

WOONWOORD

Kleur in sociale huisvesting

Fris, fleurig én functioneel

Forum:
is de huurpremie
de goede keuze?

**Marc Dillen
en Koen Spitaels**
over grond- en pandenbeleid

**Tussen ervaring
en verwachting**
Twee SHM-directeurs
aan het woord

**Participatie:
dialog- en strijdmodel**
Stijn Oosterlynck licht toe

**Financieel gezond
én sociaal?**
Een moeilijke evenwichtsoefening



Visie

- 06 Marc Dillen en Koen Spitaels over grond- en pandenbeleid

Praktijk

- 10 Kleur in sociale woningbouw: esthetisch én functioneel
- 14 Participatie en coproductie: socioloog Stijn Oosterlynck licht toe

Bestuur

- 18 Tussen ervaring en verwachting: twee directeurs aan het woord
- 21 Evenwichtsoefening: sociaal en financieel gezond?
- 24 Historisch bekeken (3): de vroege zoste eeuw

Forum

- 30 De huurpremie: de juiste keuze?

En verder

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

‘De privéontwikkelaars zien hun bouw mogelijkheden slinken.’

Marc Dillen, p. 6



- 10 Kleur in sociale huisvesting: esthetisch én functioneel.

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 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), Sarah Mellebeek (architect), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie) | **vmsw-fotografen** | Jan Loeman (p. 1,2,4,10,11,12,13,30), Isabelle Plancquaert (p.2,7,8,9), Martine Kinable (p.19,20), Gery Spirinckx (p.14,16,17,24,25), Els Struyf (p.21,22,23), Sofie Lerouge (p.32) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Customer Media, www.jaja.be | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



14 Stijn Oosterlinck over participatiemodellen.



18 Twee SHM-directeurs over hun ervaringen.



24 Terugblik: de vroege zoste eeuw.



© Christophe Vander Eecken

Vooraf



et is populair om in allerlei discussies de stelling te verkondigen dat mensen hun verantwoordelijkheid moeten nemen. Toch nodigen sommige aspecten van de huidige overheidswerking niet echt uit om dat ook werkelijk te doen. Wie vandaag bij de Vlaamse overheid werkt, wordt geconfronteerd met een woekering van anonieme regels, aangevuld met soms rafelige controlemechanismen. In zo'n situatie is het voor het individu gemakkelijker om geen enkel risico te nemen en om acties en beslissingen in de praktijk door te schuiven naar werkgroepen, adviesbureaus en almaar hogere beslissingsniveaus. Na het werk kan men dan met een goed gevoel naar huis gaan. Men heeft immers de regeltjes gevolgd. En daarvoor worden we toch betaald, is het niet?

Een organisatie voor sociaal wonen mag echter geen bloedeloze machine zijn die gewone mensen die iets voor de maatschappij willen doen, al vlug elke illusie doet verliezen. Laten we niet vergeten dat de sociale woonorganisaties lang geleden zijn ontstaan vanuit de inspiratie van mensen die echt iets aan de samenleving wilden verbeteren. Ze zijn er niet gekomen door managers of consultants met steeds leukere powerpointpresentaties.

Misschien dringt het niet goed door, maar grote delen van de bevolking zijn verbijsterd als ze in de media vernemen dat België een land is met rijke burgers, maar een arme overheid. Als we echt werk willen maken van sociaal wonen, zullen we daar niet in slagen met ambtenaren die liever de kat uit de boom kijken tot iemand ooit eens iets beslist. Als werknemers in het domein van sociaal wonen zijn wij de aangewezen personen om ons eigen werkdomein de nodige inspiratie en daadkracht te verschaffen.

De redactie van Woonwoord wenst u allen een deugddoende vakantie – een vakantie zonder mails of telefoons van het werk, maar wel met de broodnodige tijd om tot uzelf te komen en om te relativeren zonder cynisme. Dat maakt het gemakkelijker om nog eens uw verantwoordelijkheid te nemen. Prettige vakantie!

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*



Verordening toegankelijkheid gewijzigd

De Vlaamse verordening toegankelijkheid geldt al sinds 1 maart 2010. Wie een stedenbouwkundige aanvraag indient, moet voortaan voldoen aan eisen in verband met de toegankelijkheid van gebouwen. De tekst van de verordening bleek echter nog fouten en onduidelijkheden te bevatten.

Op 18 februari 2011 heeft de Vlaamse Regering de voorgestelde wijzigingen in de verordening definitief goedgekeurd. Het wijzigingsbesluit werd op 21 maart 2011 gepubliceerd in het Staatsblad. Op 31 maart 2011 trad het in werking.

Info

Meer informatie over de wijziging van de verordening, de integrale wettekst en informatie over aanpasbaar bouwen in het algemeen vindt u op www.toegankelijkgebouw.be en op www.vmsw.be/professionelen/ABC/C2008 – zie hoofdstuk 6 Aanpasbaar en aangepast bouwen.

Sociaal wonen vandaag

Het pas verschenen boek *Sociaal wonen vandaag* geeft een beeld van het sociaal wonen in Vlaanderen anno 2011. Daaruit blijkt onder meer dat sociale huisvesting niet alleen meer wordt aangeboden door de klassieke sociale huisvestingsmaatschappijen. Sociaal wonen heeft diverse functies en betekenissen en er zijn diverse actoren bij betrokken. *Sociaal wonen vandaag* wil dat brede spectrum in beeld brengen, op basis van objectieve gegevens en voorbeelden. Tegelijk wil het de betrokkenen keuzes

voorleggen: naar welk model van sociaal wonen moeten we in Vlaanderen evolueren?

Info

Het boek *Sociaal wonen vandaag* telt 188 pagina's, werd uitgegeven bij Kluwer en kost 47,50 euro. Sien Winters zorgde voor de samenstelling en de redactie.



ERP 2020: resultaten bevraging huurpatrimonium

De Vlaamse overheid heeft in het Energie-renovatieprogramma 2020 (ERP 2020) energiedoelen vastgelegd. Dat was voor de VMSW een aanleiding om een bevraging te organiseren over de energiekarakteristieken van het volledige gebouwenbestand. Uit de enquête blijkt dat er nog veel werk aan de winkel is.

Volgens het ERP moeten alle woningen in 2020 beschikken over dubbele beglazing, dakisolatie en energiezuinige verwarmingssystemen. Uit

de bevraging blijkt dat 48% van het totale huurpatrimonium niet voldoet aan een of meer van die eisen. Als we de drie maatregelen apart bekijken, schiet telkens ongeveer een kwart van het woningenbestand tekort. Appartementen scoren globaal beter dan eengezinswoningen. Vooral dakisolatie scoort bij eengezinswoningen opvallend slechter: 38% van het totale patrimonium heeft nog geen dakisolatie.

HUURPATRIMONIUM	#WON	#HUIZEN	#APP
DUBBEL GLAS/DAKISOLATIE/CV	52%	44%	60%
EEN OF MEERDERE KNELPUNTEN	48%	56%	40%
ENKELE BEGLAZING	23%	27%	18%
GEEN DAKISOLATIE	28%	38%	16%
GEEN CV/ELEKTRISCH	20%	21%	19%
TOTAAL 100%	100%	100%	100%

Praktijkboek Publieke Ruimte 2011

Het vierde praktijkboek *Publieke ruimte 2011* bundelt de lezingen die op 23 en 24 maart 2011 werden gehouden op de vakbeurs Dag van de Openbare Ruimte. Daarnaast geeft het een overzicht van 42 recent gerealiseerde en geplande projecten in Vlaanderen en Brussel. Die projecten passen in de oproep voor de prijs Publieke ruimte 2011 die op de vakbeurs werd uitgereikt.

In de categorie geplande projecten was een van de vijf genomineerde projecten het VMSW-project Clementwijk in Sint-Niklaas. Dat project is een samenwerkingsverband van de Stad Sint-Niklaas, twee sociale huis-

vestingsmaatschappijen in huur- en koopwoningen, de intercommunale en een private partner.

Info

Het praktijkboek 2011 is een initiatief van Steunpunt Straten. U kunt het bestellen via bestellingen@steunpuntstraten.be. Het boek kost 45 euro, exclusief verzendingskosten. Meer informatie vindt u op www.openbareruimte.be of www.steunpuntstraten.be.



Jaarverslag VMSW digitaal!

Voor het eerst presenteert de VMSW haar jaarverslag uitsluitend in een digitale versie. Dat past in de beleidskeuzes: de VMSW wil immers de klemtoon leggen op duurzaamheid. Dat gebeurt niet alleen in de begeleiding van sociale bouwprojecten en de uitvoering van infrastructuurwerkzaamheden. Ook in de interne werking en de externe communicatie staan energiezuinigheid en milieuvriendelijkheid voorop.

De nieuwe structuur van het jaarverslag is gebaseerd op de vijf hoofddoelstellingen in de beheersovereenkomst die de VMSW met de Vlaamse Regering heeft gesloten. Wie die structuur liever niet volgt, kan op trefwoorden naar artikels zoeken. Door online te rapporteren kunnen de artikels bovendien onderling worden gelinkt met verwijzing naar externe sites of documenten.

Met de editie 2010 zet de VMSW dus een flinke stap naar meer klant- en gebruiksvriendelijkheid. Er wordt bovendien een evenwichtige mix gebracht van de realisaties van de VMSW als organisatie en de realisaties van de sociale woonactoren waarvan de VMSW de projecten begeleidt, ondersteunt, adviseert en financiert.

Info

Het digitale jaarverslag vindt u op www.vmsw.be.

Werfbezoek sociale passiefwoningen

De eerste drie proefprojecten voor passiefwoningen in de sociale woningbouw zijn van start gegaan. Zo bouwt huisvestingsmaatschappij Maaslands Huis momenteel vijf passiefwoningen in Lanklaar, opgetrokken in houtskeletbouw. Op 24 en 31 mei 2011 organiseerde de VMSW voor geïnteresseerde SHM's een bezoek aan dat project. Ook de ontwerpteam van de andere proefprojecten kwamen een kijkje nemen.

Bij passief bouwen zijn doorgedreven isolatie, het vermijden van koudebruggen en specifieke technieken erg belangrijk. Om aan de norm voor passiefwoningen te voldoen, moeten de woningen ook luchtdicht worden uitgevoerd. Zo'n

winddicht en luchtdicht afgewerkte woning werd door de architect toegelicht. Speciale aandacht ging naar ramen, vloeren en muren: alle naden werden zorgvuldig afgetapet.

De andere proefprojecten zijn een renovatieproject van SHM Volkshaard in Wachtebeke en een realisatie van SHM Zonnige Kempen in Booischot. Daar worden drie gelijkaardige blokken gebouwd met verschillende isolatienormen, waarvan er één beantwoordt aan de passiefnorm. Die drie proefprojecten moeten de nodige inzichten opleveren om de haalbaarheid, rendabiliteit, technische aanpak en benodigde deskundigheid van zulke zeer energiezuinige sociale woonprojecten te kunnen evalueren.



Eandis geeft SHM's dakisolatiepremie

Eandis lanceert een nieuwe dakisolatiepremie voor sociale bouwmaatschappijen. Bovenop de huidige premieregeling wordt in 2012 een extra premie uitgekeerd van 10 euro per m² voor de plaatsing van dakisolatie. Deze actie vervangt de vorige campagne waarin Eandis gratis materiaal leverde. Ze maakt de administratieve

afhandeling eenvoudiger en biedt mogelijkheden voor zowel hellende als platte daken.

Geïnteresseerde SHM's moeten zich inschrijven voor 9 september 2011. Alle informatie en het inschrijvingsformulier kunt u downloaden via Woonnet. Contactpersoon bij de VMSW: veerle.demeulenaer@vmsw.be

Hoe betrek je de



privésector bij sociale huisvesting?

