

woon

WOORD

Doelgroepenbeleid?
Gewikt en gewogen

**Bewoners
dromen mee**
Nieuwe start
voor Sledderlo

**Leefbaarheid
scoort!**
Dankzij inzet
topvoetbalclubs

**Wat doet
de Vlaamse
Woonraad?**
Een kijk achter
de schermen



**‘Elke gemeente moet
resultaten kunnen tonen!’**

Minister Van den Bossche over grond- en pandenbeleid



‘Eigenlijk zou de Vlaamse Woonraad zijn advies wat vroeger moeten kunnen geven!’

Jaak Floridor, p. 16



Visie

- 06 Freya Van den Bossche over grond- en pandenbeleid

Praktijk

- 10 Sledderlo in Genk: nieuwe start, ook dankzij bewoners
- 13 Oost-Vlaamse technische diensten werken samen
- 14 Samenwerken met voetbalclubs?
- 16 De Vlaamse Woonraad: wat doet hij precies?

Bestuur

- 18 Doelgroepenbeleid: nog steeds dode letter?
- 22 Historisch bekeken (2): de 19de eeuw
- 24 Geïntegreerde kunst: een verplicht nummer?

Forum

- 30 Moet de overheid kiezen tussen twee zware lasten?

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 25 Sed Lex: de rechtsbeschermingswet
- 26 Sociaal Nieuws
- 29 Agenda
- 32 Klant in zicht



14 Scoren in de wijk

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | **hoofredactie** | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | **vmsw-kernredactie** | Andree Brouwers (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Asmahane Bouazzaoui (Juridische cel), Ka Yee Man (cel Personeel), Sarah Mellebeek (architect), Kurt Herregodts (architect en communicatie architectuur) | **vmsw-fotografen** | Jan Loeman (p 4, 5, 20, 21, 24, 25, 30), Martine Kinable (p.18, 19, 20, 21), Sarah Mellebeek (p 13), Gery Spirinckx (p 22, 23), Bert Simoens (p 2, 16), 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@woonwoord.be
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de vmsw.



10 Een nieuwe start voor Sledderlo



18 Eindelijk een echt doelgroepenbeleid?



24 Geïntegreerde kunst

welkom



© Christophe Vander Eecken

Vooraf



Op vrijdag 1 april 2011 organiseerde de VMSW voor de vierde keer Woonforum, nu opnieuw in Metropolis Antwerpen. Op het moment dat ik dit schrijf, moet het evenement nog plaatsvinden, maar de agenda ziet er alvast goed uit. Onder meer de evolutie van de woningprijzen en de discussie over lokaal woonoverleg komen aan bod. Als je naar de agenda kijkt, besef je dat er heel wat beweegt in Vlaanderen rond sociaal wonen. Mensen willen beter geïnformeerd zijn en de standpunten van anderen begrijpen.

Dat is hoopgevend, net als de motivatie van veel mensen die elke dag sociaal wonen mogelijk maken. Akkoord, er worden nog wel eens krokodillenspelletjes gespeeld, op alle niveaus. Maar de grondtoon in de sector is er toch een van begrip en samenwerking. Daarnaast voelt iedereen de behoefte aan concrete resultaten en vooruitgang. De sociale huisvesting is immers niet in staat om de nood aan sociaal wonen volledig te lenigen.

Toch moet ook dat in het juiste perspectief worden bekeken. De lange wachtlijsten mogen niet verbergen dat veel alleenstaanden en gezinnen wél een sociale woning of lening hebben verkregen. En de kwaliteit van de dienstverlening is de laatste jaren alleen maar toegenomen. Daarom moeten we ons nu meer dan ooit focussen op de betaalbaarheid. Wellicht zijn er nog allerlei wegen denkbaar om de kostprijs van sociale woningen naar beneden te halen, zonder de kwaliteit onderuit te halen. En waarom is dat belangrijk? Omdat sociale woningen er zijn voor mensen die niet veel geld hebben.

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*

Extra geld voor stadsvernieuwingsprojecten

Op 10 december 2010 kende de Vlaamse Regering via het stadsvernieuwingsfonds subsidies toe aan projecten die een opmerkelijke verandering in een buurt of wijk kunnen bewerkstelligen of een nieuwe dynamiek met zich meebrengen. Er werd rekening gehouden met het totaal karakter van het project, de kwaliteit van het architecturale en stedenbouwkundige ontwerp, de participatie van de buurtbewoners bij het ontwerpproces en de nauwe samenwerking met privéontwikkelaars.



Vier steden kregen een projectsubsidie van ongeveer 2,5 miljoen euro elk, bestemd voor concrete investeringen in kwaliteitsvolle stadsontwikkelingsprojecten. Deinze kreeg de subsidie voor het stadsvernieuwingsproject Stedelijk wonen aan de Leie, een project dat de Leie opnieuw centraal stelt in de stadskern. Gent kreeg de subsidie voor het project de Oude Dokken, dat het bewuste stadsdeel ombouwt tot een mix van grondgebonden woningen, appartementen, sociale en bescheiden woningen en vrijemarktwoningen.

