgoed overlegt de VMSW over de erfgoedwaarde van het bestaande patrimonium. In het renovatieproces van huurwoningen steekt de erfgoedregeling pas heel laat de kop



# de kar



op. De VMSW wil ze graag al vroeger in het proces aan bod laten komen, om sneller in te spelen op mogelijke gevolgen voor het dossierverloop. De voorbije maanden hebben de VMSW en het agentschap Ontoerend Erfgoed daarvoor een samenwerkingsovereenkomst gesloten. In het najaar wordt er een screening georganiseerd.

**Kleine percelen grootschalig aanbesteden.** Het grond- en pandenbeleid hanteert een cascadesysteem voor de aankoop van de private gronden die voor sociale huisvesting moeten worden gereserveerd. Als het lokale

De VMSW bereidt met het agentschap Ontoerend Erfgoed een anticiperende archeologische screening voor.

niveau geen brood ziet in de aankoop van – vaak kleine of schaarse – percelen, moet de VMSW die zelf aankopen en ontwikkelen. De VMSW onderzoekt momenteel de gestructureerde aanbesteding van kleine percelen op provinciaal niveau. Via zo'n aanbesteding zou een partner een omvattend contract kunnen krijgen om op de gronden die de

VMSW volgens het cascadesysteem heeft aangekocht, een project te realiseren, van het ontwerp tot en met de bouw. Dat zou de VMSW dus in staat stellen om tóch enkele percelen te bebouwen.

**Overleg met SHM's.** De woningbouw- en infrastructuurdossiers moeten worden afgestemd →



→ op de planning en de financiële draagkracht van elke SHM. Daarom heeft de VMSW in het voorjaar van 2011 een gestructureerd overleg met de individuele SHM's opgestart. Dat moet de bouw- en planningsactiviteiten helpen activeren en adequate programmeringsvoorstellen opleveren. Het moet ook misverstanden bij de programmaopmaak vermijden. Het overleg is natuurlijk ook een goede gelegenheid om de stand van zaken van woning- en infrastructuurdossiers te bespreken en ze aan elkaar te koppelen. Zowel de SHM's als de VMSW zijn erg opgetogen over die aanpak.

### Aanbevelingen

Daarnaast deed de VMSW enkele aanbevelingen aan het beleid en de actoren. Het valt niet altijd mee om ze te realiseren, maar alle actoren en overheden beseffen dat snellere doorlooptijden cruciaal zijn om het grond- en pandenbeleid uit te voeren.

**Eengemaakte financiering.** Om de projecten vlot te kunnen programmeren, moet er één enkel financieringssysteem worden uitgewerkt, dat zowel voor de woningen als voor de infrastructuur geldt. Momenteel worden

de woningen gefinancierd volgens het leningensysteem NFS2, terwijl voor de infrastructuurwerkzaamheden een subsidiesysteem geldt. Dat bemoeilijkt de pogingen om beide activiteiten op elkaar af te stemmen. Daarom wordt gepleit voor een eengemaakt financieringssysteem, onder de hoede van de VMSW. Die levert nu al het werk voor de subsidiedossiers en coördineert de planning van beide jaarprogramma's. De jaarprogramma's voor woningen en infrastructuur moeten ook worden geïntegreerd. Een enveloppefinanciering per project zou ideaal zijn, zeker voor gemengde en complexe projecten. Voor het hele project zou dan een maximumbedrag worden bepaald.

**Lokaal overleg.** Om de dossiers op de diverse niveaus vlot te laten verlopen, is er een ge-

Bouw- en infrastructuurdossiers moeten een eengemaakte financiering krijgen.





structureerd lokaal overleg nodig. Dat moet alle actoren tijdig om de tafel samenbrengen. Dat is zeker nodig bij de grondvererving (met als actoren de initiatiefnemer, Stedenbouw, de VMSW, de gemeente, de schatter, het agentschap Ontoerend Erfgoed enz.), bij de conceptopmaak en het voorontwerp (initiatiefnemer, Stedenbouw, VMSW, gemeente, infrastructuuractoren, bouwteam, brandweer, het agentschap Ontoerend Erfgoed enz.) en bij het uitvoeringsdossier (initiatiefnemer, VMSW, gemeente en infrastructuuractoren, bouwteam enz.). Alle betrokken actoren moeten er zich toe verbinden een gemandateerde trekker aan te wijzen, snel hun adviezen te verlenen, het bouwteam adequaat aan te sturen, regionale en persoonlijke interpretatieverschillen uit te vlakken enzovoort.

**Snellere schattingen.** Bij grondverervingen moeten SHM's doorgaans over een officieel schattingsverslag beschikken. In de praktijk duurt het te lang om zo'n schattingsverslag in handen te krijgen, zodat dossiers vertraging oplopen. De VMSW stelde voor om te onderzoeken of schattingen sneller kunnen worden opgemaakt, bijvoorbeeld door een beroep te doen op het Vlaams Aankoopcomité of op erkende of private schatters. Momenteel wordt het denkspoor van de erkende schatters onderzocht.

**Handleidingen.** Initiatiefnemers maar ook overheden zijn vaak onvoldoende vertrouwd met de diverse regelgevingen. Daarom zijn duidelijke en praktische handleidingen over procedures, financieringssystemen, betrokken actoren ... nodig. Transparantie en eenvoud moeten voorop staan. Om u een idee te geven: bij dossiers voor sociale woningbouw voor mensen met een handicap – de zogenoemde ADL-dossiers – zijn maar liefst vier financiers betrokken, één bouwheer, één exploitant, vijf overheden en vier financieringsprocedures.

**Bouwheerschap infrastructuur.** De VMSW coördineert zowel de bouw van sociale wo-

ningen als de bijbehorende infrastructuurwerkzaamheden, maar de rol die ze in beide activiteiten speelt, is niet dezelfde. In bouw-dossiers adviseert ze de lokale bouwheren, maar in infrastructuurdossiers treedt ze zelf als bouwheer op. Dat maakt de interne structuur complexer. Daarom gaan er stemmen op om ook het bouwheerschap van de infrastructuur naar het lokale niveau over te hevelen.

**Evaluatie uitgaven.** In de marge – maar zeker niet onbelangrijk voor de voortgang van

de bouwdoossiers – loopt momenteel een evaluatie van de uitgaven (NFS<sub>2</sub>) voor de bouwprojecten en van de huurinkomsten. De huurinkomsten volstaan niet meer om de uitgaven voor projecten te dekken. Veel SHM's gaan op zoek naar andere inkomstenbronnen of vallen terug op de gewestelijke sociale correctie (GSC). Anderzijds zijn de middelen van de Vlaamse overheid natuurlijk niet onbeperkt. Daarom staan er initiatieven op stapel om het systeem van inkomsten en uitgaven aan te passen.



## Bevragingen en analyses

Het grond- en pandenbeleid heeft de dossierdoorlooptijden weer hoog op de agenda geplaatst. In 2010 hebben de VVH en de VLEM hun leden bevestigd over doorlooptijden van sociale huisvestingsprojecten. Tegelijk maakte de VMSW een doorlooptijdanalyse van de infrastructuurwerkzaamheden en voerde ze een intern onderzoek naar enkele bouwdoossiers

die al meer dan vijf jaar aanslepen. In mei 2011 stelde de VMSW een nota op met een stand van zaken. Daarin werd ingegaan op de analyse van VVH en VLEM, op de aanvullende analyse van de VMSW en op initiatieven en suggesties van het beleid en diverse actoren. De raad van bestuur van de VMSW heeft de nota overgemaakt aan de Vlaamse minister van Wonen.

# NFS2 gewikt

Sinds 2008 is het nieuwe financieringssysteem NFS2 van toepassing. Komt het tegemoet aan de noden van de sociale huisvestingsmaatschappijen? Wat vinden ze de grote plus- en minpunten en wat willen ze graag anders zien? Woonwoord ging het vragen in Roeselare en in Hasselt.

TEKST: Ronald Koopman en Gerd De Keyser

# Plusjes en minnetjes en gewogen

**M**omenteel wordt NFS2 door de beleidsmakers geëvalueerd en een tijdje geleden vond er in het Vlaams Parlement een geanimeerde discussie plaats over de financiële situatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Wat vinden die SHM's er eigenlijk zelf van? We legden ons oor te luisteren bij Brecht Vermeulen, directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel uit Roeselare, en bij Alain Bielen en Koen Hendrix, respectievelijk directeur en gedelegeerd bestuurder van de sociale huisvestingsmaatschappij Cordium uit Hasselt.

## Minpunt: de huurprijsberekening

Voor beide maatschappijen is de huurprijs een cruciaal aspect van hun financieel beheer. Logisch, want voor maatschappijen die zich met de verhuur van sociale woningen bezighouden, vormen de huren toch al snel 80 procent van de inkomsten. Over de nieuwe huurprijsberekening zijn de gesprekspartners opvallend eensgezind.

**Brecht Vermeulen:** 'Ik zou graag terug willen naar een systeem waarin de huurprijs wordt gekoppeld aan de kostprijs van de woning. Als ik investeer in dubbele beglazing, dan zorg ik ervoor dat de huurder een lagere energiefactuur krijgt. Als hij in ruil daarvoor wat meer huur zou betalen, vind ik dat zeker niet onverantwoord, ook niet vanuit sociaal oogpunt. Het huidige systeem steunt op de geschatte markthuursprijzen. Het vertrekt van subjectieve informatie, die te weinig verband houdt met de economische realiteit van een SHM.'

**Alain Bielen:** 'De relatie tussen de investeringskosten en de huurprijs zou beter worden hersteld. Dat men die relatie heeft door-

geknipt, is de essentie van het probleem. We zouden graag weer wat meer armslag krijgen om de huurprijzen te bepalen. Dat een SHM aan elke huurder een betaalbare en kwalitatieve woning moet kunnen aanbieden, vinden we terecht. Dat betekent niet dat elke woning van ons patrimonium voor elke huurder betaalbaar moet zijn. We moeten kunnen differentiëren, zowel in het huurpubliek als in de huurprijs.'