Het grond- en pandenbeleid (GPB) geeft de privésector een structurele rol in het realiseren van sociale woningen. Hoe evalueren beide sectoren die rol en het GPB? Woonwoord klopte aan bij Marc Dillen, directeur-generaal van de Vlaamse Confederatie Bouw, en bij Koen Spitaels, VMSW-afdelingshoofd Projectrealisatie.

TEKST: Kurt Herregodts en Bert Simoens

woningaanbod, dan had iedereen zich in het decreet kunnen vinden. De realiteit is nu net dat het globale aanbod niet groter wordt: van de bestaande bouw mogelijkheden waarover de private ontwikkelaars beschikken, wordt een deel afgenomen voor sociale huisvesting. We merken dat de totale bouwbehoefte groter is dan vroeger was ingeschat. Maar daar biedt het GPB geen antwoord op, integendeel: de regels en procedures die nu moeten worden gevolgd, stimuleren niet, maar remmen juist af.'

Is het vertrouwen tussen beide bouwsectoren groot genoeg om van een geslaagd huwelijk te spreken? →

gelet op sommige verschillende interpretaties en onduidelijkheden.'

Marc Dillen: 'Indien het GPB had gemikt op de noodzakelijke verhoging van het globale

Koen Spitaels: 'Om publieke gronden te activeren, screenen we de potentiële SHM-reservegronden.'



De private sector heeft al een lange traditie in het participeren aan sociale woonprojecten. Dat gebeurde vroeger via het private ontwerp-team, via aannemers en onderaannemers en via financiers. Met het GPB wordt een stapje verder gezet: de private sector moet zelf het initiatief nemen voor sociale huisvestingsprojecten. Hoe kijkt u daar tegenaan?

Marc Dillen: 'De privésector had vooraf al gewezen op de gevolgen van het GPB: het aanbod voor de niet-sociale huisvesting zou dalen en de prijzen zouden stijgen. De eerste signalen bevestigden die voorspelling. Daarom zijn wij voorstander van een tussentijdse evaluatie op korte termijn.'

Koen Spitaels: 'Als ambtenaar in de sector sociale huisvesting kan ik de idee om het aanbod met zowat 64.000 woningen te verhogen, onder meer via private ondernemers, zeker onderschrijven. Het is echter inderdaad zo dat een evaluatie zich opdringt,

→ **Koen Spitaels:** ‘Het huwelijk tussen de private en de publieke bouwsector heeft een verlovingsperiode achter de rug met heel wat ups en downs. We stellen vast dat beide sectoren elkaar tot voor kort achterdochtig bekeken. Dat geldt zeker voor de manier waarop de sociale bouwsector naar de private ontwikkelaars keek. We stellen vast dat dat wantrouwen gaandeweg is verminderd. De samenwerking tussen beide sectoren wordt door het GPB op vele plaatsen opgelegd. Trouwens, het GPB heeft voor de private sector ook een aantal voordelen. Door de samenwerking met een SHM kunnen woonuitbreidingsgebieden bijvoorbeeld sneller worden aangesneden. Daarnaast kunnen we toch niet ontkennen dat het net de sociale huisvesting was die vroeger (en nog niet zo lang geleden) ook in crisistijd op volle toeren bleef draaien. Dat geeft de private aannemers zekerheid.’

Marc Dillen: ‘Een belangrijke bekommernis is dat de sociale lasten in het GPB opgelegd zijn. Verplichting is geen goede basis voor

een constructieve samenwerking. In een privaat project sociale huisvesting opleggen is niet raadzaam, omdat je daardoor in de meeste projecten een moeilijke mix forceert. Een extra moeilijkheid is dat sommige SHM's een welbepaald deel van het project gaan opeisen en voor dat deel dan ook nog eens een apart beheer willen. Daarnaast stellen we vast dat ambtenaren van gemeenten en SHM's ook niet altijd weten hoe ze het GPB moeten toepassen, wat de onzekerheid nog vergroot. Bovendien zijn niet alle projecten geschikt om met sociale woningbouw te worden gecombineerd. Daarom vinden we de CBO-formule van de VMSW – als die enigszins wordt bijgestuurd – toch een beter alternatief: ze spoort de private sector op vrijwillige basis aan om zelf sociale woningen te realiseren. Private ontwikkelaars kunnen er uit eigen beweging aan deelnemen. We merken dat er van die formule veel te weinig gebruik wordt gemaakt.’

Hoe was die formule tot stand gekomen?

Koen Spitaels: ‘We hebben die CBO-formule

enkele jaren geleden uitgewerkt om de private sector mét zijn percelen te betrekken bij de realisatie van de 15.000 extra sociale huurwoningen die toen waren vooropgesteld. Het is een middel om snel nieuwe sociale woningen te realiseren, op percelen waarover onze sector niet beschikt. In april 2011 werd de recentste CBO-oproep afgesloten. Of het een succes wordt, is nog moeilijk te zeggen. Voorlopig gaat het alleen nog om voorstellen van sites. Ik kan wel al melden dat van de 17 aangeboden sites er een tiental doorstromen naar de volgende fase. Op vraag van de bouwsector wordt de CBO-formule voortaan jaarlijks georganiseerd in plaats van tweejaarlijks. Tegelijk wordt het budget verhoogd tot 25 miljoen euro per jaar. We stellen echter vast dat slechts 50 % van de SHM's zich kandidaat stelt.’

Marc Dillen: ‘Dat niet alle SHM's heil zien in deze CBO-formule is jammer. Het is nochtans een win-winsituatie. We vragen dan ook dat de VMSW de SHM's zou sensibiliseren, zodat deze formule op termijn kan worden bijgestuurd tot een alternatief voor de verplichting die in het GPB-decreet is opgenomen.’

Marc Dillen: ‘Verplichting is geen goede basis voor een constructieve samenwerking.’



Biedt het GPB voldoende mogelijkheden om het huisvestingsprobleem op te lossen?

Marc Dillen: ‘Ik blijf het herhalen: het GPB lost een belangrijk pijnpunt niet op. Het globale tekort aan bouwmogelijkheden blijft bestaan. Door het GPB worden de beschikbare private bouwmogelijkheden verplicht verdeeld in circa 90% private invulling en 10% sociale invulling. Het aandeel van de private bouwer of koper wordt dus kleiner, terwijl we net naar een toename moeten streven. Als gevolg van die vermindering zullen de verkoopprijzen stijgen. Dat zal leiden tot verdringing van de groep die net uit de boot valt voor sociale huisvesting, maar niet over genoeg kapitaal beschikt voor een private woning. Het GPB heeft dé kans gemist om de beschikbare 100 % op te trekken naar pakweg 110 %. Dat 110 %-verhaal was

een efficiënte oplossing geweest – ook voor de werkgelegenheid.’

Koen Spitaels: ‘De hamvraag blijft: hoe stimuleren we de aangroei van sociale huisvesting? Op die vraag heeft het GPB gelukkig een aantal mogelijke antwoorden gegeven. We kennen ze allemaal. Sommige zijn echter minder evident. Neem nu het kleine aantal restpercelen. Het GPB schrijft voor dat wanneer een private initiatiefnemer de woningen niet zelf wil bouwen, andere huisvestingsmaatschappijen of de VMSW de grond moeten kopen. Dat gebeurt in een cascadesysteem. Op die grond moeten ze dan binnen vijf jaar de huur- of koopwoningen realiseren. Het risico is reëel dat het in die gevallen zal gaan om kleinere, niet ideaal gelegen of slecht geconfigureerde kavels. Wat ons in staat stelt om betaalbaar te bouwen, is net de schaalgrootte – maar daar kunnen we in die gevallen dus niet van profiteren. Omdat we proactief willen optreden, voert de VMSW momenteel een verkennend onderzoek naar een gestructureerde aanbesteding van kleine percelen op provinciaal niveau, met een opdracht voor ontwerp, vergunningsaanvraag en bouwen op afroep.’

Bestaat er een mogelijkheid om bijkomende sociale woningen te realiseren zonder gronden van de private sector in te nemen?

Marc Dillen: ‘Ik had het daarnet over het 110 %-verhaal. Daarin is het perfect mogelijk om genoeg bijkomende sociale woningen te realiseren, zonder daar de private sector mee te belasten. Je kunt bijvoorbeeld werken met huursubsidies. Huur je op de private markt een woning die aan een bepaalde standaard voldoet en ligt je inkomen onder een bepaalde grens, dan kom je in aanmerking voor een huurpremie. Komt je inkomen boven die grens, dan legt de overheid niet meer bij. Op die manier kun je de overheidsmiddelen blijvend inzetten voor de armste doelgroep. Momenteel maakt het geen verschil of je inkomen stijgt: je mag toch in je sociale

woning blijven wonen, zodat die sociale woning eigenlijk niet meer sociaal is. De minister van Wonen heeft onlangs besloten om de wachtlijsten te verkleinen door huursubsidies toe te kennen aan mensen met een laag inkomen die al vijf jaar op de wachtlijst staan. Dat is een eerste stap in de goede richting.’

Koen Spitaels: ‘Huursubsidies zijn inderdaad een mogelijkheid om private woningen een sociaal statuut te geven, op basis van het profiel van de mensen die er wonen. Je moet er geen extra woningen voor bouwen. Het probleem met dat systeem is het beperkte aanbod van kwalitatieve huurwoningen op de private markt. Het systeem van huursubsidies heeft ook het voordeel dat het beperkt is in de tijd: een gerechtigde die een hoger inkomen verwerft, blijft niet in het systeem hangen.’

Zijn er nog andere manieren om sociale woningen te creëren zonder het aandeel van de private sector te verminderen?

Marc Dillen: ‘Je kunt overheidsgronden activeren. Het gaat toch niet op om onze sector

te verplichten om gronden ter beschikking te stellen voor publieke huisvesting zolang die publieke partner zelf nog over heel wat onbenutte gronden beschikt. In dat verband is het niet te verantwoorden dat in sommige gemeenten, waar de lokale SHM voldoende projecten heeft gepland om tegen 2020 het bindend sociaal objectief te halen, de private ontwikkelaars toch nog een deel moeten afstaan voor sociale huisvesting!’

Koen Spitaels: ‘Wat de activering van de publieke gronden betreft: de VMSW is gestart met de screening van de potentiële SHM-reservegronden. In elke provincie voeren we nu per gemeente een detailanalyse uit. We bekijken ook de ruimtelijke potenties in de gemeente. Dat is dus het geheel van de mogelijkheden waarover een SHM in een welbepaalde gemeente beschikt.’

Marc Dillen: ‘Als je rekening houdt met de voorspelde bevolkingsgroei komen we er gewoonweg niet, tenzij we in de richting kunnen werken van het 110%-verhaal. We hopen dat de evaluatie van het GPB er snel komt en dat ze de pijnpunten blootlegt.’



Marc Dillen: ‘Het grond- en pandenbeleid lost het globale tekort aan bouwmogelijkheden niet op.’



Kleur: esthetisch én functioneel

Sociaal wonen

Sociale huisvesting wordt allang niet meer geassocieerd met grauweheid, monotonie en duffe saaiheid. In veel interessante nieuwe projecten worden juist heel veel kleuren ingezet – niet alleen als smaakmaker, maar om de boodschap van een renovatie te versterken.

TEKST: Kurt Herregodts en Wouter Bosmans

Vernieuwende visies op het gebied van architectuur, stedenbouw of typologie krijgen – letterlijk – extra kleur. Woonwoord ging praten met SHM Volkswelzijn uit Dendermonde. Onder impuls van directeur Carine Verhelst – daarin gesteund door haar voorzitter Theo Janssens – heeft die SHM al enkele fleurige projecten gerealiseerd. Het meest recente bevindt zich in het centrum van Schoonaarde.