Het project Vaartkom-Noord van de stad Leuven vormt ruim 30 hectare voormalig industrieel gebied om tot een gemengd stedelijk gebied, met ruimte voor wonen (met onder meer een gemengd bouwblok van de SHM Dijledal), handel, horeca, kantoren, cultuur en recreatie. Roeselare mikt met het project Roeselare Centraal op de vernieuwing van de stationsbuurt, waardoor een nieuwe synergie kan ontstaan tussen wonen, werken, reizen en winkelen in het hart van de stad.

Meer info over de projecten en toekomstige projectoproepen: www.thuisindestad.be.

Grond voor betaalbare woningen Wonen in de Vlaamse Rand

Op 21 januari 2011 maakte Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche 50 miljoen euro vrij voor de aankoop van bouwgronden in gemeenten en regio's met hoge grondprijzen. Zo kunnen meer betaalbare woningen, studentenkamers en zorgvoorzieningen op de markt worden gebracht in dure streken als de Vlaamse Rand, studentensteden en de kustregio. Dat zorgt ook voor gemengde, leefbare wijken.



Op voorstel van de minister wordt een fonds opgericht dat in bepaalde gebieden strategische gronden kan aankopen, verkavelen en doorverkopen aan sociale huisvestingsmaatschappijen en privéontwikkelaars. In bepaalde streken van Vlaanderen worden de gronden immers zo duur dat zelfs SHM's het moeilijk hebben om gronden te verwerven als er zich kansen aandienen.

Dat het fonds in een behoefte voorziet, blijkt onder meer uit het webartikel Wonen in de Vlaamse Rand van Greta Sienap (Studiedienst van de Vlaamse Regering). Huurders in de Vlaamse Rand kunnen er niet echt terecht op de sociale woningmarkt, zo blijkt. Het aandeel van de Vlaamse Rand in het sociale huurpatrimonium van het Vlaamse Gewest daalde van 5,1 procent in 2002 naar 4,9 procent in 2009. Het aandeel van kandidaat-huurders steeg dan weer van 3,7 procent in 2005 naar 4 procent in 2007.

Het webartikel *Wonen in de Vlaamse Rand* (19 pagina's) kunt u downloaden op de website www.vlaanderen.be/svr. Kijk bij Publicaties.

Infosessies onroer

Op donderdag 17 en vrijdag 18 februari 2011 heeft de Vlaamse Belastingdienst (Vlabel) in het auditorium van de VMSW voor ruim 100 aanwezigen een toelichting gegeven bij de toe te passen vermindering op de onroerende voorheffing voor huurders. Bij een overleg tussen de VVH (Vereniging Vlaamse Huisvestings-



Is wonen in Vlaand

Het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft verschillende studies gewijd aan de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen. Het boek *Is Wonen in Vlaanderen betaalbaar?* vat die verschillende onderzoeken samen. Het boek wil de discussie breder maken dan een overzicht van de prijzen op de woningmarkt.

Frank Vastmans en Erik Buyst geven eerst een schets van enkele mechanismen die de complexe dynamiek van de woningmarkt illustreren. Ze lichten onder meer de grote invloed van de hypothecaire interestvoet op de woningprijzen toe. Ook regionale verschillen komen aan bod. De volgende hoofdstukken benaderen de betaalbaarheid van het wonen vanuit

ende voorheffing

maatschappijen), de VMSW en Vlabele waren immers verschillende problemen aan het licht gekomen in verband met die maatregel.

Er werd een werkwijze afgesproken die Vlabele de nodige zekerheid geeft dat de aanslagen en de berekende verminderingen correct zijn, en die tegelijk de werklust voor de SHM's verlicht. Vlabele verduidelijk-

te onder meer welke attesten voor de vermindering in aanmerking kunnen komen, en welke niet. De belastingdienst stelde een modelbezwaarschrift voor zodat de SHM's die bezwaren willen indienen, geen verschillende brieven meer moeten schrijven. Dat alles moet de SHM-medewerkers in staat stellen om de beschikbare gegevens correct te interpreteren.



Voor praktische vragen kunt u terecht bij Vlabele via shm@fb.vlaanderen.be of bij de VMSW via sociaalhuurbesluit@vmsw.be.

Vilvoorde. Staalkaart van moderne architectuur

De architecten Roger De Winter en Lucien Engels realiseerden in de periode 1950-1960 veel modernistische projecten in hun geboortestad Vilvoorde. Het boek *Vilvoorde. Staalkaart van moderne architectuur* toont 46 van hun projecten: particuliere woningen, maar ook appartementsgebouwen, handelsruimten en sociale huisvesting.