**Koen Hendrix:** 'Voor mij is de implementatie van de regels van deugdelijk bestuur – corporate governance – essentieel. Als een maatschappij kan bewijzen dat zij die regels respecteert, met de steun van de revisor-commissaris, dan vinden wij dat de bepaling van de huurprijzen binnen zekere wettelijke grenzen kan worden overgelaten aan het bestuur van die maatschappij. Misbruiken van een kleine groep in het verleden mogen het beleid niet beïnvloeden. Een goede bestuurder is immers iemand die handelt en oordeelt volgens de regels van corporate governance, in het belang van de maatschappij en haar missie.'

**Alain Bielen:** 'Bij de afschaffing van het vroegere huursysteem heeft men het kind met het badwater weggegooid. Als overheid moet je misbruiken doortastend durven aan te pakken. Je hoeft niet voortdurend de regelgeving aan te passen.'

## Pluspunt: kostprijsnormen

Onze gesprekspartners vinden ook sterke

punten in het huidige financieringssysteem. Positief zijn ze over de kostprijsnormen.

**Brecht Vermeulen:** 'Wie dringt erop aan om die normen op te trekken? De architecten. Ik ben econoom: ik wil in de eerste plaats een goed, sober en kwalitatief gebouw. Als het kan, mag het ook mooi zijn. Als we de kostprijsnormen verhogen, weet ik nu al dat elke architect zich op die nieuwe normen zal richten. Ik pleit dus niet voor een verhoging, maar ik vind wel dat de "reglementitis" wat minder mag. In de kostprijs van een gebouw wegen allerlei reglementeringen veel te zwaar door: energiezuinigheid, allerlei keuringen ... Het wordt gewoon te veel, en gaandeweg wordt een gebouw veel te duur.'

**Alain Bielen:** 'De strengere normering van de bouwkosten vind ik inderdaad een goede zaak. De huidige financiering dwingt ons om over de kostprijs na te denken. Ik dring wel aan op meer differentiatie in de normen. Om maar één voorbeeld te geven: de draagkracht van gronden verschilt sterk naargelang de regio. Toch gelden overal dezelfde normen voor de fundering, terwijl iedereen weet dat op palen funderen veel duurder is dan op zool of plaat. Als je binnen de normen van NFS2 wilt blijven, kan de manier waarop je fundeert mee het uitrustingsniveau van de woningen bepalen.'

## Pluspunt: gesubsidieerde leningen

Ook de gesubsidieerde laagrentende of ren- →

'Ik zou graag terug willen naar een systeem waarin de huurprijs wordt gekoppeld aan de kostprijs van de woning.'

teloze leningen krijgen een opvallend eensgezinde positieve beoordeling.

**Alain Bielen:** 'Werken met projectsubsidies wordt pas interessant als je ze kunt aanvullen met eigen middelen. Als je een marktconforme lening aanging, moest je die in 20 jaar terugbetalen, wat voor een sociaal huurproject te weinig is. De vroegere IP-leningen daarentegen waren redelijk kostendekkend.'

**Brecht Vermeulen:** 'Ik ben voorstander van gesubsidieerde leningen, behalve in het kader van de grondverwerving. Daarvoor zouden we een projectsubsidie moeten krijgen. Ik moet er wel aan toevoegen dat de procedure voor een NFS2-lening veel sneller en duidelijker is dan die voor de projectsubsidies.'

### Pleidooi: beloon professionalisering!

Brecht Vermeulen vindt wel dat het huidige monopolie van de VMSW op de marktconforme kredietverlening moet worden afgebouwd. 'Als een SHM het goedkoopste marktconforme tarief kan verkrijgen, ook als dat niet bij de VMSW is, is dat in het belang van iedereen. Als onze SHM later wil kunnen genieten van een renteloze lening of als ik aan de koper van mijn sociale koopwoning een goedkope hypothecaire lening van de VMSW wil kunnen aanbieden, dan moet ik bij de VMSW ook nog eens een marktconforme prefinanciering aangaan. Dat vind ik erg.'

Het huidige systeem stimuleert SHM's te weinig om professioneler te werken, vindt hij. 'Sommige SHM's investeren fantastisch veel in hun eigen personeel. In het systeem

van de beheersvergoeding die wij aan de VMSW betalen, zit er geen enkel element dat die evolutie belooft of stimuleert. Integendeel, SHM's die voor alles en nog wat een beroep doen op de VMSW betalen daarvoor niet meer dan een SHM die de eigen werking professionaliseert.'

### Plusminus: de GSC-subsidie

Bij Cordium klinkt ongeveer dezelfde kritiek.

**Alain Bielen:** 'Vroeger konden SHM's autonoom hun huurprijzen berekenen. Men heeft die autonomie afgenomen, en in ruil kregen de maatschappijen de GSC-subsidie, de gewestelijke sociale correctie. In die GSC is de normering zo streng dat er geen echte beleidsruimte overblijft. Met andere woorden: als we in het rood gaan en binnen de lijnen van het GSC-plaatje kleuren, past de overheid elk verschil bij.'

'Op die manier gooi je gezonde managementprincipes overboord', vult Koen Hendrix aan. 'In het huidige systeem kun je je eigen vermogen niet meer gezond krijgen of houden. Dat is een fundamenteel probleem. Met de GSC-subsidie moeten we functioneren op een manier die indruist tegen onze ethische principes. Als bestuurders willen we werk maken van *corporate governance* en reële verantwoordelijkheid opnemen. Nu wordt onze autonomie zo sterk beperkt dat een raad van bestuur niet meer kan functioneren zoals de wetgeving dat voorschrijft.'

De GSC-subsidie krijgt van De Mandel een hoger cijfer, maar niet over de hele lijn.

**Brecht Vermeulen:** 'Voor ons valt NFS2 uiteen in twee grote delen: de financiering van de projecten en de GSC-subsidie. De twee hangen samen. Toen we in dat systeem be-

gonnen te bouwen, beseften we dat we verlies zouden maken, maar we wisten ook dat de GSC-subsidie dat verlies zou opvangen. Nu horen we dat de GSC-subsidie onder een bepaald plafond moet blijven, terwijl wij ons ambitieuze investeringsprogramma nu net hebben opgezet in de veronderstelling dat er altijd genoeg GSC-subsidies zouden zijn. Als dat niet zo is, zitten we met een zwaar probleem. Tegen begin 2012 zouden we van het beleid graag duidelijk horen dat het onze bekommernis ernstig neemt. Anders evolueren we van de snelst groeiende maatschappij naar een SHM die ter plaatse trappelt.'

### Cash is king

Erg goed vinden beide maatschappijen dan weer dat er gewerkt wordt met geldstromen om de GSC-subsidie vast te stellen.

**Koen Hendrix:** 'Terecht zegt men "cash is king". Daar kunnen wij ons absoluut in vinden.'

**Brecht Vermeulen:** 'In onze situatie kun je niet anders dan kijken naar de inkomsten en uitgaven. Het verband tussen de balans en de winst- en verliesrekening. Het rendement op ons geïnvesteerde vermogen is veel te laag om van een normale bedrijfseconomische situatie te kunnen spreken.'

### Nog enkele bedenkingen

Als Brecht Vermeulen tabula rasa zou kunnen maken en een nieuw financieringssysteem zou mogen bedenken, verwijst hij verrassend genoeg naar het verleden. 'Het vroegere financieringssysteem met leningen op 66 jaar vond ik niet zo slecht. Ik zie niet in waarom wij ze sneller zouden moeten aflossen. Nog een bedenking – al valt die politiek niet te verkopen: als een project duurder uitvalt doordat de gemeente aandringt op fraaiere architectuur of op een ruimer openbaar domein, dan vind ik dat de gemeente moet bijdragen aan de financiering ervan.'

Wat kan er op korte termijn worden gedaan om NFS2 bij te schaven?

**Koen Hendrix:** 'Beloon maatschappijen die willen groeien en die volgens de regels van goed bestuur willen werken, met meer autonomie, bijvoorbeeld op het gebied van het huurbeleid.'

**Brecht Vermeulen:** 'Trek de huurprijzen wat op en zorg voor meer differentiatie in de kostprijzplafonds, bijvoorbeeld bij grondverwervingen.'



Vinger aan de pols van de huurders

# Zet de bestuurders aan het loket!

Kamp u als kleine SHM met personeelsgebrek? Dan hebben we een gouden tip voor u: zet leden van de raad van bestuur in voor loketwerk. Bij de Gezellige Woningen van Bornem deden ze het u voor. Het grote voordeel volgens bestuurder Louis Suykens en directeur Anja Schoeters? De SHM weet veel beter wat er bij de huurders leeft.

TEKST: Gerd De Keyser

2009 doe ik dat regelmatig en met veel plezier, samen met collega-bestuurder Hugo.'

#### Waarom precies loketwerk?

**Anja Schoeters:** 'Als kleine maatschappij is het onze grootste troef dat we erg dicht bij de huurders staan. Daar hoort maximale bereikbaarheid aan het loket zeker bij. De klanten hebben daar nood aan een vertrouwenspersoon. Dat kan een vaste medewerker zijn, maar waarom ook niet een bestuurder met inlevingsvermogen? Louis en zijn collega beantwoorden perfect aan dat profiel. Wij kennen al onze huurders en doen er alles aan om die band te versterken. Daarom leid ik iedere nieuwe huurder zelf rond in de woning en gaan wij ook regelmatig ter plaatse poolshoogte nemen.'

#### Waarom doen net Louis en Hugo loketwerk?

**Anja:** 'Ze zijn de enige bestuurders die met →



#### Hoe bent u er als bestuurder toe gekomen loketwerk te doen?

**Louis Suykens:** 'Net voor de laatste gemeenteraadsverkiezingen werd Anja als nieuwe directeur aangeworven. Het spreekt vanzelf dat zij zich moest inwerken. Toen zowel de directeur als een nieuwe medewerker zwanger werden, moesten we creatieve oplossingen zoeken. Anja is nauwelijks afwezig geweest, maar we zaten in een erg

drukke periode: renovaties, projecten die werden opgestart en afgerond ... Voor een maatschappij met 536 woningen zijn een directeur, een klusjesman en een deeltijds werkende bediende in zulke omstandigheden wel erg krap. Omdat we zuinig met onze middelen willen omspringen, was een bijkomende aanwerving geen optie. Daarom vroeg Anja mij of ik af en toe niet eens een voormiddag het loket kon komen bemannen. Sinds



→ pensioen zijn. Voor bestuurders met een dagtaak spreekt het niet vanzelf om zich overdag vrij te maken. Maar Louis en Hugo hebben een signaalfunctie: dankzij hen houdt de raad van bestuur voeling met de dagelijkse praktijk zoals onze klanten die ervaren.'