Schoonaarde fleurt op

Waar je het doorgangsdorp Schoonaarde ook binnenrijdt, het omvangrijke project van 52 appartementen in het centrum valt

meteen op. Naast de vier zwarte gebouwen springen vooral de felgekleurde nevengebouwen in het oog. Het rode liftgebouw kun je al zien vanaf de brug over de Schelde. Carine Verhelst: 'Ons project in Schoonaarde is voorlopig de beste illustratie van onze visie op kleur. We gebruiken kleur hier niet alleen als opsmuk. De wedstrijd had een concept opgeleverd met vier gebouwen die elk een trap- en liftgebouwtje en een galerij hebben. Samen met ontwerper Geert Vieren hebben we ervoor gekozen om die *aanhangsels* een aparte kleur te geven: rood, blauw, geel en groen. De voordeuren van de zwarte blokken kregen dezelfde kleur als de

lift of de trap. De kleurelementen werden niet uitgevoerd in baksteen zoals de basisvolumes, maar in Trespa. Op die manier zijn we erin geslaagd om van het project een fris en fleurig geheel te maken. En daar zijn de bewoners blij mee.'

Dat blijkt inderdaad ook als we met enkele bewoners gaan praten. Ze vinden dat het kleurgebruik de herkenbaarheid en de leefbaarheid van het project vergroot. Hun gebouw ontleent zijn identiteit niet – zoals dat meestal het geval is – aan de naam van een 'residentie', maar aan de dominante kleur.

Iedereen wint

'We zijn echt trots op dit project,' zegt Carine Verhelst. 'En omdat we het frisse karakter ervan willen bewaren en versterken, maken we extra werk van de groenvoorziening. Zo krijg je een vruchtbare wisselwerking: wij stellen een fris en leuk project ter beschikking van de huurders, de huurders zijn trots op hun gebouw en onderhouden hun eigen deel prima, en wij proberen het geheel nog wat



Fraaie voorbeelden van kleurgebruik (van links naar rechts): Wijk Herderin in Lier, Meuleveld in Appelterre, Zonnestraat in Mechelen, residentie Vergeylen in Gent en Consciencestraat in Blankenberge.

krijgt een kleurtje

aantrekkelijker te maken met de hulp van een tuinman. Zo winnen we allemaal. Ook de buurtbewoners zijn tevreden, al moesten ze toch wel wat wennen aan zo'n beeldbepalend project op het marktplein.'

Het is niet de eerste keer dat SHM Volkswelzijn zich waagt aan de integratie van kleur. 'Dat doen we al enkele jaren,' zegt Carine Verhelst. 'Kleuren zorgen voor herkenbaarheid en identiteit. Net het gebrek aan iden-

titeit maakt sociale woonwijken vaak zo monotoon, letterlijk en figuurlijk. Doordacht gebruik van kleuren kan soms wonderen doen in de groei naar eigenwaarde. Kleuren kunnen kinderen bovendien wegwijs helpen →

De Serbosstraat in Dendermonde.





→ maken. Ook voor bezoekers zorgt kleur voor duidelijkheid, merken we: je kunt vlotter uitleg geven over *het rode blok* dan over *het tweede blok van links*. Kleur zien we dus niet alleen als een esthetisch aspect: we zetten het ook functioneel in.'

Zonnebloem geeft Tuinwijk kleur

SHM Volkswelzijn begon vernieuwend over kleuren na te denken toen ze 15 jaar geleden besloot om in Dendermonde de appartementen in de Tuinwijk (Zonnebloem) te renoveren. De seniorenappartementen waren aan een opknapbeurt toe, vooral aan de buitenkant. De betonpanelen voldeden niet meer aan de eisen inzake waterdichtheid. 'Samen met architect Hendrik Marievoet besloten we de buitenzijde in te pakken in isolatiemateriaal en te voorzien van een afwerkingslaag in pleisterkalk. Zowel voor het hoge deel van het gebouw als voor het lagere hebben we toen ook een kleurenstudie besteld. Het ging immers om een beeldbepalend gebouw. Als je je inspant voor een behoorlijke renovatie moet je ook durven na te denken over het gebruik van kleuren, vinden wij.'

'Uiteindelijk hebben we gekozen voor een aangenaam kleurenpalet: een groep met zachte tinten rood, geel en blauw en een groep met zachte tinten groen, beige en wit. In dat palet hebben we ook de inpandige terrassen én de garagepoorten in die kleuren meegenomen. Het is een rustig geheel geworden dat tegelijk ook een baken in de omgeving is. En de bewoners – overwegend senioren – zijn erg fier. Een bewoonster kwam spontaan naar me toe en vertelde me:

Da's het mooiste dat ge ooit gedaan hebt. Dat is natuurlijk leuk om te horen.'

Serbos, een heel verhaal ...

'Kleur kan een essentieel onderdeel zijn van geïntegreerd werken aan leefbaarheid. Dat wordt geïllustreerd door de renovatie van onze appartementsblokken in de Serboswijk in Dendermonde. De vijf blokken met in

totaal 192 appartementen waren dringend aan renovatie toe, vooral de buitenschil (gevel en ramen). Langs de gevels sijpelde water naar binnen. Dat schrikte veel kandidaten af: alleen mensen in acute woonnood en met een heel krap woonbudget hadden nog interesse. Een neerwaartse spiraal was het logische gevolg ... tot we midden jaren 90 startten met een globale aanpak.'

Links en midden: het project in Schoonaarde. Rechts: Resedalaan in Sint-Gillis-Dendermonde.





Van links naar rechts: Lindestraat – Kwekerijstraat in Schilde, Faubourgwijk in Vilvoorde en Hollainhof in Gent.

‘Eerst namen we de wreveld over de appartementen weg: we pakte de gevels in met isolatie en pleisterkalk, uiteraard in frisse en zachte kleuren – al heeft de zon die intussen wat vervaagd. De grauwe betonblokken konden we zo omtoveren in kleurrijke appartementen. Daarna hebben we iets gedaan aan het negatieve imago. We hebben ons kantoor in een van de blokken

gevestigd – niet om politiemans te spelen, maar om aanspreekbaar te zijn. En om het gebrek aan speelmogelijkheden op te vangen, hebben we met de toenmalige SIF-kredieten speeltuigen geplaatst in het fraaie park.’

‘Als kers op de taart deden we opnieuw iets met kleur. Om de herkenbaarheid te vergroten, gaven we elke trapzaal een levensgrote afbeelding van een stripfiguur mee, in felle kleuren – wat contrasteerde met de zachte kleuren van de pleisterkalk. Die stripfiguren waren echt de kroon op ons jarenlange werk: in 15 jaar tijd waren we erin

geslaagd om van die klassieke grauwe blokken fiere, mooie en vooral kleurrijke woonplekken te maken. Voor kandidaat-huurders werd Serbos weer een aantrekkelijke locatie. Het gebruik van kleur heeft daar een sleutelrol in gespeeld. Dat hoorden we ook van de huurders.’

Het volgende initiatief van Volkswelzijn is de renovatie van 26 appartementen Blauwe Steen. Ook daar staan kleuraccenten op het programma. Laten we overigens niet vergeten dat de SHM al haar wooncomplexen ooit met haar logo op een plaat in plexiglas. Opnieuw een kleurtoets ...

‘We hebben van het project een fris en fleurig geheel gemaakt. Daar zijn de bewoners blij mee.’





‘We
wat

kunnen wel conflict verdragen'

Stads socioloog Stijn Oosterlynck over participatie

In vorige nummers kon u lezen over twee participatieprojecten: Creative Urbans – dat jongeren uit achterstandswijken actief betreft bij stadsvernieuwing – en de Brazelwijk in Dessel, waar bewoners dromen over hun nieuwe wijk en zo de ontwerpers inspireren. Wat leren die projecten ons over participatie? We gingen erover praten met stads socioloog Stijn Oosterlynck.

TEKST: Gerd De Keyser



Stijn Oosterlynck is verbonden aan de Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (OASes) van de Universiteit Antwerpen. Hij onderzoekt onder meer sociale stadsvernieuwing en stedelijke participatie.

Hoe ben je bij die thema's terechtgekomen?

'Aanvankelijk was ik vooral bezig met globalisering en de rol die de staat daarin speelt,' vertelt hij. 'Anders dan vaak wordt gedacht, heeft de staat de globalisering niet ondergaan, maar heeft ze die mee vormgegeven. De nationale welvaartsstaat beschouwde het nog als zijn kerntaak om burgers te beschermen tegen de schokken van de markteconomie. Daarom creëerde hij allerlei vormen van sociale bescherming: de

sociale zekerheid, overheidsdiensten, sociale woningbouw. Vanaf pakweg de jaren '80 krijgen we een neoliberale omwenteling. De nationale staat neemt zijn rol als beschermer steeds minder ter harte en beslist om bevoegdheden en middelen door te schuiven, zowel naar hogere niveaus – de Europese Unie – als naar de regio's en steden.'

Zie je dan een samenhang tussen globalisering en stadsvernieuwing?

'Het nationale niveau bouwt zijn rol als buffer tegen de markt af, terwijl Europa de concurrentie organiseert. Regio's en steden kunnen niet anders dan zich in die concurrentiestrijd te gooien. Steden waren vroeger vooral een soort doorgeefluik voor het nationale beleid. Met strategische visievorming waren ze niet echt bezig. Dat zie je

nu verschuiven: ze vragen meer middelen en bevoegdheden, treden veel actiever op en werken aan een professioneler profiel in beleidsdomeinen zoals stadsontwikkeling. Kijk maar naar de autonome stadsbedrijven die overal als paddestoelen uit de grond schieten.'

Stadsvernieuwing past dus in een concurrentiestrijd?

'Steden spannen zich in om een aantrekkelijk imago te ontwikkelen. Het herinrichten van de stedelijke ruimte past daarin. Door meer aandacht te besteden aan hoogwaardige publieke en groene ruimtes willen steden aantrekkelijker worden voor toeristen, investeerders en behoorlijk verdienende bewoners uit de middenklasse. De concurrentiestrijd tussen steden – nationaal en internationaal – wordt steeds heviger. Toch moet je die strategieën vooral situeren in de concurrentiestrijd met hun brede groene stadsrand. Stadsontwikkelingsprojecten moeten middenklassegezinnen uit de stadsrand losweken en naar de kernstad lokken. In die projecten krijgen stadsbesturen te maken met een ander gevolg van de globalisering: het soms moeilijke samenleven tussen groepen die sociaaleconomisch en cultureel erg van elkaar verschillen. Dat is vooral zo in de oude arbeiderswijken, die vroeger veel homogener waren.'

‘Men wil die wijken vernieuwen, maar men wordt er geconfronteerd met een bevolking die heel divers is samengesteld. Restanten van de blanke arbeidersklasse – meestal gepensioneerden – leven er naast autochtone kansarmen en migranten uit alle windstreken. Tegelijk vind je er de nieuwe hooggeschoolde stedelijke middenklasse die zich aangetrokken voelt tot de stad. Al die

verschillende mensen wonen vaak dicht bij elkaar, maken gebruik van dezelfde voorzieningen en dezelfde publieke ruimte. Het samenleven op zichzelf vormt voor die mensen al een stevige uitdaging. Het ligt niet voor de hand om zo’n heterogene bevolking te betrekken bij participatieprojecten. Participatie veronderstelt een vergadercultuur, een vorm van mondigheid en politieke pri-

oriteiten waarover niet elk van die groepen beschikt.’