Het boek is rijkelijk geïllustreerd met mooie gevel- en interieurfoto's. Daaruit blijkt dat de ontwerpers oog hadden voor het totaalconcept, van het gebouw zelf over het meubel- en

interieurontwerp tot de tuinaanleg. Levendige interviews met hun erfgenamen, de opdrachtgevers en bewoners, medewerkers, uitvoerders en bewonderaars van beide architecten maken het werk bijzonder vlot leesbaar en toegankelijk.

Vilvoorde. Staalkaart van moderne architectuur (207 pp.), van Geert Conaerts, Pierre Bernard, Caroline Berckmans, Inge Bertels, Annelies Tollet en Lucas Vanclooster. Het boek werd uitgegeven door de provincie Vlaams-Brabant en kost 20 euro. Het kan worden besteld via www.vlaamsbrabant.be/Publicaties.

eren betaalbaar?

verschillende invalshoeken. In het laatste hoofdstuk biedt Sien Winters een overzicht van het beleid en de beleidsinstrumenten van de Belgische en Vlaamse overheid om de betaalbaarheid van woningen te verbeteren.

De slotconclusie: wonen in Vlaanderen is over het algemeen best betaalbaar, onder meer omdat starters hun gedrag aanpassen door te kiezen voor kleinere en minder comfortabele woningen. Betaalbaarheidsproblemen zijn wel vaak te vinden bij de lage inkomens, werklozen, eenoudergezinnen en bij wie ziek of arbeidsongeschikt is. In het bijzonder de privéhuurders zijn er sinds 1992 fors op achteruit gegaan.



Is Wonen in Vlaanderen betaalbaar? telt 192 pp., is een uitgave van Garant en kost 24,9 euro.



Samenleven in de publieke ruimte



Zijn architectuur, vormgeving en esthetiek echt de belangrijkste factoren die de kwaliteit van een publieke ruimte bepalen? In een voorbeeldenboek met 26 inspirerende projecten gaat de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) op zoek naar projecten die de gebruiker als uitgangspunt nemen. Zo verheffen ze het openbaar domein tot een echte *publieke ruimte*. Het boek focust niet louter op de inrichting van de ruimte, maar brengt vooral het verhaal achter het gebouw.

De publicatie past in het project diversiteit van de VVSG. Dat schuift projecten naar voren waarbij lokale besturen uit Vlaanderen, Brussel en Nederland initiatieven nemen om het samenleven in de publieke ruimte positief te beïnvloeden. Het voorbeeldboek wil lokale besturen inspiratie bieden bij de (her)inrichting en het beheer van buitenruimte. Voor elk project is er een fiche gemaakt met foto's en links naar websites en filmpjes. U vindt de publicatie *Samenleven in de publieke ruimte* op www.vvsg.be: klik op Vrijtijdsbeleid, vervolgens op Participatie en kijk bij Documenten.

Het grond- &



pandenbeleid

Nog 10 jaar te gaan!

Sinds het grond- & pandenbeleid (GPB) is het landschap van de sociale huisvesting grondig veranderd. Onder deze Vlaamse Regering zullen de verschillende actoren zich organiseren om mee te bouwen aan de doelstellingen. Net omdat deze periode van cruciaal belang is, legt Woonwoord enkele vragen voor aan Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Wonen.

TEKST: Kurt Herregodts en Koen Spitaels

ontwikkelen ook al heeft zij haar quotum reeds gehaald, terwijl een andere gemeente temporeert?

Freya Van den Bossche: 'De eerste evaluatie is voorzien in 2012. In gemeenten die duidelijk onvoldoende inspanningen leveren, kunnen SHM's worden aangesproken om het sociaal woonaanbod te realiseren. Ik zal dat ook doen. Vanaf dan worden gemeenten verondersteld op kruissnelheid te zitten met de verschillende planinitiatieven en zal strenger worden opgetreden. Het kan niet de bedoeling zijn dat gemeenten verplichtingen gaan verhandelen. In het kader van de sociale mix moet elke gemeente resultaten kunnen voorleggen.'

Momenteel is er heel wat te doen rond de doorlooptijden van de dossiers. In het Vlaams Parlement is er een commissie die zich hierover buigt. Wilt u nog initiatieven nemen om de complexiteit van de dossiers te vereenvoudigen (stedenbouw, erfgoed, ...)? Is er wat dat betreft een samenwerking met collega-ministers?

Freya Van den Bossche: 'De gemiddelde doorlooptijd, van grondverwerving tot realisatie, varieert van vier tot zeven jaar. Dat moet sneller. Daarom loopt er een onderzoek naar de doorlooptijden.'