**Louis:** 'Ik heb nu eenmaal veel vrije tijd en als ik aan het loket mensen daadwerkelijk kan helpen, dan vind ik dat een zinvolle manier om die tijd in te vullen. Mensen helpen doe ik graag. Met SHM Gezellige Woningen beschouwen we dat zelfs als onze voorname opdracht. Voortaan zijn we elke voormiddag en één avond per week bereikbaar. De voorzitter, Jef De Clercq, heeft ook nog een spreekuur. Op die contacten mag je niet beknibbelen, anders moeten de mensen aanschuiven. Als er minder mensen opdagen, kunnen de huurders rustig en in alle privacy hun verhaal doen.'

**Anja:** 'In onze sector zijn perceptie en beeldvorming erg belangrijk. Elke negatieve ervaring wordt uitvergroot. Mensen gaan dat doorvertellen. Als je niet oppast, overschaduwde dat de positieve aspecten – dat we dankzij een gedreven voorzitter heel wat bijkomende sociale woningen realiseren, bijvoorbeeld.'

#### **Louis, hoe ziet u uw taak?**

**Louis:** 'Eigenlijk doe ik niet veel meer dan noteren wat er bij de mensen leeft. Ik zie mezelf als een doorgeefluik naar de directeur en de raad van bestuur enerzijds en naar onze klusjesman Gunter anderzijds. Anja bekijkt de meer principiële kwesties en maakt de werkbons voor Gunter op. Doordat we elke dag open zijn, is het ook voor Gunter comfortabeler werken. We kunnen kort op de bal spelen en voorkomen zo irritatie bij huurders die moeten wachten. Eigenlijk vind ik zelfs dat we onze huurders verwennen: Gunter ruikt soms al uit voor een lekkende kraan. Je mag veronderstellen dat huurders dat zelf kunnen herstellen, maar het contact met de bewoners is ook belangrijk.'

**Anja:** 'Je mag de rol van de klusjesman in-

‘We kunnen korter op de bal spelen en voorkomen zo irritatie.’

derdaad niet onderschatten. Hij zorgt ervoor dat we nog dichterbij de huurders staan. Gunter houdt mee de vinger aan de pols, maar speelt daarnaast ook een belangrijke rol in de relaties met de huurders. Hij is ons uithangbord. Zijn praktische taken weet hij perfect te combineren met allerlei sociale taken. Dat rendeert. Hij is hier al lang, heeft de huurders zien veranderen en kent de gevoeligheden als geen ander.’

**Waarmee we meteen bij de volgende vraag zijn beland. Welk beeld hebt u van de huurders?**

**Louis:** ‘Je ziet steeds meer gebroken gezinnen. Door het toenemende aantal echtscheidingen wonen steeds meer alleenstaanden of eenoudergezinnen in onze woningen – hun aandeel bedraagt nu al 60 procent. Na een scheiding zie je vaak dat beide partners zich opnieuw kandidaat stellen voor een sociale woning. Die moet dan ook groot genoeg zijn voor de kinderen.’

**Anja:** ‘Dat we veel alleenstaande huurders hebben, heeft ook te maken met de inkomensplafonds. Tweeverdieners komen gewoon niet meer in aanmerking voor een sociale woning.’

**Louis:** ‘Dat vind ik toch een aandachtspunt voor het beleid. De inkomensplafonds zouden hoger mogen zijn, zodat ook de spreekwoordelijke postbode een sociale woning kan huren.’

**Anja:** ‘Daarnaast krijgen we ook steeds meer alleenstaande jongeren. Die willen blijkbaar vlugger het huis uit. Ik vind dat een interessant publiek. Als ze bij ons komen huren, hebben ze vaak nog geen baan, maar meestal vinden ze er een. Daardoor kunnen we hogere huurprijzen vragen. Jongeren zorgen voor de broodnodige so-

ciale mix in de wijken. Dat is goed voor de leefbaarheid.’

**Louis:** ‘Sociale wijken mogen inderdaad geen getto’s worden. Daarom streven we ook naar een mix van allochtone en Vlaamse huurders. Het aantal allochtone klanten neemt snel toe, vooral in de grote woningen – allochtone gezinnen zijn gemiddeld groter dan Vlaamse. Overigens zijn de leefbaarheids- en betalingsproblemen niet groter bij onze allochtone huurders dan bij de Vlaamse.’

**Ziet u nog opmerkelijke evoluties?**

**Louis:** ‘De mensen worden duidelijk armer. Het verbaast mij dat er vrij veel mensen worstelen met betalingsproblemen. Wij spelen hier erg kort op de bal en hebben dan ook erg lage huurachterstallen. Ik beschouw dat als een service aan onze huurders.’

**Anja:** ‘We kunnen ervoor zorgen dat ze snel

ler budgetbegeleiding krijgen. Aangenaam is dat niet, maar het helpt hen wel, anders komen ze van de regen in de drop. Budgetbegeleiding houdt de schulden overzichtelijk.’

**Louis:** ‘Opvallend vind ik ook het prestige dat SHM’s genieten. Op lokaal niveau zie je een informele hiërarchie onder de actoren. SHM’s staan onderaan, veel lager dan bijvoorbeeld OCMW’s. Ik vind dat erg jammer. Dat heeft volgens mij te maken met het feit dat wij te weinig positieve pers krijgen. SHM’s zouden meer aandacht moeten besteden aan hun public relations.’

**Wordt uw praktijkervaring ook meegenomen in de raad van bestuur?**

**Louis:** ‘Zeer zeker. De andere raadsleden vinden dat een verrijking. Het leidt ook tot concrete verbeteringen. Zo is in samenspraak met de raad van bestuur gesleuteld aan de regels in verband de rationele bezetting. Contacten met huurders hadden ons namelijk geleerd dat veel ouderen een extra slaapkamer vragen omdat ze hun kleinkinderen graag op logies willen krijgen. Dergelijke dingen zorgen ervoor dat ik met heel veel plezier mijn loketwerk blijf doen.’





leper: Markt (geen enkel gebouw is ouder dan 1922) en Tegelstraat.

## Geschiedenis van de sociale huisvesting (IV)

# De eerste gouden jaren

In de naoorlogse jaren was de wederopbouw een topprioriteit. Her en der schoten sociale huisvestingsmaatschappijen als paddenstoelen uit de grond. Fraaie tuinstreken blijken getuigen van de eerste bloeiperiode van de sociale huisvesting in België.

TEKST: Gabriël Schaut



Na de Eerste Wereldoorlog bood België een troosteloze aanblik. De vier jaar durende loopgravenoorlog had niet alleen in West-Vlaanderen een loodzware tol geëist. Het aantal vernielde en beschadigde privéwoningen werd op meer dan 84.000 geschat. Ook meer dan 16.000 openbare gebouwen en monumenten waren verwoest of beschadigd.

### Wederopbouw

Even speelde men met het idee om som-

mige ruïnes onaangetast te behouden, als eeuwige aanklacht tegen het oorlogsgeweld. Gelukkig stapte men daarvan af en ging men 'wederopbouwen'. Dat moest ook de gewone man ten goede komen: tenslotte had hij in *den Grooten Oorlog* gevochten. De invoering in 1917 van het algemeen enkelvoudig stemrecht voor mannen wierp natuurlijk ook gewicht in de schaal ... Geld voor de wederopbouw was er genoeg: met het geld van de herstelbetalingen kwamen al een heel eind.

Met de wederopbouw werd overigens niet gewacht tot het einde van de oorlog. De bezetters hadden al inspanningen geleverd om beschadigd patrimonium te restaureren. En in Londen of Leiden tekenden ballingen zoals Louis Van der Swaelmen al in 1916 plannen om de wederopbouw in goede banen te leiden.

Over de vraag hoe België er na 1918 moest uitzien, bestonden verschillende opinies. De traditionalistische variant van het regionalisme, vertegenwoordigd door Louis Cloquet, Edward Leonard en Jules Coomans, stond lijnrecht tegenover het modernisme van architecten zoals Huib Hoste, die de kans schoon zagen om een 'nieuwe' architectuur te promoten en zich aan te sluiten bij het internationale streven naar verzakelijking en versobering (denk aan het Bauhaus). Uiteindelijk wonnen de traditionalisten het pleit. Tegelijk maakte het vooroorlogse eigendomsideaal steeds meer plaats voor het principe van de huurders-

Roeselare: de Bataviawijk was de eerste tuinstreek in Vlaanderen.



Kemmel: ook de Reningelststraat is een typisch voorbeeld van wederopbouw.







Lokeren: een typisch voorbeeld van wederopbouw.



Vilvoorde: Far West.

coöperatie, zodat ook de minder gegoeden in een behoorlijke woning terechtkonden.

### Lokale spelers

Een grote speler in het hele gebeuren was de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW), die in 1919 was opgericht. Ze nam ongeveer een kwart van de gebouwde woningen voor haar rekening. Ook steden en gemeenten lieten zich niet onbetuigd en lokale sociale huisvestingsmaatschappijen schoten als paddenstoelen uit de grond.