Zodat het moeilijk wordt om alle bevolkingsgroepen bij die participatie te betrekken?

‘Je mag ook de geschiedenis van de participatiebeweging niet uit het oog verliezen. Ze is een uitvloeisel van de antiautoritaire mei ’68-beweging, die veel actiever wou meebesturen dan mogelijk was in de representatieve democratie en het zuilgebonden cliëntelisme van die jaren. Eigenlijk gaat het om een typische middenklassepraktijk die nu overal in stadsvernieuwingsprojecten wordt toegepast. Ik ben erg gewonnen voor participatie, maar ik vind wel dat je ze niet tot een norm mag verheffen. Je moet participatie altijd bekijken vanuit de sociale groepen die ze hebben ontwikkeld.’

‘De oudere, blanke bewoners uit die wijken zijn veel minder vertrouwd met nieuwe vormen van participatie. Vroeger klopten ze met een probleem aan bij een politicus van de eigen zuil. Die zorgde dan wel voor een oplossing. Dat komt steeds minder voor, maar je moet beseffen dat het voor heel wat oudere mensen hun leven lang de norm is geweest. Wat niet betekent dat je niet kunt proberen om die oudere mensen warm te maken voor de hedendaagse participatievormen. Bij migranten ligt het probleem elders. Zij participeren niet omdat hun directe bekommernissen – werkgelegenheid bijvoorbeeld – in de meeste stadsvernieuwingsprojecten geen centrale rol spelen.’

Hoe zou je de twee participatieprojecten die in Woonwoord aan bod zijn gekomen, analyseren? In welk participatiemodel passen ze?

‘Ze passen duidelijk in de visie van de Duitse filosoof Jürgen Habermas op participatie. Habermas gelooft sterk in communicatie en dialoog. Als je rond stadsvernieuwing werkt, moet je zo veel mogelijk mensen om de tafel samenbrengen en ze met elkaar laten discussiëren. Je leert de deelnemers hoe ze rationele argumenten moeten gebruiken en je laat die dan met elkaar botsen. In die confrontatie zullen de meest rationele argumenten bovendrijven. Dat levert je een oplossing

Het project Creative Urbans: een project dat volgens Stijn Oosterlynck de angel uit het maatschappelijke debat kan halen.



op waarvan uiteindelijk iedereen zal inzien dat het de beste is. Habermas weet ook wel dat in zulke maatschappelijke discussies allerlei machtsgroepen en invloeden meespelen. Hij gelooft dat je een machtsvrije omgeving kunt scheppen, waarin je de machtsongelijkheid tussen bijvoorbeeld een geschoolde stedenbouwkundige en ongeschoolde wijkbewoners kan uitschakelen, zodat de partners op een gelijkwaardige manier met elkaar in dialoog kunt treden. Habermas vindt dat je als overheid moet proberen om dergelijke machtsvrije omgevingen te creëren.'

Bestaat er naast dat dialoogmodel nog een ander participatiemodel?

'De andere visie over participatie draait veel meer rond sociale strijd. In die visie wordt participatie je nooit geschonken: je moet die opeisen. Dat doe je bijvoorbeeld door je op buurtniveau te organiseren. Je gaat in de wijk op zoek naar medestanders en bouwt middelen op om de strijd te gaan voeren. Door te eisen dat je gehoord wordt, participeer je al. Je streeft naar een soort machtspositie, zodat je bijvoorbeeld toegang krijgt tot de media of tot het stadsbestuur en men je niet meer kan negeren.'

Creative Urbans en de participatie in de Brazelwijk in Dessel leunen dus duidelijk aan bij het dialoogmodel?

'Dat klopt. In de twee gevallen spant men zich in om een machtsvrije omgeving te creëren. Dat is een heel goede manier om participatie te organiseren. Als plaatselijke overheid of als sociale verhuurder heb je er alle belang bij om zelf naar de mensen toe te gaan en hen aan te zetten tot dialoog. Het voorbeeld van de Lange Wapper in Antwerpen laat zien wat er gebeurt als je geen dialoog op basis van rationele argumenten toestaat. Je komt dan in een conflictmodel terecht, omdat één groep vindt dat zijn bezorgdheden en alternatieven niet worden gehoord.'

'Wat ik mooi vind in het verhaal van de Brazelwijk in Dessel: de SHM beseft dat ze door de bewoners om hun mening te vragen wel degelijk verwachtingen wekt. Ze is bang om verwachtingen te creëren die ze niet kan waarmaken. Daarom omschrijft ze vooraf



'Bij participatie is het essentieel dat je de juiste verwachtingen scheidt. Dat heeft men in Dessel zeer goed begrepen.'

heel duidelijk waarover de participatie zal gaan. Ze zegt ook duidelijk waarover niet kan worden gepraat. Bij participatie is het essentieel dat je de juiste verwachtingen scheidt en dat heeft men in Dessel zeer goed begrepen.'

Je vindt beide projecten dus geslaagd?

'Het zijn mooie voorbeelden omdat ze de angel uit het maatschappelijke debat halen. De overheid of de verhuurder creëert de nodige ruimte om te discussiëren en na te denken over de toekomst van een wijk die het niet altijd gemakkelijk heeft.'

'Daarmee bedoel ik niet dat je het andere participatiemodel te allen prijze moet vermijden. Onze samenleving kan best wel wat conflicten verdragen. In sommige gevallen kan participatie die op een strijdmodel steunt juist heel productief zijn. Dan gaat het erom hoe je als overheid met dat protest omgaat.'

Hoe doe je dat als overheid het best?

'Een beetje flexibiliteit helpt daarbij. Kijk maar naar het verhaal van de Lange Wapper. Het traject dat de protestgroep had

voorgesteld, werd nog niet bestudeerd. Dat zal blijkbaar ook nooit gebeuren. Daaruit kun je alleen maar besluiten dat de Vlaamse Regering en BAM uit dat conflict weinig hebben geleerd. Bij participatie is het de bedoeling dat er ooit een discussie op gang komt. Zo'n actiegroep ontstaat omdat een aantal mensen zich niet gehoord voelt. Ze organiseren zich om een betere machtspositie te veroveren. Zodra ze die verworven hebben, kun je in principe weer overschakelen naar het dialoogmodel. Dat is in het geval van de Lange Wapper niet gebeurd. Terwijl dat eigenlijk best wel mogelijk was.'

Je slotsom?

'Zowel de Creative Urbans als de Brazelwijk in Dessel zijn schoolvoorbeelden van geslaagde participatie. Bij de Creative Urbans mis ik wel een beetje de sociologische kijk op stadsvernieuwing. Men vertrekt vanuit een stedenbouwkundige expertise, terwijl stadsvernieuwing ook moet gaan over het samenleven in de stad, over werkgelegenheid, opleiding enzovoort. Ook daar kun je jongeren en andere buurtbewoners in scholen.'



Terugblik Woonforum 2011

De vierde editie van het niet te missen evenement voor sociaal wonen in Vlaanderen vond dit jaar plaats op 1 april. Bijna 600 deelnemers kregen in de zalen van Metropolis in Antwerpen een uitgelezen ontmoetingskans.

Het colloquium was bestemd voor iedereen die betrokken is bij sociaal wonen. Uitgenodigd werden – naast vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen – de minister van Wonen en haar kabinet, de leden van de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement, gemandateerden en huisvestingsambtenaren van provincies, steden en gemeenten en OCMW's, sociale verhuurkantoren (SVK's), wetenschappers en verantwoordelijken van organisaties en instellingen die bij het sociale woongebeuren in Vlaanderen betrokken zijn. De deelnemers werden hartelijk verwelkomd door VMSW-voorzitter Luc Deconinck en gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben.

Traditioneel heeft Woonforum voor elk wat wils. Dit jaar waren

er twee keuzerondes met telkens vier sessies. Zo werden 'Woningprijzen in Vlaanderen', 'Het driehoeksoverleg in Antwerpen', 'Sociale lasten in het decreet grond- en pandenbeleid' en 'Woningkwaliteit en energiemaatregelen' uitvoerig besproken in de eerste keuzeronde. In de tweede keuzeronde werden 'Praktijkervaringen bij grondverwerving', 'Lokaal woonoverleg', 'Sociaal wonen vandaag' en 'Reputatiemanagement' uit de doeken gedaan.

Na de middag konden alle deelnemers het actualiteitsdebat 'Betaalbaar ontwerpen en bouwen' bijwonen, dat werd ingeleid door Vlaams Bouwmeester Peter Swinnen. Aan het debat zelf namen panelleden met diverse achtergronden deel. Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche zorgde voor de afsluitende toespraak. Tot slot kon er tijdens een drink volop worden nagepraat.

Info

Enkele presentaties en sfeerbeelden kunt u bekijken op de website www.woonforum2011.be.



Magda Gielens is al 31 jaar directeur van Sociaal Wonen in Leuven (SWAL). Geert Verhoeve is pas sinds februari 2011 aan de slag bij de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting.

Waarom hebben jullie de stap naar de sociale woningbouw gezet?

Magda: 'Ik kwam uit de privésector, uit een branche die totaal niets met sociale woningbouw te maken had. Ik werkte voor Exxon, van 's morgens heel vroeg tot 's avonds heel laat. Dat was trouwens een belangrijke reden om van job te veranderen: ik hoopte eindelijk een geregeld leven te kunnen leiden. Van een misrekening gesproken! Ook de functie-inhoud speelde mee. Ik kickte op de financiële kant van de nieuwe job. Werken met cijfertjes was en is mijn passie: ook bij Exxon was ik voortdurend met cijfertjes bezig geweest.'

Geert: 'Ik kom ook uit de privésector: ik heb bij een aannemer gewerkt die actief is in de burgerlijke bouwkunde. Bouwen is mijn passie en de uitdaging waarvoor de sociale huisvestingssector staat, blijft immens. Volgens het bindend sociaal objectief moeten we in Sint-Niklaas op korte termijn maar

Twee directeurs wisselen ervaringen uit

Jonge wolf versus door de wol geverfd



Woonwoord haalt twee directeurs van een huisvestingsmaatschappij voor de microfoon. De ene werkt al sinds mensenheugenis in de sector, de ander is nieuw in het vak. Een boeiende confrontatie tussen ervaring en verwachting.

TEKST: Gabriël Schaut

liefst 496 woningen bouwen. Dat is een hele opdracht. Het aantrekkelijke van deze sector is dat hij je blikveld verruimt.'

Hoe heb je je in de sector ingewerkt?

Magda: 'Ik heb geluk gehad: ik kon meegroeien met de sector. Mijn eerste jaar was vrij saai, op mijn eerste dag na: die heb ik doorgebracht met het inrichten en behangen van mijn nieuwe kantoor. De toenmalige Nationale Landmaatschappij trad op als bouwheer en wij moesten de projecten opvolgen. Pas na een jaar en na veel vergaderen met de *decentralisatiecommissie* konden we zelf ook als bouwheer optreden. Stukje bij beetje heb ik me de materie dus eigen kunnen maken, zodat ik geen tsunami aan informatie moest verwerken.'

Geert: 'Mijn inlooptijd was wel heel kort: al na twee maanden werd ik benoemd tot voltijds directeur. Gelukkig kon ik terugvalen op een geroutineerd team, en dan vooral op een adjunct-directeur die al heel wat watterjes had doorzwommen.'

Magda: 'Dat is een grote hulp. Daarom maak ik nu een soort draaiboek op voor mijn opvolger, met de historiek en knelpunten

van elke grond en elk project. Dat moet de overdracht vergemakkelijken.'

Is er een verschil tussen de openbare sector en de privésector?