'In afwachting van de resultaten van dat onderzoek nam de VMSW al een aantal maatregelen. Zo hebben de leidend ambtenaren van de administratie Ruimtelijke Ordening en de VMSW een afsprakenkader uitgewerkt om vertragingen in vergunningen te duiden en waar nodig in te grijpen. Er is ook een overleg opgestart tussen de VMSW, het Departement RWO, het Agentschap Ruimte & →

De deadline van het GPB is 2020, waardoor er nog iets minder dan 10 jaar te gaan zijn. Binnen deze legislatuur moet Vlaanderen in staat zijn om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve doelstellingen te halen. Zult u speciale klemtonen leggen in uw beleid voor de realisatie van deze doelstellingen (aansporen, stimuleren, ...)?

Freya Van den Bossche: 'Sinds de inwerking-treding van het decreet zijn de gemeenten gestart met de opmaak van een langetermijnplanning voor sociale woningbouw met het oog op de realisatie van hun bindend sociaal objectief tegen 2020. Dat gaat gepaard met heel wat voorbereidend werk, zowel voor de gemeenten als voor de sociale huisvestingsmaatschappijen, als voor private initiatiefnemers die hun eerste stappen in de sociale woningbouw zetten.'

'Intussen zal ik gemeenten en andere partners blijven informeren, zodat ze de instrumenten uit het decreet leren kennen. De praktische problemen die gemeld werden, worden decretaal weggewerkt. Nog voor de zomer plan ik een studiedag waarop ik gemeenten in de kijker wil zetten die al volop bezig zijn met het plannen en zelfs de bouw van sociale woningen. Zij zijn succesverhalen die inspireren en aarzelende gemeenten over de brug kunnen halen. Daarnaast zal ik ook de SHM's via de visitatiecommissie permanent ondersteunen om deze uitdaging aan te kunnen.'

Komt er onder uw beleidsperiode nog een tussentijds evaluatiemoment?

Wat is uw houding tegenover onevenwichten, bijvoorbeeld dat de ene gemeente nog verder sociale huisvesting wenst te

'In gemeenten die onvoldoende inspanningen leveren, zullen we SHM's aanspreken om het sociaal woonaanbod te realiseren.'

→ Erfgoed en het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed om de gronden van de VMSW en de SHM's voorafgaand te screenen in verband met archeologisch vooronderzoek, zodat dit losgekoppeld wordt van de vergunningsdossiers en de aannemingen.'

'Tegelijk loopt er een project over de renovatieplanningen waarvoor het sociaal woningpatrimonium gescreend wordt naar erfgoedwaarde om verrassingen bij de bouw-aanvraag te voorkomen. Ten slotte is binnen de VMSW een interne reorganisatie bezig opdat timing van infrastructuur en bouw beter op elkaar afgestemd kunnen worden.'

'Deze maatregelen nemen al een deel van de knelpunten weg. We moeten ook durven kijken naar de vertragende gevolgen van subsidieregelingen en van de programmatiecyclus. De knelpunten liggen volgens een eerste analyse vaak op het lokale vlak, waar heel wat afstemming moet gebeuren en men geconfronteerd kan worden met onverwachte hindernissen, maar dat zal in concrete cijfers over het genomen staal worden gespecificeerd. Een rapport over de doorlichting van de dossiers kan binnen twee maanden worden verwacht.'

Hoe staat u tegenover een van de belangrijkste struikelblokken bij het opzetten van nieuwe projecten sociale huisvesting, namelijk de hoogte van de bouwgrondprijzen?

Freya Van den Bossche: 'De regering heeft onlangs beslist om een fonds op te richten waarmee gronden kunnen worden gekocht. Het is daarbij natuurlijk niet zozeer de bedoeling om gronden te kopen die zeer duur zijn per m², maar om kansen te grijpen die anders voor individuele huisvestingsmaat-

schappijen niet of moeilijk te betalen zijn. Ik denk dan vooral aan grote stukken grond, bijvoorbeeld in te heroriënteren gebied, die door de omvang wel duur kunnen zijn, maar die per m² relatief goedkoper zijn in vergelijking met de normale prijzen voor de regio. Dit kan in de Vlaamse Rand rond Brussel, maar ook in andere regio's waar de prijzen hoger liggen dan normaal.'

'Precies omdat het om grotere stukken grond zou gaan, wil ik vermenging met andere functies dan sociale huisvesting mogelijk maken: ik denk onder meer aan gemeenschapsvoorzieningen en openbare diensten, maar ook aan private huisvesting, bescheiden woonaanbod en studentenhuisvesting. In de studentensteden zien we immers dat studenten bij gebrek aan geschikte huisvesting gezamenlijk gezinswoningen gaan inhuren. Op die manier ontstaat er druk op de markt van de gezinswoningen.'

'De manier waarop we dat precies zullen regelen is nog niet uitgemakt, maar wordt op dit moment onderzocht. Ik hoop dit snel in uitvoering te kunnen brengen met een startbudget van 50 miljoen euro. De opbrengsten van de verkoop van gronden kan worden geherinvesteerd, zodat het een rolend fonds kan worden.'