We hadden al enkele *lone rangers* gekend: de Schaarbeekse Haard in het Brusselsse, een semiopenbare maatschappij die in 1899 was opgericht om goedkope woningen te bouwen en te verhuren, en een Vlaamse pionier, de Gentsche Maatschappij der Werkerswoningen. Die gemengde vennootschap was opgericht in 1904 en bouwde met eigen middelen 242 woningen, onder meer 20 eengezinswoningen in de Wilgestraat (Rabotwijk). Na de oorlog was het hek van de dam. Overal werden lokale sociale huisvestingsmaatschappijen opgericht: de Mandel en de Vilvoordse Haard (nu: de

Inter-Vilvoordse) in 1920, de Gentse Haard en de Meirelbeeksche Goedkope Woningen in 1921, de Gewestelijke Maatschappij voor Goedkope woningen van Beveren Waas in 1922 enzovoort. Zodra de lokale huisvestingsmaatschappij was erkend door de Nationale Maatschappij en ze haar sociaal kapitaal had vergaard, kon ze aan de slag. En de SHM's lieten zich niet onbetuigd.

### Tuinwijk

Een van de eerste opvallende realisaties was de Maurits Duchéwijk, in het hart van wat nu bekendstaat als de Far-West in Vilvoorde. De wijk werd aangelegd op initiatief van de Vilvoordse Haard, die landmeter-architect Robert Crignier in de arm nam om in de Groenstraat een eerste reeks sociale woningen te bouwen. Zijn realisaties vielen zo sterk in de smaak dat zijn opdracht in 1921 werd verruimd tot de hele wijk.

De arbeiderswijk werd gebouwd volgens het modieuze concept van de tuinwijk. Ebenezer Howard had al in 1902 het concept van tuinsteden gelanceerd in zijn werk *Garden Cities of Tomorrow*. Howard besteedde – *very British* – veel aandacht

aan de omgevingsaanleg: privétuintjes, gemeenschappelijke groenvoorzieningen en andere publieke ruimten. Howards ideeën inspireerden ook het tuinwijkconcept. Dat bood ontwerpers de kans om volop te experimenteren met esthetische vormgeving, nieuwe bouwmaterialen en technieken. Dat deden ze ook in de Westhoek, die zwaar onder de verwoestingen te lijden had gehad. De arbeiderswoningen in de Tegelstraat en de Zaalhofwijk in Ieper gelden als schoolvoorbeelden van die stijl.

### Even terug naar af

Helaas, mooie liedjes duren niet lang. Tegenstanders noemden het tuinwijkconcept grond- en geldverslindend. Daar probeerden men een mouw aan te passen door ook in de tuinkwijken centralisatie en hoogbouw toe te passen, zoals in de tuinkwijken Floréal en Le Logis in Watermaal-Bosvoorde, maar de bloeiperiode was voorbij. Intussen was in 1922 de Wet Moysersoën goedgekeurd, die voorzag in premies voor eigendomsverwerving. De balans helde weer over naar het eigendomsideaal en de bouw van sociale huurwoningen werd op de lange baan geschoven.

Sint-Lambrechts-Woluwe: tuinwijk Kapelleveld.



Watermaal-Bosvoorde: tuinwijk Drie Linden.



# ‘Rol als

## De VVH over vijf jaar VMSW

Deze zomer blies de VMSW vijf kaarsjes uit. Reden voor een feestje? We vroegen het aan Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Die verdedigt de belangen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de voornaamste klanten van de VMSW.

TEKST: Gerd De Keyser

# dienstverlener verder uitklaren'



## **Kun je een balans maken van vijf jaar VMSW?**

'Dat is moeilijk: ik kan niet vergelijken met de voorganger van de VMSW, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij – ik ben nog niet zo lang actief in de sector. Ik kan wel enkele kanttekeningen maken bij de huidige werking van de VMSW en bij de recente evolutie. De VMSW heeft een bijzondere relatie met haar klanten, de SHM's. We zijn tot elkaar veroordeeld – als klant kunnen wij onze "aanbieder" niet kiezen. Een flink deel van de frustratie in de sector hangt daarmee samen, denk ik. Met een boutade: de SHM's zijn verplicht te betalen voor diensten die ze niet altijd willen kopen of die niet altijd duidelijk zijn. We weten niet altijd welke dienstverlening we voor onze vergoeding krijgen.'

'Ik geloof wel dat de operatie Beter Bestuurlijk Beleid de sector naar een hoger niveau heeft getild. Doordat de voogdijfunctie van de VHM wegviel, konden de SHM's zich professioneler en autonomer opstellen. De VMSW kon zich concentreren op haar taak als financier en als dienstverlener. Die transitie is overigens nog niet afgesloten, denk ik. De visitaties moeten het plaatje nog vervolledigen.'

## **De hervorming kan pas beoordeeld worden als de visitatiecommissies werken?**

'De toezichtfunctie zou vooral een wettelijkheidstoets en een algemene beoordeling van goed bestuur moeten zijn. Maar je kunt die

functie alleen fatsoenlijk definiëren als de prestatiebeoordeling en de daarmee verbonden optimalisering op kruissnelheid zijn.'

## **Welke rol zie je weggelegd voor de VMSW als de visitaties operationeel zijn?**

'De VMSW is het informatiecentrum bij uitstek van de sector. De visitatie zal dus grotendeels afhankelijk zijn van de informatie die de VMSW aanlevert. Ik vind ook dat de VMSW een cruciale rol moet spelen in de opleiding van de visitatoren. En ze zal haar ondersteunende functie moeten afstemmen op de resultaten van de visitaties. Mochten die lacunes aan het licht brengen, dan moet de VMSW onderzoeken of ze die kan opvullen. Ook het klantentevredenheidsonderzoek kan zulke lacunes opleveren.'

## **Maar je ziet dat eerder als lichte accentverschuivingen dan als een radicale omwenteling?**

'We moeten daar eerlijk over zijn: met de VVH zien we de VMSW haar werking liever inkrimpen dan uitbreiden. De VMSW moet de nadruk leggen op alles wat met financiering te maken heeft. In onze visie wordt de VMSW herleid tot

een soort bancaire instelling. Als SHM kun je perfect verantwoordelijk dat je daarvoor de VMSW nodig hebt en dat je dus ook bijdraagt aan de werkingskosten. Daarnaast is er ook controle nodig op de besteding van het overheidsgeld. En er zijn sectorarchitecten en projectbegeleiders nodig om na te gaan of alles volgens de normen verloopt. Daarnaast heeft de VMSW nog een belangrijke rol op het gebied van informatieverzameling. In welke richting het ondersteunende werk kan evolueren, daar heb ik geen zicht op.'

## **Over een uitbreiding van dat ondersteunende werk bent u niet zo enthousiast?**

'Het verband tussen de dienstverlening en de aangerekende kosten zou duidelijker moeten zijn. Daarom zou de VMSW eerst eens moeten ophijsten wat ze aan dienstverlening aanbiedt. Vooral op dat gebied is het gebrek aan transparantie over vergoedingen voor de VMSW nijpend.'

## **Kun je als vertegenwoordiger van de klanten een SWOT-analyse van de VMSW maken?**

'Een sterkte is zeker de aanwezige kennis. Die is heel lang de bepalende factor geweest →

'Het verband tussen de dienstverlening en de aangerekende kosten zou duidelijker moeten zijn.'



→ binnen de sector. Ze speelt nu veeleer een ondersteunende rol, wat ik als een opportuniteit zie. De grootste zwakte is het oude VHM-idee dat ze alles moet aansturen. De transitie naar een dienstverlenende rol is niet voor alle VMSW'ers evident.'

'De grootste bedreiging is volgens mij de compartimentering van de werking. Het is geen goed idee om de ondersteuning en financiering in Brussel nog verder te compartimenteren. Dat zou ook bizar zijn, nu we in het veld steeds meer evolueren naar woonmaatschappijen.'

#### Is dat een pleidooi om de praktijkervaring van de VMSW beter te benutten?

'Ik stel vast dat de afstand tussen de administratie in Brussel – vooral dan het Departement RWO met zijn verschillende componenten – en het werkveld soms heel groot is. Met de VVH moeten wij het beleid genoeg input geven, zodat men in Brussel weet wat er op het terrein leeft. Ook de VMSW zou daarin een rol kunnen spelen, al ligt dat natuurlijk moeilijker, omdat de VMSW zelf ook deel uitmaakt van de administratie. Veel SHM's zoeken nog steeds hun weg in het kluwen van actoren waarmee ze in Brussel te maken krijgen.'

'Als je een extern agentschap zoals de VMSW vergelijkt met De Lijn, dan merk je toch een verschil. De Lijn heeft een duidelijk afgelijnd doel, terwijl dat bij de VMSW diffuser en diverser is. SHM's hebben het daar moeilijk mee, ook al omdat hun relatie met de vroegere VHM sterk verschilt van hun relatie met de VMSW. Nu zit daar plots ook nog een toezichthouder tussen ...'

#### Is de relatie van SHM's met de VMSW nu niet veel constructiever dan vroeger met de VHM? En geldt dat ook niet voor VVH?

'De interactie tussen de sector en de VMSW leidt inderdaad af en toe tot verbeteringen. Ik denk aan ons voorstel om met elke SHM te overleggen over de programmatie. De VMSW is daar gretig op ingegaan en ook bij de SHM's hoor ik positieve reacties. De VMSW kan de diarree aan regelgeving helpen vertalen die de SHM's nauwelijks kunnen bijhouden, laat staan uitvoeren of naleven.'

'Globaal gezien zijn wij als VVH ook zeer tevreden over de driemaandelijke overlegmomenten met de VMSW. Voor heel wat dossiers kunnen we samen aan de kar trekken. Overleg is erg belangrijk. En het levert resultaat op: kijk maar naar wat we samen rond de doorlooptij-

den hebben gedaan. Eigenlijk zijn de VVH en de VMSW bevoorrechte partners van elkaar.'

'Wat mij opvalt: eigenlijk zijn de directeurs en medewerkers van de SHM's en de mensen van de VMSW op dezelfde manier bezig met sociale huisvesting. Ze houden zich bezig met de concrete dagelijkse werking. Die houding verschilt grondig van de veeleer theoretische betrokkenheid van een toezichthouder of het departement. Doordat we dezelfde praktische bril opzetten, kunnen wij het vrij goed met elkaar vinden en zijn de VMSW, de VVH en de SHM's eigenlijk natuurlijke partners van elkaar.'