Geert: 'Private projectontwikkelaars hebben een duidelijk doel: zo veel mogelijk geld verdienen. In de sociale sector is geld natuurlijk ook belangrijk, maar het is niet de allesoverheersende factor. Je bepaalt bijvoorbeeld ook mee het architecturale uitzicht van een stad.'

Magda: 'Dat klopt, maar soms vraag ik me af of we daar niet te ver in gaan. De bouwkosten liggen in de privésector heel wat lager dan in de publieke sector – dat geldt trouwens ook voor de kwaliteit. Ik heb dat zien evolueren. Toen ik begon, was onze sector winstgevend. Elke woning die we nu realiseren, levert verlies op. En de manier waarop we de huurprijs berekenen, is misschien wel sociaal, maar voor de sector is ze niet te betalen.'

Hoe komt het dat woningen voor de privé-sector zoveel goedkoper zijn?

Magda: 'De kentering is er gekomen met de

strengere kwaliteitsnormen die de sector oplegt. Lekker koken kost meer geld en onze woningen zijn het neusje van de zalm.'

Geert: 'Wat ook meespeelt, is dat kleine aannemers het heel moeilijk hebben om aan onze openbare aanbestedingen deel te nemen. De administratieve drempel is te hoog. Een middelgrote of grote aannemer kan de overheadkosten beter spreiden, maar is dus wel duurder. Je zou de aanbesteding kunnen opsplitsen door de ruwbouw los te koppelen van de afwerking. Dan wordt het wel moeilijk om de timing op elkaar af te stemmen en bovendien komen enkele bouwrisico's dan voor rekening van de bouwheer. De winst die je haalt uit de lagere kostprijs besteed je dan aan coördinatie.'

Magda: 'Wat me vaak in de gordijnen jaagt, is de laatdunkende manier waarop vaak over sociale woningen wordt gesproken. Alsof het om een minderwaardig product zou gaan. Het tegendeel is waar. De kwaliteitseisen liggen heel wat hoger dan in de private sector. De meeste mensen redeneren heel primitief: sociale woningen zijn goedkoop, dus zullen ze wel minderwaardig zijn.'



→ Hoe zie je de sector evolueren?

Magda: ‘Volgens mij gaat hij de verkeerde kant op. De regularitis neemt levensbedreigende vormen aan. Vroeger kon ik bouwen, nu moet ik zoveel wetten en decreten en reglementen respecteren dat elk project een enorme achterstand oploopt. Wie kent nog alle regels? Zelfs experts zitten vaak met de handen in het haar. Wat moet een gewone huurder dan denken? Daarbij komt nog dat ook de burger mondiger is geworden: bij het minste start hij een juridische procedure, zodat het project op de lange baan wordt geschoven. Soms heeft hij daar geldige redenen voor, maar vaak gaat hij af op vooroordelen of eigenbelang. Een derde knelpunt is het gebrek aan ondersteuning en communicatie. Vroeger waren we een hechte familie, nu lijkt de sector volledig uit verband gespeeld door een pervers soort innovatie. Via de opgelegde prestatienorm speelt men de ene maatschappij uit tegen de andere.’

Geert: ‘Ik ben het eens met Magda. Het credo van de meeste mensen is: geen sociale buurt in mijn achtertuin. En van de regelgeving word je inderdaad horendol. Je moet op 101 dingen tegelijk letten. Men beweert dat je als maatschappij over een zekere autonomie beschikt, maar het is een valse autonomie. Bij elke stap moet je angstvallig waken over de regels en krijg je iemand van de afdelingen Inspectie of Toezicht over je heen.’

Magda: ‘Soms heb ik het gevoel dat directeurs worden bekeken als gepatenteerde sjoemelaars, die zitten te wachten op een kans om een scheve schaats te rijden. Vaak neemt de inspectie de verkeerde klanten in het vizier: de maatschappijen die het wél nog relatief goed doen. De inspectie kan dan overloos vitten over een detail, terwijl de grote mistoestanden niet worden aangepakt. Men zegt dan wel graag wat er eventueel verkeerd gaat, maar niet hoe het dan wel moet. Dat is gemakkelijk. Ik inspecteer ook liever een sterrenrestaurant dan een pitabar.’

Wat zou voor elke nieuwe directeur een aandachtspunt moeten zijn?

Magda: ‘De kostprijberekening van een woning. Vroeger koos men vaak voor een verkeerde financieringswijze: als er twee methodes bestonden om een woning te bouwen – een duurdere maar snellere en

een goedkopere maar tragere – dan koos men stelselmatig voor de duurdere optie. Vaak met zware financiële gevolgen voor de sociale huisvestingsmaatschappij.’

Hoe ervaren jullie de relatie met de andere betrokken partijen? Hoe is die geëvolueerd?

Magda: ‘Ook daar gaat het niet de goede richting uit. Vroeger ging het er veel goedelijker aan toe. De gemeentebesturen respecteerden de deskundigheid van de huisvestingsmaatschappijen en werkten er nauw mee samen. Vandaag is de regierol weggelegd voor de gemeentebesturen, die echter over te weinig gekwalificeerd personeel beschikken en onvoldoende visie hebben inzake woonbeleid. Ze beschouwen het als een ver-van-hun-bedshow. De politici kunnen te weinig afstand nemen van de wensen van hun kiezers.’

Vandaar waarschijnlijk ook het hardnekkige gerucht dat je pas een sociale woning krijgt als je een politicus kent ...

Geert: ‘Dat is totaal achterhaald. Dat cliëntelisme heeft waarschijnlijk ooit wel bestaan, maar in mijn eigen maatschappij waken we er zorgvuldig over dat de volgorde van inschrijving strikt wordt gerespecteerd. Zelfs als politici dat zouden proberen, krijgen ze hier geen voet aan de grond. Maar het blijft natuurlijk een hardnekkige fabel, omdat het altijd goed staat om te suggereren dat je iemand uit de hogere politieke kringen kent ...’

Magda: ‘Om elke politieke beïnvloeding uit te sluiten, zorg ik ervoor dat er in mijn raad van bestuur mensen zitten van alle politieke strekkingen die de regio rijk is. Politiek favoritisme zou meteen aan de grote klok worden gehangen.’

Met wat je nu weet in het achterhoofd – zou je opnieuw naar de functie van directeur solliciteren?

Magda: ‘Absoluut niet. Als ik lees wat men momenteel verwacht van een directeur van een

sociale huisvestingsmaatschappij ... In vergelijking daarmee is Superman maar een kleine jongen. Een directeur moet een volleerde ingenieur en een ervaren architect in zich verenigen, kunnen goochelen met de wetgeving op de overheidsopdrachten, een gewiekste boekhouder en een geniaal financieel expert zijn, als HRM'er zijn gelijke niet kennen, noem maar op. Ik heb het geluk gehad dat ik de tijd heb gekregen om al die aspecten van mijn functie onder de knie te krijgen. Tegenwoordig kan dat niet meer. Vroeger kende ik de finesses van mijn functie. Vandaag heb ik een goed klasement en een uitstekend en ervaren team.’

Geert: ‘Bij mij is dat anders. Magda heeft haar team gaandeweg zelf kunnen samenstellen en versterken. Ik kwam terecht in een team dat al vlot draaide en dat over een pak kennis en ervaring beschikte. Het belangrijkste wat ik als nieuwbakken directeur moest doen, was het vertrouwen winnen van mijn team. Ik moest vooral een excellente communicator zijn en weten waar het team mee bezig is. Intussen zijn we zover, denk ik: het team vertrouwt mij en ik vertrouw het team. Ik zie het nog altijd zitten.’



SHM-directeurs over een moeilijke evenwichtsoefening

Sociaal en tegelijk financieel gezond?

Je hoort het wel vaker: voor sociale huisvestingsmaatschappijen is het niet gemakkelijk om hun sociale opdracht te vervullen en tegelijk financieel gezond te blijven. Hoe moeilijk is die evenwichtsoefening?

TEKST: Ronald Koopman



Woordwoord ging praten met twee directeurs die in een vorig leven vooral met de sociale opdracht van de SHM te maken kregen: Alain Bielen, directeur van de SHM Cordium uit Hasselt en voorheen hoofd van de dienst “Huurdersbegeleiding” bij de SHM Nieuw Dak uit Genk, en Marc Van den Eynde, directeur van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en daarvoor Coördinator Samenlevingsopbouw Antwerpen (PRISO).

Jullie komen aan het hoofd van een SHM vanuit een overwegend sociale achtergrond. Merken jullie verschillen?

Alain Bielen: ‘Voor mij gaat sociaal zijn over dienstverlening. Een SHM beschouw ik als een dienstverlenend bedrijf. Binnen de krijtlijnen die de overheid uitzet, moet ze de best mogelijke dienstverlening bieden aan mensen die het niet breed hebben. Het verschil met mijn vorige functie is dat ik vroe-

ger financiële en andere beperkingen kreeg opgelegd. Nu werk ik vanuit een bredere invalshoek.’

Marc Vanden Eynde: ‘Het gaat inderdaad om dienstverlening. Voor de huurders zijn daar rechten en plichten aan verbonden. Die probeer je zo goed mogelijk te verzoenen. In mijn vorige functie was ik vooral bezig met de rechten – nu moet ik ook toezien op de plichten van onze huurders: huur betalen, burenhinder vermijden enzovoort.’

Kun je binnen de financiële ruimte waarover je beschikt een sociale dienstverlening uitbouwen?

Alain: ‘Die tegenstelling is veel minder groot dan vaak wordt gezegd. Uiteraard moet je financieel een aantal zaken op orde hebben, maar veel heeft te maken met je houding tegenover je bedrijfsvoering. Sociale dienstverlening begint al bij het ontwerp-

met een ondergrondse parking die voor iedereen toegankelijk is, moet je reeds in de ontwerpfase aandacht besteden hoe je met die toegankelijkheid omgaat. Zo kan je op termijn immers mogelijke verloedering tegengaan. Een ander voorbeeld is de wijze waarop in het ontwerp voorzien is hoe we omgaan met huisvuil. Ik noem dat preventief sociaal zijn. Uiteraard is het belangrijk dat je hele organisatie meegaat in deze visie, zowel het bestuur als het personeel.’

Marc: ‘De huidige generatie directeurs en bestuursleden geeft geen geld uit aan dure uitstappen en dure etentjes. Je moet je processen efficiënt beheren. Wij investeren wél in de vorming van onze medewerkers – in opleidingen klantgericht werken bijvoorbeeld. Ook energiezuinigheid is een prioriteit. Ik geef geen geld uit als dat niet moet. De middelen zijn altijd beperkt. Als ik moet kiezen tussen de renovatie van verouderde →



→ keukens enerzijds en nieuwe ramen anderzijds, dan kies ik voor de nieuwe ramen. Je moet je huurders dan wel uitleggen waar je prioriteiten liggen. De meeste huurders begrijpen dat wel. Als je zo iets toelicht, ben je ook sociaal bezig.'

Alain: 'Je moet als maatschappij ook erkennen dat je het niet alleen aankunt. Een SHM heeft wel hulpverleningsaandacht, maar geen hulpverleningsaanpak. We doen een beroep op partners zoals de gemeenten, OCMW's, CAW's enzovoort. Je moet de sociale kaart goed kennen, zodat je huurders met problemen naar de juiste dienst kunt doorverwijzen. Dat betekent natuurlijk wel dat je andere actoren in je wijken binnenlaat. Dat vind ik geen probleem, zolang iedere actor met een open agenda werkt. Ik bekijk het probleem van de huurder vanuit het standpunt van de huisvester, de hulpverlener doet dat vanuit welzijnspectief. Stevige netwerken uitbouwen, samenwerken met de juiste partners in je omgeving: ook dat is sociaal werken. Dat netwerk kan ons ook helpen om aanvullende subsidies aan te boren.'