Een ander heikel punt is de steeds oplopende bouwprijs van (sociale) woningen. Door allerhande nieuwe eisen voor de opbouw (akoestiek, energie, glasnorm, toegankelijkheid, ...) worden de projecten heel wat duurder. De bedragen die gebruikt zijn om te begroten, zijn vrij krap per voorziene woning. Daarnaast is er druk op de NFS2-plafonds. Is daar rekening mee

gehouden bij het inschatten van de nodige NFS2-kredieten voor de komende 10 jaar?

Freya Van den Bossche: 'Ik hoor inderdaad vaak dat de plafonds in bepaalde gevallen niet meer voldoen en dat ze onder druk komen te staan door bijkomende kwaliteitsvereisten. Ook dit zal moeten worden onderzocht in het kader van de evaluatie van de financiering. Wij zullen moeten bekijken op welke manier differentiatie toch mogelijk gemaakt kan worden zonder dat het de kosten al te veel opdrijft.'

'Ik ben er echter van overtuigd dat de plafonds ook een omgekeerde werking hebben. Voor projecten die in principe goedkoper gerealiseerd kunnen worden, gelden dezelfde plafonds en heeft dit een nivellerend effect. 'Waarom zou je de zui-nigste weg kiezen als de financiering toch klaarstaat?', redeneert men dan. Ik hoop daarom een differentiatie te vinden die in het ene geval een verantwoorde meerkost mogelijk maakt en in het andere geval de normen wat strakker invult.'

Kunnen de initiatiefnemers er zeker van zijn dat de nodige financiële middelen voorhanden zullen blijven voor de realisatie van de doelstellingen, zodat vol vertrouwen kan worden gepland op 10 jaar?

Freya Van den Bossche: 'Er zijn in de begroting voldoende middelen uitgetrokken om ervoor te zorgen dat elke gemeente haar objectief kan halen en dat gemeenten die nog bijkomend sociale woningen wensen te realiseren, dit kunnen doen via een woonbe-leidsconvenant. Er is dus zeker geen reden om op de rem te gaan staan.'

Van het GPB wordt te velde in hoofdzaak de kwantitatieve aangroei van het sociaal patrimonium onthouden. Wat met de hoge standaardkwaliteit die reeds jaren wordt gehaald? Komt die onder druk te staan vanwege de doelstellingen en de timing?

Freya Van den Bossche: 'Absoluut niet. We

'We gaan toch geen woningen bouwen die we over 30 jaar weer moeten afbreken?'

gaan toch geen woningen bouwen die we binnen 30 jaar weer moeten afbreken? Mensen hebben ook het recht om comfortabel te wonen in een goede woonomgeving. De mix die in het decreet zit ingebakken, is sowieso al een goed begin. We gaan niet terug naar de torenwijken van weleer... De energiezuinigheid van de nieuwe sociale woningen en een mooie woonomgeving vind ik ook bijzonder belangrijk.'

Inzake de kostprijs voor de overheid van de GPB-doelstellingen, stellen we vast dat de overheid een dubbele financiering dient

te voorzien. Uiteraard de financiering voor de projectontwikkeling zelf, maar ook een extra injectie van het mechanisme van de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Want door constructief in te spelen op het GPB door nieuwe projecten op te zetten, worden heel wat SHM's vlugger zogenaamde 'GSC-maatschappijen'. Deze bekommernis leeft bij de SHM's. Hoe zal u hiermee omgaan?

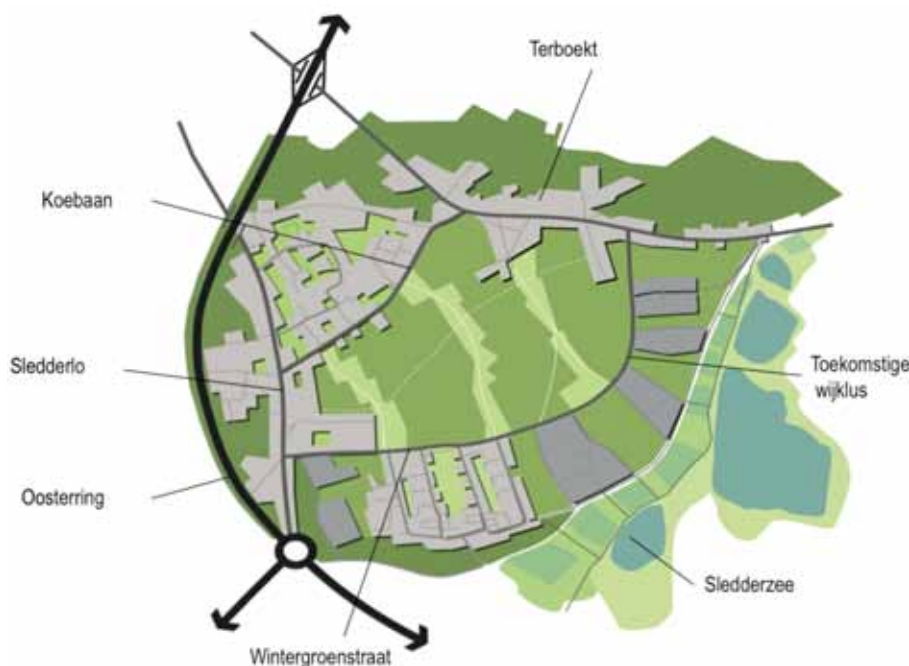
Freya Van den Bossche: 'Het blijkt inderdaad dat projecten in de beginfase vaak verlieslatend zijn. Dat klopt, maar wordt natuurlijk ook wel eens overdreven. We moeten dit in