#### Die praktische invalshoek is dus verrijkend?

'Soms worden heel goede nieuwe initiatieven door de administratie zo wantrouwig bekeken dat ze geen levenskansen krijgen. Het project Samenwerking Wonen-Welzijn is daar een goed voorbeeld van. Je merkt dat men er altijd van uitgaat dat er misbruik wordt gemaakt. Waarom vertrekt men niet eens vanuit een positieve instelling? Waarom is het uitgangspunt niet: laten we er een mooi project van maken, laten we uitzoeken welke voordelen het kan opleveren en hoe we er een succes van kunnen maken? De hoofdbekommernis lijkt vaak te zijn: laten we vooraf elk mogelijk misbruik uitsluiten. De VMSW-medewerkers hebben dat minder, zij zijn eerder geneigd om met de SHM's mee te denken.'

#### Wat is je besluit?

'Zowel voor de VVH als voor de VMSW blijft het nog wat aftasten en zoeken, maar we zijn wel degelijk op de goede weg. De basis om de werking te verfijnen is er, vooral dankzij de goede onderlinge contacten, zowel formeel op onze overlegvergaderingen als informeel – ik heb bijvoorbeeld uitstekende contacten met gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben en vele andere medewerkers van de VMSW. Met de praktijkervaring waarover we in onze sector beschikken, kunnen we zeker het verschil maken. Toch moeten we nog verder uitklaren wat de rol van de VMSW kan of moet zijn – ik denk dan vooral aan haar rol als dienstverlener. En natuurlijk moeten we ook uitklaren welke vergoeding we voor dat onderdeel van de werking moeten geven ...'

'Eigenlijk zijn de VMSW, de VVH en de SHM's natuurlijke partners van elkaar.'

## De gemeente als motor van het lokale woonbeleid (1)

# Gemeenten begeleiden tot woonregisseurs

Sociaal woonproject Zandvleugje in Eeklo.

Sinds de invoering van de Vlaamse Wooncode heeft de gemeente de coördinatie van het lokale woonbeleid. Allerlei actoren staan haar daarin bij, onder wie ook het Agentschap Wonen-Vlaanderen. Hoe zien de medewerkers van Wonen-Vlaanderen hun opdracht?

TEKST: Kurt Herregodts

sidiëring van sociale huisvestingsprojecten. Dat was ideaal om bij de gemeente het pad te effenen en goodwill te creëren. Geen overbodige luxe: een lange gewenningsperiode was nefast geweest, zeker ook gezien deerschikking van onze taken door de operatie Beter Bestuurlijk Beleid en de invoering van het grond- en pandenbeleid.'

**Wat heeft het decreet grond- en pandenbeleid (GPB) dan echt veranderd? En kan Wonen-Vlaanderen met zijn herschikte takenpakket nog genoeg ondersteuning bieden?**

**Jeroen Van Pottelberge:** 'We merken dat de gemeenten steeds verder geresponsabiliseerd worden en dat ze het woonbeleid steeds sterker moeten coördineren. De Vlaamse overheid heeft de instrumenten daartoe duidelijk aangereikt en uitgebreid. Zo moeten gemeenten registers aanleggen met potentiële locaties voor wonen: leeg →

**W**e gingen erover praten met Willy Du Bois en Jeroen Van Pottelberge, respectievelijk directeur en ondersteuner lokaal woonbeleid bij Wonen-Vlaanderen – Oost-Vlaanderen.

**De Vlaamse Wooncode, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het grond- en pandenbeleid hebben de rol van de gemeente in het woonbeleid stelselmatig uitgebreid. Hoe hebt u die evolutie ervaren?**

**Willy Du Bois:** 'Voor het lokale woonbeleid betekende de Vlaamse Wooncode inder-

daad een heuse ommekeer. Opeens werden de gemeenten zélf verantwoordelijk voor hun woonbeleid. De eerste jaren was dat echt wel een aanpassing. Dat gold overigens ook voor ons: wij moesten in onze ondersteunende rol groeien. De sociale huisvesting bleek daarvoor een goed aanknopingspunt: de regelgeving is uniform en er bestaat een concreet kader. We zijn met onze begeleiding gestart in gemeenten met minder dan twee procent sociale huisvesting. Vergeet ook niet dat we destijds nog bevoegd waren om te beslissen over de sub-



Links: Aalst, voormalig stedelijk ziekenhuis, binnenstraat.  
Onder: Dendermonde, Burgemeester Paul Hendrickxplein.  
Rechts in wijzerzin: Eeklo, tussen Roze en Rabautstraat (erf en park), en Deinze, residentie Rekkelingehof.



→ staande gebouwen, onbebouwde percelen enzovoort. Elk sociaal woonproject moet groen licht krijgen op het lokale woonoverleg voordat het bij de VMSW kan worden geprogrammeerd. Om de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid te halen, moet de gemeente sociale woonprojecten opzetten, zodat ze minstens één keer per jaar een lokaal woonoverleg moet organiseren.'

**Willy:** 'Als gevolg van die ontwikkelingen hebben we bij Wonen-Vlaanderen nu echt een concrete taak en een concrete agenda waarmee we naar de gemeenten kunnen stappen: we willen het lokale woonbeleid stimuleren en ondersteunen. Daarvoor konden we gelukkig voortbouwen op de inspanningen die we de voorbije jaren hebben geleverd: we waren geen onbekenden meer, we hadden her en der vertrouwen opgebouwd. De operatie Beter Bestuurlijk Beleid had onze opdracht veranderd: van advies naar ondersteuning op vraag. Een onbekende factor in het verhaal van lokaal woon-

overleg en programmatie was voor ons ook de relatie met de VMSW. Gelukkig verliep de samenwerking meteen prima. We willen dat graag zo houden. Om de doelstellingen van het GPB te halen, zullen de vergunningendossiers met een sociale last immers niet volstaan. We zullen ze vooral moeten realiseren via reguliere sociale woonprojecten.'

**Een van de kerntaken van Wonen-Vlaanderen is het stimuleren van het lokale woonoverleg. Verloopt dat vlot? Zijn er gemeenten waar het niet echt lukt?**

**Jeroen:** 'Ik wil toch even meegeven dat de woonactoren die deelnemen aan het lokale woonoverleg met elkaar ook om de tafel moeten zitten om de gemeentelijke toewijzingsreglementen op te maken. Het lokale woonoverleg is dus echt wel de spil van het gemeentelijke woonbeleid. Natuurlijk zijn er in de diverse gemeenten duidelijke verschillen op het gebied van timing, aard, agenda, deelnemers enzovoort. Sommige gemeenten moeten hun eerste stappen eigenlijk

nog zetten. In sommige steden en gemeenten was het woonoverleg al ingeburgerd. Die gaan verder op hun elan. In Oost-Vlaanderen is dat bijvoorbeeld het geval in Sint-Niklaas en Gent. Die gaan dan vaak een stapje verder en zetten een woonloket op. Elders is het lokaal woonoverleg veeleer een technisch overleg, waarop elders genomen beslissingen in afspraken worden gegoten. In die gemeenten blijkt de *drive* dan te komen van enkelingen die het beleid aansturen – een bevolgen burgemeester, bijvoorbeeld.'

**Willy:** 'Eigenlijk hebben de gemeenten heel wat zeggenschap over de publieke woonactoren. Ze kunnen die dan ook maximaal inzetten. Het OCMW is door zijn statuut zeer nauw verbonden met de gemeente, maar dat geldt ook voor de lokale SHM – waarvan de gemeente aandeelhouder is – en voor de intercommunale. Via die actoren kan de gemeente het bestaande instrumentarium gebruiken om allerlei woonproblemen aan te pakken. Sommige gemeenten beseffen dat nog te weinig.'



‘Zodra het over kwaliteitsbewaking gaat, zien sommige gemeenten ons minder graag komen.’

**Wonen-Vlaanderen concentreert zich niet alleen op het woonoverleg. In de jaarverslagen lezen we dat er ook aandacht gaat naar premieverstrekking en kwaliteitsbewaking.**

**Jeroen:** ‘We merken dat we voor alles wat met de burger te maken heeft – zoals premies – erg welkom zijn bij de gemeente. Ze vinden het ook goed dat we bijvoorbeeld hun woonloket ondersteunen: zo helpen we de gemeente om klantgerichter te werken. Zodra het over kwaliteitsbewaking gaat, zien sommige gemeenten ons minder graag komen. We proberen de gemeenten te helpen om de minder leefbare buurten en de ongeschikte woningen aan te pakken. In grotere steden heeft men daarvoor al heel wat stappen gezet. In kleine gemeenten gaat dat veel moeilijker, omdat de verwevenheid met de lokale samenleving er groter is. In zulke gevallen treden we niet in de plaats van de gemeente, maar proberen we ondersteuning te bieden en het belang van een goede kwaliteitsbewaking te onderstrepen.’

**Willy:** ‘Vaak ontbreekt het ook wel aan concrete cijfers om een preventief beleid te kunnen voeren. Wat dat betreft, zijn de kleine gemeenten dan weer beter af: zij hebben meestal geen cijfers nodig om de problemen te kunnen detecteren. Er is genoeg informele informatie beschikbaar, zodat ze niet op uitgebreide studies moeten wachten om effectief aan de slag te gaan. Dat is iets waar we hen in het lokale woonoverleg vaak op wijzen.’

**Wonen-Vlaanderen heeft een belangrijke taak in het grond- en pandenbeleid: vanuit het lokale niveau brengen jullie advies uit over de jaarlijkse uitvoeringsprogramma's voor sociale huisvesting. Het bindend sociaal objectief staat uiteraard centraal. Zijn er voor Wonen-Vlaanderen nog andere taken weggelegd?**

**Willy:** ‘Wij merken dat het bindend sociaal objectief vooral zal worden ingevuld door de publieke partners: sociale huisvestingsmaatschappijen, OCMW's, gemeenten, intercommunales. De verplichte percentages in het GPB zijn twee keer zo hoog voor de

overheden als voor de private partners. De verschillen in het gemeentelijke woonbeleid zijn opvallend: gemeenten en steden die al langer bezig zijn rond sociale huisvesting leggen de maximumpercentages op. Wonen-Vlaanderen tracht hen daarin te ondersteunen en de kleinere gemeenten behoorlijk te informeren. Bij de invoering van het GPB hebben we een helpdesk opgezet en die heeft vooral in de eerste jaren zijn nut bezwezen. Intussen zijn de meeste actoren vertrouwd met de materie, al dan niet in detail.’