Marc: 'De probleemhuurders vormen ove-

rigens slechts een beperkt percentage van onze huurders. Wij hebben 1,2% huurders met huurachterstand. Als je daar de huurders met een samenlevingsproblematiek aan toevoegt, heeft 5% van onze huurders extra zorg of aandacht nodig. Dat betekent dus dat 95% van onze huurders geen last veroorzaakt. Geef toe, dat staat haaks op het beeld dat men vaak van onze sector ophangt.'

'Je moet de bouwdoSSIERS ook behoorlijk opvolgen. Bij noodlijdende SHM's zie je dat ze hun doSSIERS vaak veel te lang laten aanslepen en dat ze ook veel te veel leegstand toestaan. Als je sociaal wilt werken, moet je leegstaande woningen zo snel mogelijk ter beschikking stellen van je huurders.'

Hanteren jullie een financiële ondergrens?

Alain: 'Wij werken met een financiële meerjarenplanning, maar voorlopig hebben we die ondergrens nog niet bepaald. Ik vind dat je met de juiste maatregelen je liquiditeitspositie kunt sturen. Wij doen dat bijvoorbeeld door woningen te verkopen aan zittende huurders. Als de renovatiekosten van een woning meer dan 80 % bedragen van de kostprijs voor nieuwbouw, verkopen

we die woning. Zo zullen we de komende jaren een 50-tal woningen verkopen. Dat geeft ons extra financiële ademruimte om andere woningen te voorzien van een stevig renovatieprogramma.'

Marc: 'Dat doen wij onder meer door woningen op geïsoleerde locaties te verkopen. De middelen die we zo genereren, investeren we in andere projecten. Vroeger was zo iets ondenkbaar. Daaraan kun je zien dat de bedrijfsvoering veranderd is.'

Alain: 'Toch is het niet zo gemakkelijk om in het NFS2-systeem sociaal te werken: de normen op het gebied van werking en kostprijs zijn erg krap. Soms moeten we bijvoorbeeld bekknibbelen op de kwaliteit van de omgevingsaanleg. Dat is jammer, omdat je zo de beleving van je huurders aantast – een sociaal aspect.'

Marc: 'Volgens het grond- en pandendecreet moeten de komende jaren, terecht overigens, grote aantallen sociale woningen worden gerealiseerd, alsook het volledige renovatieprogramma. Wij vrezen dat de overheid daardoor de gewestelijke sociale correctie (GSC) niet zal kunnen behouden.'

Casablanca →

rk Casablanca

Kun je in de huidige regelgeving de sociale werking en de financiële gezondheid van een SHM met elkaar verzoenen?

Alain: 'Positief is alvast de regelgeving rond de basisbegeleidingstaken. Dat is een erkenning van het werk dat de sociaal assistenten leveren. Positief is ook de halftijdse medewerker per schijf van 500 verhuurde woningen: die wordt meegenomen in de GSC-berekening. Ook het initiatief van de VMSW rond de programmatie en de planning is een zeer goed idee: sociaal werken betekent ook dat de dossiers vlot doorstromen. En volgens onze commissaris is het GSC-systeem – louter financieel bekeken – zeker geen slecht systeem.'

'Anderzijds leggen steeds meer instanties steeds meer eisen op aan sociale woningen. Onze woningen worden technisch almaar complexer. Dat brengt de betaalbaarheid in gedrang. Ik heb het gevoel dat de regelgeving daar wat te ver in gaat. Sociaal werken betekent dat je verantwoord omspringt met de beperkte middelen.'

Marc: 'Voor de stad Lier moeten we in alle projecten iets doen rond regenwaterrecuperatie, maar heel wat huurders hebben problemen met die nieuwe technieken. Je kunt je

dan afvragen of je het budget op die manier wel optimaal besteedt. Misschien hebben de huurders wel andere noden? Het probleem is ook dat de regelgeving stoelt op wantrouwen – wantrouwen tegenover de verhuurder en de huurder. De regelgeving rond de huurlasten zorgt er bijvoorbeeld voor dat de werkingskosten om de huurlasten op te volgen, toenemen. Toch waren onze huurders geen vragende partij om de regelgeving te veranderen.'

'Als ik zie wat wij naast de eigenlijke bouwkosten allemaal met het NFS2-budget moeten financieren, vraag ik me af of hoe we dat allemaal betaalbaar zullen houden. Jaren geleden kon je beginnen bouwen zodra je een architect en een ingenieur had. Nu

moet je ook aan een veiligheidscoördinator denken, aan een EPB-verslaggever, aan bouwknopen, aan de sloopinventaris, de

asbestinventaris, proefsonderingen, bodemonderzoeken, noem maar op. In het NFS2-systeem moet je dat allemaal financieren met het budget voor de studiekosten.'

Hebben jullie nog een suggestie voor het beleid?

Marc: 'Een collega-directeur merkte vorig jaar op dat er in verschillende beleidsdomeinen aparte financiële injecties bestaan rond zorg: in het onderwijs heb je de centra voor leerlingenbegeleiding, bij de ziekenfondsen heb je een aparte financiering voor de sociale diensten enzovoort. Onze sector moet alles zelf doen. Een structurele financiering van de sociale werking zou welkom zijn.'

Alain: 'De Vlaamse overheid zou er beter mee ophouden om een bedrijfsmatig proces met een ambtelijke bril te beoordelen. Laten we als SHM marktconform werken, net zoals een bedrijf, en de regelgeving en subsidiëring daarop afstemmen. De maatschappijen die behoorlijk werken, zullen op die manier vanzelf boven water komen – en blijven.'





Geschiedenis van de sociale huisvesting (III)



Het stiefkind van de re

Met onze geschiedenis zijn we op de drempel van de 20ste eeuw beland. Op de werldeftoonftelling van 1900 in Parijs gloort een nieuwe wereld van onbegrensde mogelijkheden, maar niet voor de kleine man. **TEKST: Gabriël Schaut**

de nv John Cockerill, verwierf de rechten op de exploitatie.

Ook de nv John Cockerill wilde haar arbeiders graag dicht in de buurt van de steenkoolmijnen houden. De directie besloot de arbeidershuisvesting van de Waalse steenkoolbakkens over te nemen – weliswaar met aanpassingen. Engels bloed kruipt nu eenmaal waar het niet gaan kan: de architecten braken met de kazernestijl zoals die bijvoor-

Terwijl Parijs baadt in de luxe en de glorie van de werldeftoonftelling leeft Jan met de pet nog steeds bijna letterlijk op straat. Toch was er al een wettelijk kader uitgewerkt om daar iets aan te doen. De Volkswoningbouwwet van 1889 stimuleerde gemeenten om zogenaamde beschermcomités op te richten en daarmee voor hun arbeiders een lokaal sociaal woonbeleid te ontwikkelen. In theorie klonk dat heel mooi, maar de praktijk volgde niet: de schaarse initiatieven bleven afhankelijk van de goede wil van de plaatselijke overheid. Toch heeft de wet enkele mooie realisaties opgeleverd: denk maar aan woningen in de Jordaenstraat in Kontich of de Deerlijksestraat in Zwevegem. De meeste arbeiders moesten

echter hopen op een initiatief van hun werkgevers.

Tuinwijken

Wat tot dan toe vooral een Waals fenomeen was geweest, rond de staal- en steenkoolindustrie van Luik, Charleroi, Doornik, Seraing, Verviers ... verspreidde zich naar Brussel en Vlaanderen. Rond 1900 werd in de Limburgse ondergrond namelijk het zwarte goud ontdekt. De ontginning van dat enorme steenkoolbakkens veranderde de toekomst – en het uitzicht – van de hele regio. De uitgestrekte heide maakte plaats voor mijncomplexen die duizenden arbeiders aantrokken. De nazaten van John Cockerill, een rijke Britse industrieel, zagen er wel brood in en hun firma,





Hiernaast: de Cockerillstraat in As (links) en de Eikenlaan in Winterslag.

Hieronder: de Noordlaan in Winterslag (links), de Acacialaan in Winterslag en een project in Beringen.

kening

beeld in Le Grand Hornu was gehanteerd. Daar waren de woonwijken nauw verweven met het mijncomplex. In Limburg lanceerden de architecten een vernieuwend concept: de tuinwijken. Die hadden geen lange, rechte straten, maar gezellig kronkelende straatjes waarop zowaar ook een voetgangersstrook was gereserveerd. Rond de arbeiderswoningen werden tuintjes aangelegd – er was zelfs ruimte voor gemeenschappelijke tuinen. Zo

koppelden de architecten de voordelen van het plattelandsleven aan die van de stad.

De allereerste tuinwijk, de cité Cockerill, werd gebouwd in As en telde 36 woningen. Rond 1912 ontwierp architect Adrien Blomme voor rekening van de nv Cockerill een tuinwijk op een veel ruimere schaal, de Cité in Winterslag. Deze tuinwijk werd in verschillende fases gerealiseerd en geldt nog altijd als een schoolvoorbeeld.

Op naar de *building twenties*

Het leeuwendeel van de sociale huurwoningbouw werd dus gerealiseerd door de werkgevers, al waren er her en der wel (semi)openbare maatschappijen actief, zoals de Schaarbeekse Haard. Stilaan groeide het besef dat een gecoördineerde, apolitieke aanpak nodig was om het probleem van de toenmalige wachtlijsten grondig aan te pakken. In 1912 kondigde een koninklijk besluit in het Belgisch Staatsblad de oprichting van een landelijke commissie aan. Die zou de nodige hervormingen voor de aanpak van de sociale huisvestingsproblematiek voorleggen aan het parlement. In 1913 keurde de Kamer van volksvertegenwoordigers

de oprichting goed van een nationale huisvestingsmaatschappij en van erkende vennootschappen. Die moesten zich specifiek op woningbouw richten en minder op kredietverlening.

De Eerste Wereldoorlog gooide echter roet – en obussen en mosterdgas – in het eten. Het zou nog tot 11 oktober 1919 duren totdat ook de Senaat het wetsvoorstel goedkeurde. Meteen werd een huisvestingsmaatschappij opgericht die de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW) werd gedoopt. Veel later, in 1956, zou die vervellen tot de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH).

De Nationale Maatschappij kwam er geen minuut te vroeg. Het bestaande woonpatrimonium – dat sowieso al chronische tekorten vertoonde – had in de Westhoek en elders zwaar geleden onder de Duitse en geallieerde kanonnen. Tijd voor wederopbouw dus, en voor een forse inhaalbeweging – het klinkt ons bekend in de oren. Meteen schoten de huisvestingsmaatschappijen als paddestoelen uit de grond. De *roaring twenties* zouden in België vooral bekend worden als de *building twenties*.





26 nieuwe appartementen in Edegem

Weldra is Edegem minstens 26 nieuwe appartementen rijker. De eerstesteenlegging van het project aan het Groot Molenveld vond plaats op 23 maart 2011 in aanwezigheid van oud-minister Wivina Demeester. Het project omvat vier appartementen met twee slaapkamers en 22 appartementen met drie slaapkamers. (KYM)

Inhoudiging Stella Maris te Genk

Op 6 april 2011 vond in Genk de feestelijke opening plaats van het project Stella Maris van de SHM Nieuw Dak. De vroegere huishoudschool in Waterschei werd gerenoveerd en omgebouwd tot een wooncomplex met 20 nieuwe sociale appartementen, waarvan negen nieuwbouwapartementen voor senioren. De kelder onder de oude klaslokalen werd verbonden

met een nieuwe ruime parkeergarage onder de nieuwbouwapartementen. Die biedt plaats voor 20 wagens. Er is ook een aparte ruimte voor fietsen. Het project Stella Maris biedt onderdak aan huurders van verschillende nationaliteiten, leeftijden en gezinssamenstellingen. Uit een tevredenheidsmeting blijkt alvast dat de huurders er heel graag wonen. (AB)



DE ARK wint Fairtrade-ontbijt@work

De Stichting Max Havelaar, het keurmerk voor eerlijke handel, riep bedrijven op om een activiteit te organiseren waarin fairtrade-producten centraal staan. Met die Fairtrade@work-campagne wil de stichting het aanbod van fairtrade-producten op het werk structureel vergroten.