detail onderzoeken om de concrete impact te kunnen inschatten.'

'De GSC-berekening zelf zal trouwens ook onder de loep genomen worden. In principe zal de wijziging in de manier waarop SHM's bijdragen in de financiering van de VMSW zorgen voor een vermindering van de GSC. Ik zal op die manier moeten zoeken naar manieren om een en ander draagbaar te houden, zowel voor de SHM's als voor het Vlaams Gewest. Hoe dan ook hoeft men niet te vrezen dat de GSC afgeschaft zou worden als daar geen valabel alternatief tegenover gesteld zou worden. Sociale huisvesting moet financieel sluitend blijven.'



Een nieuwe start



De Genkse wijk Nieuw-Sledderlo werd aan het begin van de jaren '70 gebouwd als een vooruitstrevende, grootschalige sociale woonwijk. Anno 2011 is de geïsoleerde wijk aan herstructurering toe. Myriam Indenklee (directeur van de SHM Nieuw Dak in Genk) en Raf Vangompel (dienst wijk- en bewonerszaken van Nieuw Dak) geven meer uitleg.

TEKST: Gerd De Keyser

Nieuw-Sledderlo bestaat uit 346 eengezinswoningen en 257 appartementen in 14 blokken. Oorspronkelijk zou de wijk het meest centrale deel zijn van een satellietstad met tienduizenden inwoners. Jammer genoeg is de rest van die satellietstad er nooit gekomen. Nieuw-Sledderlo wordt omringd door naaldbossen en heeft slechts één toegangsweg die doodloopt in de wijk.

Het isolement van de wijk is altijd een probleem geweest. De stad Genk en Nieuw Dak willen dat isolement nu doorbreken met een nieuw grootschalig masterplan dat de toe-

gangsweg zal doortrekken in een lus, met de bijbehorende nieuwe sociale eigendoms- en sociale huurwoningen.

Overleg

Het masterplan betekent voor Nieuw Dak een opportuniteit om Nieuw-Sledderlo te gaan herstructureren. Dat gebeurt in nauw overleg met de bewoners, met name de huurdersgroep Actief Sledderlo. Myriam Indenklee en Raf Vangompel: 'Nieuw Dak heeft samen met de huurders de sterke en minder sterke punten van de appartementen besproken. Als minpunt werd vooral het

gebrek aan privacy gezien, omdat sommige bewoners voorbij het venster van de slaapkamer en badkamer van de burens moeten wandelen. De donkere trappenhallen zorgen voor een onveiligheidsgevoel. Voorts zijn er nogal wat koudebruggen, die leiden tot hogere stookkosten in de winter, wat ook al de aandacht van de pers heeft getrokken.'

In een volgende fase is de huisvestingsmaatschappij samen met de huurders gaan dromen over hoe de wijk er in de toekomst zou uitzien. 'Samen kwamen we tot de conclusie dat afbraak de enige realistische optie was. We hebben besloten om de appartementsblokken te slopen en te vervangen door anders geconcipeerde appartementen, duplexen en eengezinswoningen. Het aantal woonegelegenheden blijft behouden, maar door de spreidingsmogelijkheden in en rond de wijk zal de woondruk in Nieuw Sledderlo lager worden, wat de leefbaarheid bevordert.'

Geen studio's

Ook bij die toekomstplannen werden de bewoners nauw betrokken, via een groot aantal bewonersvergaderingen en individuele gesprekken. 'Zo hebben we er na overleg voor geopteerd om geen studio's te bouwen. Die hebben bij de bewoners eerder een slechte naam. Het doelpubliek dat er terecht komt, kampt doorgaans met verschillende achterstellingsfactoren en dat zorgt al eens voor leefbaarheidsproblemen.'

'Voorts hebben de huurders spontaan een insteek gegeven over de schotelantennes die in multiculturele wijken onvermijdelijk opduiken. Nieuw Dak treedt niet op tegen reglementair geplaatste schotelantennes, maar de bewoners vinden de huidige wildgroei zelf minder geslaagd. Daarom hebben zij gevraagd naar een gemeenschappelijke oplossing voor schotelantennes.'