‘Belangrijk in het hele verhaal is de langetermijnscope. Daarvoor is de opmaak van investeringsprogramma's die enkele jaren vooruit kijken een noodzakelijk instrument. We zien ook veel heil in het monitoren van de gemeenten in hun planning tegen 2020. Daarom kijken we uit naar de uitwerking van het “monitoringbesluit”. Een deel van onze focus zal verschuiven: Wonen-Vlaanderen zal minder bezig zijn met concrete projecten en meer met de globale langetermijnplanning en de opvolging van de gemeenten.’



## Eerste steen De Ham Oudenaarde

In hartje Oudenaarde vond op 11 juni 2011 de eerstesteenlegging plaats van het sociaal huisvestingsproject De Ham. SHM Vlaamse Ardennen koos ervoor om het project pal in het historische centrum te realiseren, op basis van een geïntegreerd concept met een optimale sociale mix. De Ham zal 30 nieuwe sociale appartementen omvatten: 11 koopappartementen (waarvan negen met twee slaapkamers en twee met drie slaapkamers) en 19

appartementen voor verhuur (waarvan 13 met twee slaapkamers en zes met drie slaapkamers). De appartementen op het gelijkvloers krijgen een individuele ingang en zes appartementen zijn ingericht voor rolstoelgebruikers. Er komt een gemeenschappelijke binnentuin en een ondergrondse parking. De kostprijs van het project: 3,85 miljoen euro, zonder btw. Volgens de planning zijn de appartementen instapklaar in juli 2012. (AB)

## Residentie Frans Slechten in Maasmechelen

Op 17 juni 2011 werd in Maasmechelen het project Residentie Frans Slechten feestelijk geopend. Dat omvat 11 huurappartementen met één slaapkamer. Bij het ontwerp werd zoveel mogelijk rekening gehouden met de toegankelijkheid. Er worden ook extra woonzorgeenheden gereali-



seerd, die permanent ter beschikking worden gesteld van personen met een zorgbehoefte. Alle woonzorgeenheden beschikken over een leef- en kookruimte, een slaapruiimte, een afzonderlijk toilet en een bad. Ze kunnen worden voorzien van een permanent alarmeringssysteem. De bewoners van de residentie kunnen ook terecht in de cafetaria van het woonzorgcentrum Heyvis. Daar kunnen ze 's middags ook eten. Heyvis heeft overigens een dagactiviteitenprogramma waaraan ook de bewoners kunnen deelnemen. (KYM)



© Koen Van Damme



## Braem op 11 juli

Op 11 juli 2011 vierde de Stad Antwerpen het Feest van de Vlaamse Gemeenschap. Een grootse parade met Axl Peleman en de figuren uit zijn *Volksliekes* trok door de stad. Traditiegetrouw was er ook een ochtend- en middagprogramma dat was opgebouwd rond één bekende Antwerpenaar. Dit jaar was dat de architect Renaat Braem, die tien jaar geleden overleed en in 2010



## CO<sub>2</sub>-neutrale wijk in

In Kortrijk werd op 12 juli 2011 de eerste steen gelegd van het eerste deel van het Eco-Life Project Venning – volgens directeur Ilse Piers van SHM Goedkope Woning de eerste CO<sub>2</sub>-neutrale sociale woonwijk in Vlaanderen. Dat is onder meer te danken aan de Europese Concerto-subsidies. Het is de bedoeling dat de wijk klaar is in 2016. Het project omvat 70 passiefappartementen, 76 passiefwoningen (waarvan er 18 zijn ingericht voor mindervalide bewoners) en 50 grondig gerenoveerde woningen. Vol-





## Verfraaiing Rozenhof te Gent

Op 6 juni 2011 vond er in Gent een receptie plaats om de voltooiing te vieren van de renovatie- en verfraaiingswerkzaamheden aan het Rozenhof, dat samen met het Dennenhof deel uitmaakt van de sociale woonwijk Europalaan-Neermeersen aan de Watersportbaan. In 2010 gaf SHM Volkshaard 132 appartementen van het complex een uitgebreide opknapbeurt. Balkons en terrassen werden vernieuwd, er werd bekabeling voor digitale televisie aan-

gelegd, individuele watermeters werden geïnstalleerd, de kelderbergingen werden met stalen roosters gedicht om inbraak tegen te gaan, er kwam elektronische toegangscontrole en de gangen kregen nieuwe verlichtingsarmaturen. In de technische koker werden loopvlakken, verlichting en stopcontacten aangebracht, zodat het gemakkelijker wordt om de watertellers te controleren. Het kostenplaatje bedroeg bijna 3,8 miljoen euro, zonder btw. (AB)

© Koen Van Damme



© Stad Antwerpen

honderd zou zijn geworden. Er werd gestart met een eerbetoon in besloten kring op het Schoonselhof. Na de middag bestond het programma uit fiets- en bustochten langs verschillende realisaties van Braem. (KYM)



## De Oostendse Haard is 90

De Oostendse Haard bestaat in 2011 al 90 jaar. De eerste woningen van de maatschappij werden in 1922 gebouwd in het Westerkwartier. Een deel ervan is intussen gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouwwoningen met vier slaapkamers, die geschikt zijn voor grote gezinnen. Het project kreeg de toepasselijke naam In Den Beginne. De Oostendse Haard vierde het project en haar 90ste verjaardag met een grote taart. Ook huurders uit andere wijken kregen een traktatie en huurders met geboortjaar 1921 en ouder werden extra in de bloemetjes gezet. In september werden huurders in Bredene vergast op Belgische frieten. De Oostendse Haard vindt deze samenkomsten vooral een ideaal moment om de leefbaarheid in de wijken te verbeteren. (AB)

## Kortrijk

gens bestuurslid Carl Decaluwé wordt de Venning een ecologische modelwijk, een voorbeeld in de strijd tegen de energiearmoede en een interessante haalbaarheidstest voor de VMSW en de vele sociale huisvestingsmaatschappijen. Minister Freya Van den Bossche onderstreepte dat degelijk, energiezuinig en betaalbaar wonen een basisrecht is. Ze was vooral blij omdat de noden van de bewoners centraal stonden in het vernieuwingsproces en omdat ze optimaal bij het project werden betrokken. (AB)





## Masterplan voor

Sociale huisvestingsmaatschappij DE ARK wil komaf maken met het imago 'probleemwijk' waar de Rozenwijk al jaren mee worstelt. Daarvoor zet ze onder meer in op bewonersparticipatie. Samen met de gemeente en het OCMW droegen bewoners inspirerende ideeën en wensen aan om de buurt grondig aan te pakken. Op basis daarvan maakte architectenbureau Conix een masterplan op. Enkele krachtlijnen: de verouderde huizen worden grondig gerenoveerd, het comfort en de energieprestaties worden geactualiseerd en de open ruimte wordt grondig heringericht. Om het woningaan-



## De Mandel koopt privéproject

SHM De Mandel heeft beslist om het appartementsgebouw op de hoek van de Brugssteenweg en de Noordstraat in Roeselare aan te kopen. Dat gebouw werd gerealiseerd in opdracht van C&C Projects NV (Groep Caenen Oostende). Tot voor kort werkten SHM's en private projectontwikkelaars samen, maar sinds de financieel-economi-

sche crisis van 2008 is dat veranderd. De Mandel krijgt sindsdien regelmatig aanbiedingen van private ontwikkelaars om projecten aan te kopen.

Het appartementsgebouw dat De Mandel heeft aangekocht, heeft op het gelijkvloers een commerciële ruimte die verhuurd kan worden en een ruime parkeergarage met 16 staanplaatsen. De eerste, de tweede en de derde verdieping bestaan telkens uit vier appartementen. De bovenste verdieping telt twee appartementen. De appartementen zijn niet als sociale appartementen ontworpen en beschikken daarom over ruime terrassen. De sociale huisvestingsmaatschappij De Mandel zal het project Residentie Den Engel dopen. (AB)



## Rozenwijk (Tielen)

bod diverser te maken, zullen ook koopwoningen worden geïntegreerd. In een eerste fase krijgen 24 woningen een grondige opknappbeurt.

Het masterplan werd op 27 juni 2011 opnieuw met de bewoners besproken. Ze reageerden alvast heel enthousiast, al zitten ze natuurlijk ook met vragen. Daarom verbindt DE ARK zich ertoe om over elke grote nieuwe stap in het verhaal met de bewonersgroep te blijven praten. Voor concrete problemen wordt met de individuele bewoners naar de best mogelijke oplossing gezocht. (ABR)



## HELO tegen slukstort

In mei 2011 had de Antwerpse burgemeester Patrick Janssens alle Antwerpse wijken opgeroepen om te communiceren over hun wensen, dromen en kritieken. De buurtvereniging Huurders Europark Linkeroever (HELO) voelde zich aangesproken en maakte een filmpje over haar wijk – en dan vooral over het probleem van het slukstorten.

‘Mensen gooien alles naar buiten’, zegt Marita Wuyts, voorzitter van de bewonersgroep HELO. ‘Er staan hier mooie containers, maar die gebruiken ze niet. Ze zetten het vuil zomaar ergens of gooien het door de ramen. Je moet zelfs opletten dat je niets op je hoofd krijgt. De oorzaken? Tegenwoordig moet je geen bewijs van goed gedrag en zeden meer kunnen tonen om hier te komen wonen. Vervolgens werd het principe van conciërges en wijktoezichters afgeschaft. Vroeger tikten die je op de vingers. De stad en huisvestingsmaatschappij Woonhaven schieten tekort. We hebben hier mobiele camera’s nodig.’