De wedstrijd die Miko in samenwerking met de Stad Turnhout uitschreef, werd gewonnen door SHM DE ARK. De medewerkers hadden

voorgesteld om met recyclagemateriaal een gigantisch hemelbed te bouwen. Het ontbijt op bed groeide op die manier uit tot een leuke miniteambuilding en tegelijk tot een symbolische viering van het eenjarige bestaan van de 'nieuwe' maatschappij. De 46 medewerkers konden op 12 mei 2011 genieten van hun heerlijk ontbijt met eerlijke, biologische en lokale producten. DE ARK zorgde zelf voor een ludieke aankleding. (KYM)

Nieuwbouwproject in Malle

Op 25 maart 2011 werden in Malle aan de Pastoor Van Loenhoutstraat 25 nieuwe sociale appartementen feestelijk in gebruik genomen. Dat werd gevierd door vertegenwoordigers van SHM De Ideale Woning, de gemeente Malle, het OCMW en de bewoners. Dit sociale woonproject omvat 15 appartementen met twee slaapkamers en 10 appartementen met drie slaapkamers. De appartementen hebben een stenen vloer, een volledig betegelde badkamer en een ingerichte keuken. Ze zijn verdeeld over vijf woonblokken die elk

over een kleine patio beschikken. Carports en een overdekte fietsenberging verbinden de blokken met elkaar. De appartementen met drie slaapkamers beschikken over regenwaterrecuperatie.

Nieuwe projecten in de gemeente Malle moeten het patrimonium van De Ideale Woning opdrijven van 158 naar ongeveer 268 woningen. De gemeente Malle krijgt er een 110-tal nieuwe sociale huurwoningen bij, wat goed nieuws is voor de kandidaat-huurders die in Malle op de wachtlijst staan. (AB)



Nieuwbouwproject André Dumontlaan in Genk

Het nieuwe complex van SHM Nieuw Dak aan de André Dumontlaan werd op 13 mei 2011 officieel geopend in aanwezigheid van Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin. In het gebouw worden appartementen voor senioren, gezinnen en rolstoelgebruikers samengebracht met het nieuwe OCMW-dienstencentrum De Steymer. Zo wil de Stad Genk de gezondheidszorg en de

dienstverlening zo dicht mogelijk bij de bewoners brengen.

De opdrachtgevers selecteerden het winnende ontwerp omdat ze het origineel, duurzaam en energiezuinig vonden. Het project bestaat uit 32 wooneenheden, een dienstencentrum en parkeerruimte. Veel aandacht ging naar de toegankelijkheid van het complex. Er werd een Molok-afvalopslagsysteem geïnstalleerd en in de omgeving blijft er nog ruimte voor recreatie. (KYM)

Twee nieuwe projecten in Zelzate

Op 30 maart 2011 vond in Zelzate, in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche, de plechtige opening plaats van twee nieuwe sociale woonprojecten van cvba Wonen. De genodigden bezochten de twee projecten en kregen een receptie aangeboden.

Voor het project School Centrum in de Kerkstraat werden zes sociale koopwoningen en zes sociale huurwoningen gebouwd. School Centrum is een inbreidingsproject op de site van een leegstaande

gemeenteschool, die de gemeente Zelzate had verkocht aan de huisvestingsmaatschappij cvba Wonen. De huurwoningen zijn instapklaar, maar de koopwoningen kunnen door de eigenaars naar eigen smaak en keuze verder worden afgewerkt.

In de Groenstraat werden zes huurappartementen gebouwd. Twee appartementen hebben drie slaapkamers en vier appartementen hebben twee slaapkamers. Elk appartement beschikt over een garage. (AB)





20 seniorenwoningen in As

Op vrijdag 27 mei 2011 vond in As de feestelijke opening plaats van het nieuwbouwproject Ter Heide, aan de kruising van de Populieren- en de Berkenstraat. De sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak stelde met trots de 20 nieuwe seniorenwoningen voor. De woningen, die elk over een woonoppervlakte van 83 m² beschikken, zijn verdeeld over vier woonblokken rond een binnenplein dat alleen

toegankelijk is voor fietsers en voetgangers. In de kelder bevinden zich 16 parkeerplaatsen.

Bij het ontwerp werd rekening gehouden met de scheiding van regen- en afvalwater. Het regenwater wordt opgevangen in twee putten, zodat het kan worden hergebruikt om de tuinen en grasvelden te besproeien. Het hele nieuwbouwproject kostte 2,8 miljoen euro, of gemiddeld 140.000 euro per woning. (AB)

20 nieuwe appartementen in Antwerpen

In aanwezigheid van de bewoners werden op 11 mei 2011 drie nieuwe woonprojecten feestelijk geopend: 14 appartementen met twee slaapkamers aan de Jaak Coveliersstraat in Merksem, drie appartementen (twee met twee slaapkamers, één met één slaapkamer) in de Beukenhofstraat in Merksem en drie appartementen (twee met twee slaapkamers, een met vier slaapkamers) in de Kroonstraat in Borgerhout. (KYM)



Eerstesteenlegging Slichtenhof (Kinrooi)

Op 13 mei 2011 werd in Molenbeersel (Kinrooi) de eerste steen gelegd van een project dat zal bestaan uit 18 nieuwbouwwoningen. Het project omvat ook de restauratie van een beschermde hoeve die wordt omgevormd tot een woning en een multifunctionele zaal. De hoeve kleurt al sinds de 18de eeuw het dorpsbeeld van Molenbeersel.

Het ontwerp en de inplanting van de woonblokken houden rekening met de bestaande hoeve en met de opvallende hoogteverschillen op het terrein. Het middenplein fungeert als verbinding en ontmoetingsruimte. De woningen hebben twee bouwlagen. Op het gelijkvloers bevinden zich de inkomhal, de keuken, de berging en de leefruimte. Op de eerste verdieping is er ruimte voor één of twee slaapkamers en een badkamer. Elke woning heeft een tuin met terras en een buitenberging. In de kelder komen een ondergrondse parkeergarage en bergruimtes. (KYM)



Vriesenhof in Leuven gerenoveerd

Op 28 mei 2011 vond de feestelijke opening plaats van de gerenoveerde appartementsgebouwen tussen de Tessenstraat en de Ridderstraat in Leuven. De gebouwen die dateren uit de jaren '50 van de vorige eeuw waren toe aan een grondige opknapbeurt. In acht jaar tijd werd de hele buurt met succes vernieuwd.

In 2004 werd de renovatie van De Dageraad (Vriesenhof) voltooid. Daarna werd het nieuwbouwproject van de Sint-Servatiusstraat gerealiseerd en werd De Terse (Vriesenhof) onder handen genomen. Ten slotte werd ook De Albomen (Tessenstraat) aangepakt. SHM Dijledal koos ervoor om de ontmoetingsruimte te behouden: een wijkcentrum is immers van groot belang voor de buurt. (KYM)



Kalmthout: 14 nieuwe woningen

Op 6 mei 2011 kon SHM De Ideale Woning in Kalmthout 14 nieuwe sociale woningen feestelijk in gebruik nemen, samen met vertegenwoordigers van de gemeente, het OCMW en de bewoners. Het nieuwe project aan de Kijkuitstraat omvat vier appartementen met één slaapkamer, vier appartementen met vier slaapkamers en zes eengezinswoningen met drie slaapkamers. De eenslaapkamerappartementen zijn gelijkvloerse woningen die helemaal zijn aangepast aan de noden van ouderen.

Alle woningen hebben regenwaterrecuperatie en een eigen tuin. Er zijn ook 17 parkeerplaatsen en een aparte

fietsenberging voor circa 24 fietsen. De woningen staan op gronden die De Ideale Woning in erfpacht kreeg van het OCMW van Kalmthout. Als erfpachtvergoeding stelt De Ideale Woning één eenslaapkamerappartement en één vierslaapkamerappartement ter beschikking van het OCMW. Ondertussen staan er in de gemeente Kalmthout nog een viertal nieuwe projecten in de steigers. Dankzij al deze projecten zal het patrimonium van De Ideale Woning in Kalmthout stijgen van 26 naar 134 woonegelegenheden. Concreet betekent dat 108 nieuwe sociale huurwoningen voor de gemeente. (AB)



Agenda

PassiveHouse Beurs 2011

Van vrijdag 9 tot en met zondag 11 september 2011 vindt in de gebouwen van Tour & Taxis in Brussel de PassiveHouse Beurs plaats. Die is uitsluitend gewijd aan energiezuinig en passief bouwen en wonen. Meer dan 100 gespecialiseerde exposanten stellen er hun producten en diensten tentoon. De stand van Passiefhuis-Platform (PHP) en Plate-forme Maison Passive (PMP) informeert en adviseert over het passiefhuisconcept. In lezingen staat Passiefhuis-Platform onder meer stil bij het passieve schrijnwerk en de ventilatie, de verwarming en de certificatie van passiefhuizen. De lezingen zijn gratis. Bezoekers kunnen passiefhuisbewoners ook vragen stellen over het wooncomfort. Meer informatie via www.passivehouse.be

Mijn Huis Mijn Architect

De zesde editie van het openhuizenweekend vindt plaats op zaterdag 24 en zondag 25 september 2011. Gerealiseerde nieuwbouw- of verbouwingsprojecten worden toegelicht door de architect, met medewerking van de bouwheer. Extra aandacht gaat dit jaar naar energie- en budgetvriendelijke woningen. De lijst van die projecten vindt u vanaf september op www.mijnhuismijnarchitect.com.

Het evenement is een initiatief van de Vlaamse Raad van de Orde van Architecten. De huisbezoeken zijn gratis, maar u moet zich wel vooraf registreren op de website.