De bewoners dringen ook aan op duidelijk

voor Sledderlo

afgebakende parkeerplaatsen. 'Nu is dat allemaal minder duidelijk, en dat leidt tot storende wildgroei.'

Niet alles aan de oude appartementsblokken was kommer en kwel. Los van de duidelijke bouwtechnische gebreken, zagen de bewoners ook de voordelen. 'De loopbruggen fungeren als ontmoetingsplaats, en in de zomer barbecuet men al eens in de garages. Die positieve punten hebben de ontwerpers van het masterplan Sledderlo meegenomen. De nieuwe woningen zullen weliswaar geen

loopbruggen meer hebben, maar de nieuwe wijken krijgen wel infrastructuur die het sociale contact moet aanmoedigen.

De verhuizing

Op papier oogt dat alles erg fraai, en door de bewoners zo sterk bij de omschakeling te betrekken, is het draagvlak voor de veranderingen onmiskenbaar verhoogd. Maar de hele nieuwbouw- en verhuisoperatie blijft een bijzonder heikele onderneming.

Myriam Indenkleeef en Raf Vangompel: 'Na heel wat puzzelwerk hebben we beslist om voor een gefaseerde aanpak te gaan. We slopen eerst een beperkt aantal appartementen om op de vrijgekomen plaats een eerste deel van de nieuwbouw te realiseren. Pas in een latere fase wordt er op grotere schaal gesloopt. Het surplus aan woongelegenheden dat in het begin ontstaat, moet dienen voor de herhuisvesting van de mensen van wie het appartementsblok in een latere fase wordt gesloopt.'



→ De verhuisbewegingen van de te slopen gebouwen gebeuren globaal per appartementsblok. ‘Op die manier willen we voorkomen dat er één gezin zou blijven zitten in een voor de rest leeg appartementsblok. De keuze voor een gezamenlijke verhuisbeweging heeft het voordeel dat er voldoende sociale controle is, dat de kans op vandalisme en ander ongewenst gedrag beperkt blijft én dat de energiekosten niet de hoogte in vliegen.’

Voor zover mogelijk is de sloop aangepast aan de individuele wensen van de bewoners. ‘De blokken waar de meeste bewoners te kennen hebben gegeven dat ze willen verhuizen, worden het eerst afgebroken. We streven er bij de toewijzing van de tijdelijke appartementen ook naar dat de mensen in een gelijkaardig appartement terecht komen als het vorige.’

Concreet: binnen een te slopen blok wordt op basis van de bewonersgesprekken een volgorde van verhuizen bepaald. Daarbij wordt rekening gehouden met de volgorde van slopen, maar er wordt ook gekeken naar het appartement dat vrijkomt, zodat een rationele bezettingsgraad wordt verkregen. ‘En verder kunnen de mensen die het langst huren, eerst kiezen. Zo willen we ook rekening houden met mensen die nooit een

mutatie aanvragen. Het kan niet de bedoeling zijn dat de meest tevreden klanten benadeeld worden. Ook die criteria zijn vooraf uitgebreid besproken met de huurders, en zij staan erachter.’

Drempelvrees

Hoewel Nieuw Dak er veel aan gedaan heeft om de verhuizing zo vlot mogelijk te laten verlopen, zien Myriam Indenkleeef en Raf Vangompel toch enige drempelvrees bij de bewoners. ‘De bewoners van wie het appartement nu al gesloopt wordt om nieuwbouw te kunnen realiseren, moeten tijdelijk naar een gelijkaardig appartement verhuizen. Dat is natuurlijk niet aangenaam. Het blijkt voor sommige mensen niet voor de hand te liggen om hun huidige woning te verlaten.’

‘De individuele en groepsgesprekken hebben de huurders wel geholpen om die extra stap te zetten. We proberen de mensen ook zeer concrete, praktische tips te geven voor de verhuizing. Zo kan de hele verhuisbeweging voor de huurders zo gemakkelijk mogelijk verlopen.’

‘De tijdelijke appartementen hebben trouwens één groot voordeel: ze zijn beter geïsoleerd. Nieuw Dak besloot te investeren in de isolatie van de appartementen, hoewel

die op langere termijn ook moeten worden gesloopt. Zo behoort alvast de hogere energiefactuur tot het verleden.’

Blijven communiceren

Het mag duidelijk zijn dat het hier om een grootschalig, langdurig en complex geheel gaat waarbij van de bewoners toch een en ander gevraagd wordt. Timing is daarbij bijzonder belangrijk, zegt directeur Myriam Indenkleeef. ‘Nieuw Dak is bij de planning uitgegaan van een realistische timing, maar dan mag er niks mislopen in heel het proces. Als de timing in het gedrang komt, dreigen we een geloofwaardigheidsprobleem te krijgen bij de bewoners. Dat moet te allen prijze vermeden worden. Het vertrouwen en de medewerking van de bewoners zijn immers cruciaal voor het welslagen van de operatie.’