### Info

Het filmpje werd op 29 augustus 2011 vertoond op de Cultuurmarkt in Antwerpen. U kunt het ook bekijken op YouTube: <http://tinyurl.com/6juskbl>. (ABR)

## Kerkenblock – Koveris in Grimbergen

Op 24 juni 2011 zijn in het hartje van Grimbergen twaalf sociale woningen feestelijk in gebruik genomen. Het woonerf kreeg de naam Koveris en maakt deel uit van de verkaveling Kerkenblock, die goed is voor 100 woonegelegenheden in de schaduw van de basiliek. Koveris is het laatste project op de verkaveling. SHM Providentia realiseerde er vijf gelijkvloerse appartementen met één slaapkamer, vijf duplexappartementen met drie

slaapkamers en ook nog twee huurwoningen met vijf slaapkamers. Daarmee draagt het project een steentje bij aan de sociale bewonersmix die in de verkaveling was vooropgesteld. ‘Hoe bescheiden ook, toch vormen deze sociale woningen alleszins een bijkomend stapje naar het bereiken van het bindend sociaal objectief van 254 sociale huurwoningen in de gemeente’, zei Frans Wambacq, voorzitter van Providentia. (KYM)



## Bouwprojecten Klein-Brabant in de kijker

Kleine Landeigendom Klein-Brabant zal tegen 2020 minstens 138 koopwoningen bouwen. Daarvan staan er al 42 in de steigers. Er wordt samengewerkt met verschillende architecten uit de streek, zodat concept, materiaalkeuze en architectuur van de koopwoningen erg gevarieerd zijn. Momenteel worden in de regio vijf projecten gerealiseerd: twee in Puurs, twee in Sint-Amands en één in Bornem. Extra aandacht verdient een project vlakbij het dorpscentrum van Sint-Amands, op wandelafstand van winkel- en recreatievoorzieningen. Het bestaat uit twee symmetrische bouwblokken om een pleintje heen. Beide bouwblokken bieden samen ruimte voor 10 appartementen met terras of tuin. Elk appartement beschikt ook over een ondergrondse garage. (KYM)

## Agenda

### Startdag 'Wie wordt de eerste schepen van publieke ruimte?'

Steunpunt Straten zet samen met de VVSG, de Vereniging voor Ruimte en Planning en het Atelier Publieke Ruimte een traject uit om van kwaliteitsvolle publieke ruimte in 2012 een hoofdthema van de lokale verkiezingen te maken. Samen willen zij de toekomstige burgemeesters en schepenen stimuleren en inspireren om in de bestuursperiode 2012-2018 werk te maken van een aantrekkelijke en aangename leefomgeving.

Dat traject wordt gelanceerd tijdens een startdag in het Vlaams Parlement. In de verdere aanloop naar de verkiezingen krijgen geïnteresseerden de kans om zich wat meer in de materie te verdiepen tijdens de Dag van de Openbare Ruimte en de VVSG Trefdag. De startdag is in eerste instantie bedoeld voor lokale beleidsmensen die van kwaliteitsvolle publieke ruimte een speerpunt willen maken in hun programma voor de gemeenteraadsverkiezingen.

De startdag vindt plaats op donderdag 20 oktober 2011 in het gebouw van het Vlaams Parlement. Het volledige programma en informatie over inschrijvingen vindt u op de website [www.steunpuntstraten.be](http://www.steunpuntstraten.be)

### Energie 2011

De eerste nationale beurs voor energie in de woonomgeving vindt plaats op vrijdag 21, zaterdag 22 en zondag 23 oktober 2011.

**Locatie:** Thurn & Taxis, Brussel.

Meer info: [www.energie2011.be](http://www.energie2011.be)

### Energiedag 'Meer met minder'

'Meer met minder' is het motto van de eerste energiedag voor lokale besturen. Met allerlei workshops en een infobeurs wil de VVSG de lokale besturen en iedereen die op lokaal niveau betrokken is bij het energiebeleid, aanzetten om werk te maken van een duurzaam energiebeleid. De eerste energiedag

moet uitgroeien tot een inspiratiedag voor een toekomstgerichte energieaanpak.

**Waar?** Zalen van de Zoo, Kon. Astridplein 26, 2018 Antwerpen

**Wanneer?** Woensdag 26 oktober 2011 van 9.30 tot 17 uur

Meer info: [www.vvsg.be](http://www.vvsg.be)

### Opleiding huurprijberekening

Escala vzw organiseert een workshop over de berekening van huurprijzen voor sociale woningen. De deelnemers krijgen een duidelijk overzicht van de regelgeving en leren in praktijkgerichte oefeningen hoe ze huurprijzen moeten berekenen.

**Waar?** Het Achterhuis, Diksmuidestraat 41, 9000 Gent

**Wanneer?** Woensdag 26 oktober 2011 van 13.30 u tot 16.30 uur

Meer info: [www.escala.be](http://www.escala.be) ›juridische opleidingen ›RO, milieu en vastgoed

### Duurzaamheid en besparen op energie

De tweede editie van de tweejaarlijkse vakbeurs voor verwarming, sanitair, klimaatregeling en koudetechniek (VSK België) staat helemaal in het teken van duurzaamheid en energiebesparing. VSK België is niet alleen een beurs, maar ook een technisch forum voor de sector, met een uitgebreid randprogramma van seminaries, rondetafelgesprekken en productpresentaties. Er zijn forums over de EPB-norm 2021, over traditionele versus nieuwe energievormen en over nieuwe opleidingsnoden.

**Waar?** Thurn & Taxis, Brussel

**Wanneer?** Woensdag 15, donderdag 17 en vrijdag 18 november 2011

Meer info: [www.vskbelgie.be](http://www.vskbelgie.be)

### Opleiding grond- en pandenbeleid

Escala vzw organiseert een opleiding over het grond- en pandenbeleid. Op het programma: situering van het decreet; activering van grond en panden: stimuli en bindende maatregelen; maatregelen in verband met betaalbaar wonen; cases en vragen.

**Waar?** Syntra West, Doorniksesteenweg 220a, 8500 Kortrijk

**Wanneer?** Maandag 21 november 2011, van

13.30 tot 16.30 uur

Meer info en inschrijvingen: [www.escala.be](http://www.escala.be) ›juridische opleidingen ›algemeen

### Opleiding verkavelingen

Nog een organisatie van Escala vzw. Op het programma: korte historie; rechtshandeling, dossiersamenstelling, nutsvoorzieningen: een introductiecursus.

**Waar?** BEMT, Kleinhoefstraat 6, 2440 Geel

**Wanneer?** Maandag 21 november 2011, 9.30 tot 16.30 uur

Meer info: [www.escala.be](http://www.escala.be) ›juridische opleidingen ›RO, milieu en vastgoed

### Ontbijtsessie verwarming

Het Centrum voor Duurzaam Bouwen Limburg en NAVPL organiseren gratis ontbijtsessies rond duurzame thema's op maat van de geïnteresseerde architect. Ze behandelen telkens een actueel onderwerp. Daarna is er een ontbijt met gelegenheid tot netwerking.

**Waar?** Auditorium Dubolimburg, Marktplein 7, Heusden-Zolder

**Wanneer?** Dinsdag 22 november 2011 om 8 uur

Meer info: [www.dubolimburg.be](http://www.dubolimburg.be)

### Publieksmoment Woonbeleidsplan Vlaanderen

Vlaams minister Freya Van den Bossche kondigde in haar beleidsnota Wonen 2009-2014 een Woonbeleidsplan Vlaanderen aan. De opmaak van dat Woonbeleidsplan is voor de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO, het Steunpunt Ruimte en Wonen en de Vlaamse Woonraad de aanleiding om gezamenlijk een eerste publieksmoment te organiseren. In de voormiddag wordt het wonen in Vlaanderen toegelicht, met bijzondere aandacht voor trends, knelpunten en uitdagingen. Na de middag kunnen de deelnemers in een aantal thematische workshops debatteren over uitdagingen en denksporen voor het Vlaamse woonbeleid.

Het publieksmoment vindt plaats op dinsdag 29 november 2011. Zodra meer informatie bekend is over het dagprogramma en de inschrijvingsprocedure, leest u die op de website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

# De grote uitdagingen voor de VMSW



De VMSW werd opgericht op 1 juli 2006 en bestaat dus vijf jaar. In dit Forum blikken we niet terug, maar kijken we vooruit. Wat verwachten beleidsmakers en beleidsuitvoerders de komende vijf jaar van de VMSW? Woonwoord organiseerde een kleine rondvraag.

## Boeiende tijden voor de VMSW

Liesbeth Homans, Vlaams volksvertegenwoordiger en Gemeenschapssenator (N-VA)



Allereerst mijn felicitaties voor de vijfde verjaardag van de VMSW – volgens Wikipedia een houten jubileum. De redactie van Woonwoord vroeg mij om de grootste uitdagingen voor de periode tot het tinnen jubileum op papier te zetten. Graag ga ik daar op in, vertrekkend van de eigen ervaringen en de vele vragen die ik dagelijks vanuit het brede veld van het sociaal wonen ontvang.

Klachten over de torenhoge energiefacturen staan met stip op één. De bijzonder

nuttige patrimoniumenquête die de VMSW onlangs hield om de impact van het Energie-renovatieprogramma 2020 voor de sociale huisvesting te kunnen inschatten, toonde aan wat al gevreesd werd. Willen we tegen 2020 alle daken isoleren, overal superisolerend glas plaatsen en verouderde verwarmingsketels bannen, dan is er nog heel wat werk aan de winkel. En er zal er nog een pak geld moeten worden gevonden.

In mijn mailbox vind ik ook veel vragen over het beperkte (sociale) huuraanbod. →

→ Met het Vlaamse grond- en pandenbeleid worden aan de gemeenten eisen opgelegd. Die zouden ertoe moeten leiden dat alle woonactoren meer dan een tandje moeten bijsteken. De VMSW heeft hier de komende jaren een grote rol te spelen, al was het maar om de opgelegde 'sociale last' om te buigen tot een 'lust' voor wie hem moet uitvoeren. De zoektocht naar bijkomende (creatieve) oplossingen om het aanbod op de brede (sociale) huur- en koopmarkt uit te breiden – met in het achterhoofd steeds de betaalbaarheid en de financiering – moet verdergaan. Ook dat zal in de nabije toekomst veel VMSW-inzet vergen.