Dag van de Architectuur

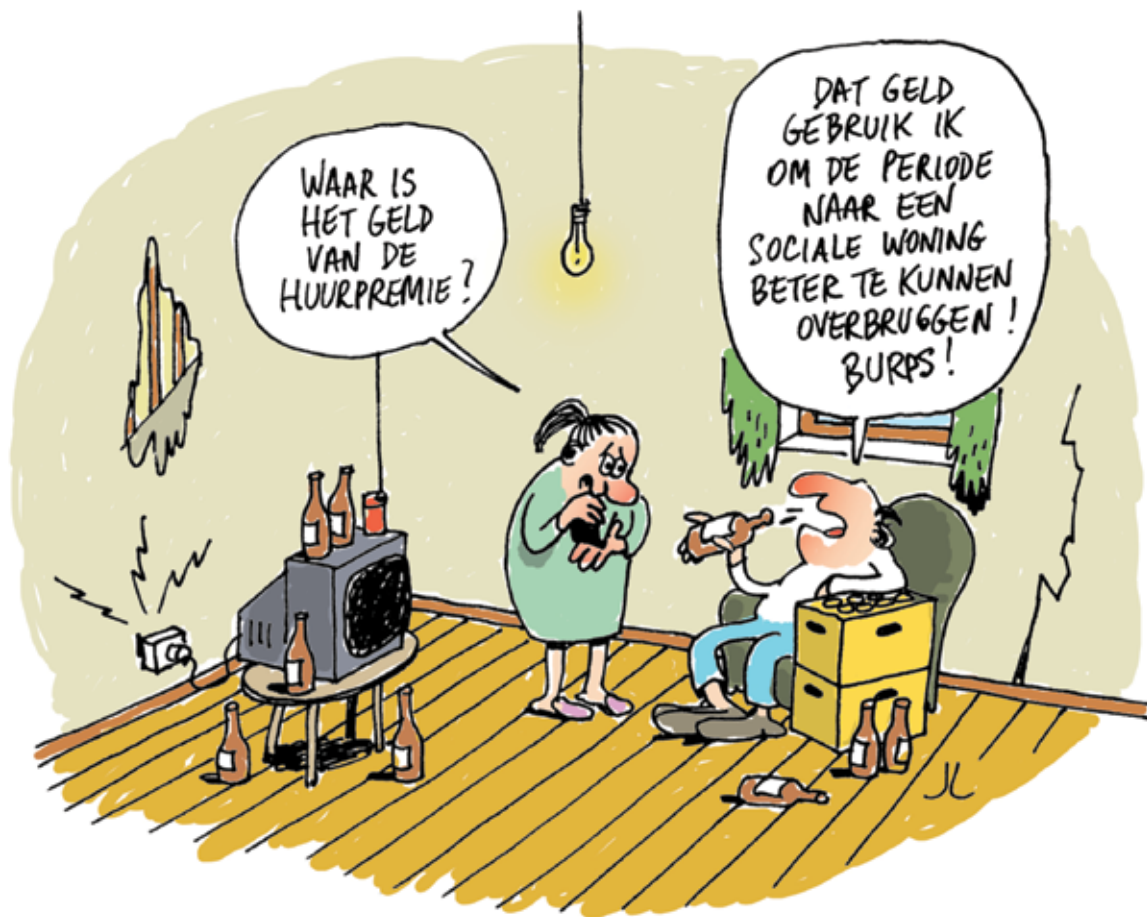
Op 9 oktober worden tijdens de vijfde Dag van de Architectuur weer tal van gebouwen in Vlaanderen voor iedereen opengesteld. In de vele rondleidingen, stadswandelingen, fietstochten en andere activiteiten zijn ook sociale woonprojecten opgenomen. Het evenement is een initiatief van het Vlaams Architectuur Instituut. De aandacht wordt gevestigd op duurzaamheid, participatie en groepswoningbouw.

Meer informatie vindt u via www.dagvandearchitectuur.be. Begin september leest u daar meer over de deelnemende projecten en over de diverse activiteiten.

BIS bouw- en immosalon

De 22ste editie van Bis vindt van zaterdag 8 tot en met zondag 16 oktober 2011 plaats in Flanders Expo in Gent. Al wie plannen heeft om te kopen, te bouwen of te verbouwen kan hier terecht. De exposanten zullen nieuwe bouwmaterialen en oplossingen tonen. De beurs zal ook extra aandacht besteden aan energievriendelijk en duurzaam bouwen.

Informatie en openingsuren: www.bisbeurs.be



De huurpremie: de juiste keuze?

Wie over een laag inkomen beschikt en al minstens vijf jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staat, kan vanaf 2012 een huurpremie van 120 euro per maand krijgen. Met dat steuntje in de rug kan hij dan gemakkelijker een woning huren op de privémarkt. Is die beslissing van de Vlaamse Regering een goede zaak? Woonwoord legde de vraag voor aan twee deskundigen.

Wachten op de volgende stap

Arne Proesmans, lid van het Vlaams Netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen



Naar schatting 220.000 huishoudens overleven in Vlaanderen op de private huurmarkt: ze houden onvoldoende inkomen over om waardig te kunnen leven, zelfs als ze een 'redelijke

huurprijs' betalen. Bij de meeste huurders met een laag inkomen komt dat laatste overigens vaker niet voor dan wel: ze zitten bijna allemaal in het sterk overbevroegde 'onderste segment' van de huurmarkt.

De verenigingen waar armen het woord nemen, eisen al jaren dat de overheid ingrijpt. Ze moet de inkomens optrekken tot boven de armoedegrens en de woonkosten beheersen. Huursubsidie geven volstaat

niet: wat met huurprijnsbeheersing, energieprestatieregeling en stijgende energieprijzen? Bij de eerstvolgende koerswijziging van het beleid is de huursubsidie zó weer geschrapt. Bovendien hechten wij veel belang aan woonzekerheid, woonkwaliteit en gelijke toegang tot wonen. Om die doelen te realiseren, stellen wij op termijn veel meer vertrouwen in de sociale dan in de private huursector. Dat gezegd zijnde: zelfs indien het beleid ons daarin zou volgen en zijn ambities in de sociale huur fors zou optrekken, zou dat pas op lange termijn een oplossing betekenen voor alle mensen die NU in de problemen zitten. Er zijn geen duizend oplossingen te bedenken: er moet NU worden ingegrepen op de private huurmarkt – onder meer met een substantiële huursubsidie!

De recente beslissing van de Vlaamse Regering rond de nieuwe 'huurpremie' heeft zeer lang op zich laten wachten. Ze bedient maar een fractie van de mensen die zo'n premie echt nodig hebben. De regeling laat ook kansen liggen: ze voorziet niet in een indexering van subsidiebedragen of maximumhuurprijzen, ze is niet bestemd voor mensen op een SVK-wachttijst, enzovoort. Wat ons betreft, moet ze zeker ook worden ontdaan van ongewenste neveneffecten. Als men huursubsidiegerechtigden er bijvoorbeeld toe verplicht om zich in te schrijven in de gemeente waar zij naartoe zijn verhuisd, belast men 'goedkopere' gemeenten met huurders die vertrokken zijn uit 'duurdere' gemeenten en belet men die huurders om terug te keren. Nog zo'n neveneffect: kandidaat-huurders die een woning krijgen toegewezen op basis van hun keuze en

hun gezinssituatie bij (her)inschrijving kunnen die keuze op het ogenblik van toewijzing niet meer aanpassen aan hun gezinssituatie, ook niet als die intussen is gewijzigd.

Toch zijn we vooral opgelucht omdat deze kogel eindelijk door de kerk is! De regeling huldigt immers principes die wij belangrijk vinden en die we graag ook in een eventuele uitbreiding terug willen vinden: de koppeling aan de wachttijst en de meeneembaarheid van de wachttijst, het loslaten van de degressiviteit die wel nog gold voor de verhuissubsidie, de modulering van zowel de subsidie als de maximumhuurprijs volgens de gezinsgrootte, een eerste voorzichtige modulering van de maximumhuurprijzen volgens lokale prijsverschillen op de private huurmarkt ... Wij wachten nu vol ongeduld op de volgende stap!

Voor wie het echt nodig heeft

Sien Winters, coördinator wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen



In Woonwoord van herfst 2007 boog ik mij in dit Forum over de vraag wat te verkiezen is: sociale huisvesting of een huursubsidie? Ik liet toen de weegschaal overhellen in de richting van de sociale huisvesting, maar schoof de huursubsidie als beleidsinstrument niet aan de kant. We moeten immers realistisch blijven: ook als we ambitieuze doelen vooropstellen voor het bouwen van nieuwe sociale woningen blijft er nog altijd een grote groep gezinnen voor wie betaalbaar en kwaliteitsvol wonen te hoog gegrepen is. Een huursubsidie kan dat droombeeld dichterbij brengen. Het is zelfs een dringende noodzaak: we schatten dat zowat 180.000 gezinnen nood hebben aan een sociale woning of een huursubsidie.

Er zijn enorme bedragen nodig om de kloof te dichten tussen het geld dat gezinnen aan wonen kunnen besteden en de uitgaven die ze moeten doen om behoorlijk te kunnen wonen. Ik begrijp dat het niet eenvoudig is om daarvoor de nodige beleidsruimte te creëren en dat daarom wordt

gezocht naar manieren om de budgetten te beheersen. Het ligt daarom voor de hand om voorrang te geven aan de gezinnen van wie de woonsituatie het nijpendst is.

Hoe moet dat worden bepaald? Met de principiële goedkeuring van de huurpremie op 27 mei 2011 geeft de Vlaamse Regering voorrang aan de huishoudens die al langer dan vijf jaar wachten op een sociale woning. Het zou gaan om 5.000 tot 7.000 gezinnen. Op het eerste gezicht lijkt dat billijk. Toch vind ik die optie niet de beste. Ik vraag me af of de premie wel de mensen bereikt die ze het hardst nodig hebben. Een grote groep armen komt om allerlei redenen nooit op de wachttijst terecht: omdat hun woonnood te dringend is (bijvoorbeeld na onbewoonbaarheidsverklaring of uitzetting), omdat ze vaak verhuizen, omdat ze niet weten waar en hoe ze zich moeten inschrijven, enzovoort.

De huurpremie moet hen helpen om de periode te overbruggen tot ze een sociale woning krijgen toegewezen. Als iemand dus dankzij de huurpremie op de privémarkt een

goede en betaalbare woning heeft gevonden en aan de beurt komt voor een sociale woning, moet hij verhuizen – anders valt de huurpremie weg. Dat vind ik een gemiste kans. Het zou nu net een gelegenheid zijn om de betere private huurwoningen mee in te schakelen in een beleid voor goed en betaalbaar wonen. De sociale woning die zo'n privéhuurder aangeboden krijgt, zou men beter kunnen verhuren aan een gezin dat nog geen aanvaardbare oplossing heeft gevonden. De maatregel dwingt mensen bovendien om te verhuizen naar een andere wijk of een andere gemeente, waar ze zich opnieuw in de buurt moeten integreren.

Zoals ik al eerder in dit Forum heb aangegeven, bestaan er ook andere manieren om een huursubsidie binnen strikte budgettaire marges te houden. Ik blijf erop aandringen om een huursubsidie te koppelen aan de gereglementeerde verhuur van privéwoningen (van goede kwaliteit) via bemiddelaars – SVK's, SHM's of gemeenten. Bestaat er een snellere manier om het sociale huurpatrimonium uit te breiden?



'Ik heb veel lichtinval in mijn woning, wat heel aangenaam is.'

'Ik heb een leuk terras. Dankzij de goede oriëntatie kan ik de hele dag genieten van het zonnetje. Bovendien heeft men vanaf de straat geen inblik. Ik kan hier in alle privacy en rust genieten.'

'Ik heb een eigen buitenberging die ik kan afsluiten. Dat is handig voor mijn fiets, het afval en allerlei spullen waar ik binnenshuis geen blijf mee weet.'



'Het aanrecht is te hoog (94 cm). Ook de hangkastjes zijn te hoog geplaatst. Ik kan die nauwelijks gebruiken. Doordat de dampkap te hoog is bevestigd, werkt hij niet efficiënt.'

'Er zijn geen garages op het terrein. Er zijn wel parkeerplaatsen, maar die horen bij het openbare domein. De bewoners beschikken dus niet over eigen parkeerplaatsen bij hun woning en dat leidt wel eens tot wrevel.'

'Er is een groenstrook aan de straatzijde die bij het openbare domein hoort. Jammer genoeg wordt die niet voldoende onderhouden.'

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen is bouwheer van het project De Loods. Het project ligt naast het klooster in het landelijke Brakel. Het voormalige rusthuis werd verbouwd tot 11 appartementen. Aan de straatzijde werden vijf nieuwbouwwoningen opgetrokken. Doordat de ontwerper heeft ingespeeld op de helling van het terrein beschikt elke woning over een goed georiënteerde voortuin. Door enkele gebouwen te slopen kon men bovendien een aangenaam binnenplein creëren. Christine De Zutter woont in een van de woningen.

TEKST: Sofie Lerouge