De financiering van de sector vormt ongetwijfeld een van de grote uitdagingen. De uitgestuurde signalen doen hier soms het ergste vrezen. Inkomsten die met moeite volstaan om de leningen terug te betalen, laat staan om renovaties uit te voeren, de GSC die de pan uit swingt, stijgende grond-

prijzen ... Met Vlabinvest en het recent in het leven geroepen Grondfonds beschikt de VMSW nu over een instrument om in regio's onder druk zoals de Vlaamse rand en Antwerpen een grondbeleid te voeren. Maar als we de SHM's structureel financieel gezond willen maken en houden, dan zal de VMSW daar - samen met het beleid - nog een vette kluit aan hebben. Ongetwijfeld zullen lastige knopen moeten worden doorgesneden.

Daarnaast zal de VMSW haar taak als adviseur en begeleider verder moeten uitbreiden. De regelgeving die steeds complexer wordt, de hoge kwaliteitsnormen, aanleg van infrastructuur, de zorg om de toegankelijkheid, het lokale woonoverleg: ze zorgen ervoor dat de VMSW zich de komende jaren verder zal moeten omvormen en bijsturen. Wat ze trouwens vandaag al volop doet.

Daarnaast schieten me nog knelpunten te binnen: de nog steeds te lange doorlooptij-



den, de hervorming van de sociale leningen, het soms moeilijke samenleven in sociale woonwijken, de toenemende druk op de sociale huurmarkt, onder meer door migratie, de samenwerking wonen-welzijn ... Stuk voor stuk zijn dat zware uitdagingen, die alle VMSW-medewerkers de komende jaren een pakwerk zullen bezorgen – maar die ze ongetwijfeld met de nodige gedrevenheid zullen aanpakken. Veel succes!

## Vergeet de lokale besturen niet!

Xavier Buijs, stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting VVSG

**P**roficiat medewerkers van de VMSW met het lustrum! Dat u zich al die tijd – en velen onder u ook al veel langer – hebt ingezet om sociaal wonen mogelijk te maken, dat verdient een welgemeend dankjewel van de lokale besturen!

Het klinkt misschien gek, maar het zou best kunnen dat de VMSW voor die lokale besturen over vijf jaar niet zo heel veel meer betekent. Of toch voor wat betreft haar ondersteunende rol voor de lokale besturen als sociale verhuurders. Naar mijn verwachting zullen immers steeds meer gemeenten en OCMW's hun veelal toch al beperkte patrimonium onderbrengen bij een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) die actief is in de gemeente of bij het sociaal verhuurkantoor (SVK). Verschillende oorzaken liggen aan die trend ten grondslag: het feit dat de regelgeving rond sociale verhuring erg ingewikkeld is, is er een van. Ook het feit dat lokale bestu-

ren bij de toewijzing van een woning dezelfde regels moeten toepassen als een SHM of een SVK beperkt het nut van een eigen patrimonium. Als de lokale besturen ook nog eens zullen moeten betalen voor de dienstverlening van de VMSW zal dat een extra duwtje zijn om het lokaal patrimonium van de hand te doen. Tot slot stimuleren de bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid lokale besturen om hun eigen patrimonium te verhuren via het sociaal verhuurbesluit. De kans is dus groot dat ze het dan maar meteen verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij of verhuren via een SVK.

Op andere punten zal de VMSW natuurlijk een belangrijke partner blijven: denk maar aan de aanleg van de omgeving rond sociale woningen en de taken die de VMSW heeft op het vlak van het decreet grond- en pandenbeleid, zoals het sluiten van sociale woonbeleidsconvenanten.

De VMSW is van oudsher gericht op de ruim 100 sociale huisvestingsmaatschappijen en ook wel op de SVK's. Niettemin zijn het momenteel de lokale besturen die in aantal de belangrijkste klanten van de VMSW zijn. Gemeenten, OCMW's en hun samenwerkingsverbanden – en dat zijn er samen meer dan 600! – kunnen immers een beroep doen op de knowhow van de VMSW. Lokale besturen hebben soms het gevoel dat dat wordt vergeten. Zo is een prachtig initiatief als Woonforum vooral op maat van de SHM's gemaakt. De VMSW mag nog groeien in de communicatie, dienstverlening naar en vertrouwen in lokale besturen.

Net zoals de burger geen onderscheid maakt tussen de verschillende overheidsniveaus beschouwen de lokale besturen de Vlaamse overheid als één blok. De taakverdeling tussen de VMSW, het Agentschap Wonen-Vlaanderen, de Wooninspectie en

# We zijn medestanders

Peter Vanommeslaeghe, directeur De Ark (Turnhout)



Vijf jaar geleden verdween de voormalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM), rechtsopvolger van de Nationale Huisvestingsmaatschappij en in die hoedanigheid erkenningverlenende overheid voor de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen, van het toneel. Een 'nieuw' verzelfstandigd agentschap zag het licht: de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen. De tongbrekende afkorting VMSW ontlokte aanvankelijk aan enkele kritische geesten de bedenking dat een organisatie met zo'n onuitsprekelijke naam wel voorbestemd moest zijn om snel weer te verdwijnen.

Maar niets was minder waar: men meende het ernstig met de VMSW! De nieuwe actor kreeg decretaal een uitgedund takenpakket toebedeeld en zag vooral heel wat trouwe

medewerkers verhuizen naar een aparte unit in het departement. Daar kunnen ze in alle objectiviteit toezicht op de sector uitoefenen. Gelukkig werd de VMSW toch nog aangevuld met enkele gewaardeerde collega's die zich over de gesubsidieerde infrastructuur buigen.

In de eerste jaren van haar bestaan heeft de VMSW vooral haar rol als financier en bank van de sector met verve gespeeld, zoals ook haar voorgangers dat altijd hadden gedaan. Om als financier voldoende zekerheid te hebben over de kwaliteit van het onderpand, het te bouwen patrimonium, werkt ook de dienst projecten onverstoord op het oude elan voort. De begeleiding van de actoren (lees: de SHM's) viel echter weg, net op het moment dat een totaal nieuw kaderbesluit sociale huur uit de politieke kokers werd geschud ... Verweesd zagen de SHM's zich dan ook genoodzaakt zelf de hand aan de ploeg te slaan door hun 'vrijwilligersvereniging' VVH te professionaliseren en afstand te nemen van hun oude, nogal militante cultuur.

Het heeft zowel de VMSW als de sector enige tijd gekost om zich van de vroegere machtsverhoudingen te distantiëren en over te stappen op een cultuur van samenwerking. 'Old habits die hard' en het wederzijdse wantrouwen ebt slechts geleidelijk weg. Toch is er wat dat betreft belangrijke vooruitgang geboekt en is de hoop gerechtvaardigd dat



de verstandhouding de komende jaren nog sterker op vertrouwen en respect kan worden gefundeerd. Het is een opdracht voor beide om medestanders te zijn bij het realiseren van het Vlaamse beleid inzake betaalbaar wonen.

Hoewel er al vijf jaar naar wordt gestreefd om de processen in verband met de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur af te stemmen op die in verband met de bouwprojecten, kan het werkveld daar nog altijd de vruchten niet van plukken, integendeel. Bij de sector leeft de perceptie dat er zowel een tekort is aan medewerkers als aan financiële middelen. Er worden nog steeds woningen opgeleverd terwijl er nog geen spoor is van wegenis of aansluitingen. Laat ons daarom bij voorrang werk maken van een meer gestroomlijnde coördinatie van de ontwerpprocessen – en laten we de nodige budgetten op elkaar afstemmen.

Professioneel en resultaatgericht samenwerken in een sfeer van vertrouwen, begrip en respect, daar moeten de VMSW en de sector gezamenlijk voor gaan!



het Departement RWO is voor hen niet altijd even duidelijk. Eigenlijk zouden ze

zich daar niets van aan hoeven te trekken, vind ik, want Vlaanderen is natuurlijk ook één overheid. Het zou geweldig zijn als die Vlaamse overheid meer met één stem gaat spreken en als daadwerkelijk aan geïntegreerde projectontwikkeling zou worden gedaan.

Op inhoudelijk vlak geef ik de VMSW graag twee aandachtspunten mee: blijf werken aan voorstellen om sociale woningen in bouwtechnisch opzicht duurzaam te maken en blijf voorstellen doen om het verhuren van sociale woningen niet nodeloos ingewikkeld te houden.





**E**ls Dieleman woont samen met haar dochter in het centrum van Brugge. SHM Vivendo kocht er in 2002 het voormalige kloostergebouw en de achterliggende tuin. De opdracht werd via een wedstrijdprocedure toegewezen aan de architecten Dugardyn en Lantsoght. Omdat de gebouwen geen historische waarde hadden, werd gechopt voor vervangingsbouw. Langs de Gentpoortstraat werd een blok met negen appartementen opgetrokken en aan de Willemijndreef kwamen er zeven woningen. De woningen zijn gebouwd op een sokkel met 14 afgesloten garages. Het binnengebied werd gevrijwaard en ingericht als park. Het park fungeert als knooppunt tussen de appartementen, de woningen en het achterliggende schooltje.

TEKST: Sofie Lerouge



'Ik woon hier heel graag! De woning is compact, maar uiterst praktisch ingericht. Ik heb voldoende berging, wat zeker niet onbelangrijk is. En ik kan het hier ook gemakkelijk verwarmen.'

'Ik heb een ruim zuidwestgericht terras. Het terras ligt op de eerste verdieping en kijkt uit op een groen binnenplein. Hoewel ik in het stadscentrum woon, is het hier een oase van rust!'

'Er komt heel veel daglicht in de woning. Dat is bijzonder aangenaam!'



'Er is nogal wat geluidsoverdracht tussen de naburige woningen. Wij horen bijvoorbeeld heel goed wanneer de trap gebruikt wordt.'

'Hoewel alle nodige meubels erin passen, is de kinderslaapkamer nogal klein.'

'We hebben een ruime berging op zolder, maar er is geen natuurlijk licht. Mocht er een dakvenster zijn, dan kon ik daar een extra ruimte inrichten om met mijn dochter te knutselen.'