Nieuw Dak is er zich ook van bewust dat blijvend zal moeten worden geïnvesteerd in de communicatie in en over Nieuw-Sledderlo. ‘Het verloop in de wijk is vrij groot: om de tien jaar is heel de populatie vernieuwd. Dus weet je als SHM dat je de mensen permanent moet blijven sensibiliseren over heel het masterplan.’

‘Daarnaast moet je ook focussen op het heden en de leefbaarheid in de wijk. Als mensen weten dat hun woning toch zal worden gesloopt, hebben ze de neiging om een en ander te verwaarlozen. Daar mag absoluut niet aan worden toegegeven: anders komt de leefbaarheid in het gedrang.’

‘Alle bewoners werden nauw bij de toekomstplannen betrokken.’

Na 40 jaar worden de appartementen gesloopt.



In de nieuwe blokken zal het sociale contact worden aangemoedigd.



Forum voor Oost-Vlaamse technische diensten

SHM's in Oost-Vlaanderen overleggen al jaren met elkaar binnen de Oost-Vlaamse Vereniging van Maatschappijen voor Huisvesting (OVMH). Recent kwamen daar enkele forums bij, onder meer rond de technische diensten.

TEKST: Sarah Mellebeek en Kurt Herregodts



Waarom moeten die technische diensten nog nauwer samenwerken? Woonwoord ging op bezoek bij Guido Lenaert, OVMH-voorzitter, en Steven Hutse, hoofd technische dienst bij SHM Denderstreek.

Hoe is de samenwerking ontstaan?

Guido Lenaert: 'De sector van de sociale huisvestingsmaatschappijen is al enkele jaren in beweging, met onder meer het Beter Bestuurlijk Beleid, de nieuwe financiering, het nieuwe kaderbesluit sociale huur, de autonomie van de SHM's en de werkgebieden die worden opengetrokken. Enkele kleinere Oost-Vlaamse maatschappijen hadden het idee om een aantal dingen samen te bespreken. Gaandeweg leerden die SHM's elkaar beter kennen en werkten ze samen rond wetgeving, allerlei omkadering en een aantal praktische zaken.'

'Uit die samenwerking is dan het idee gegroeid om rond bepaalde thema's forums op te richten op provinciaal niveau, met ondersteuning van de Provincie Oost-Vlaanderen. In november 2009 koos de OVMH voor drie forums: technisch, sociaal en financieel.'

'Het forum Sociale Diensten heeft al heel wat werk geleverd. Momenteel coördineert Steven de werkzaamheden in het forum Technische Diensten. Dat houdt zich in een eerste fase bezig met de toepassing van de wetgeving op overheidsopdrachten.'

Wat is het doel van de forums?

Guido Lenaert: 'De bedoeling is om een gezamenlijk draagvlak te creëren en om de werking van

de maatschappijen naar een hoger niveau te brengen, gelet op de complexiteit van de regelgeving en de controle erop. Het vele werk kan worden verdeeld en de deelnemers kunnen gebruikmaken en bijleren van elkaars deskundigheid. De forums stimuleren ook de informele contacten tussen de maatschappijen.'

Hoe gebeurt de concrete samenwerking?

Steven Hutse: 'Er zijn werkgroepen gevormd met telkens een vijftal personen. Samen met Catherine Vincent, directeur van Dewaco, volg ik ze op. Eén groep richt zich specifiek op de onderhoudscontracten. Drie groepen

maken bestekken op voor werken. De eerste groep maakt een bestek op voor de buitenaanleg en de buitenzijde van woningen. Dat kan zowel voor kleine herstellingen worden gebruikt als voor de gevelrenovatie van volledige wijken. Een tweede groep werkt een bestek uit voor de binnenzijde van woningen: vloerbekleding, keukens, enzovoort. En de derde groep werkt rond een beschrijving van de technische installaties. De bestekken zijn uiteraard geënt op het verwijsbestek van de VMSW, de B2005. Ze worden ook zo opgevat dat SHM's ze kunnen aanpassen aan eigen specifieke noden of wensen.'

Wat gaat er nu met die gegevens gebeuren?

Steven Hutse: 'De resultaten zullen binnenkort op een overkoepelende vergadering worden samengebracht. Daarna zullen de deelnemende SHM's de bestekken kunnen raadplegen en downloaden via een internetforum.'



Steven Hutse (links) en Guido Lenaert



Scoren in de wijk

Open Stadion slaat bruggen naar maatschappij

Voetbal draait niet alleen om geld en vedetten. Veel topvoetbalploegen willen ook iets betekenen voor de gemeenschap en de buurt.

TEKST: Gerd De Keyser

Open Stadion is een vzw waarmee Belgische profclubs uit eerste en tweede klasse hun maatschappelijk engagement opnemen. De basisgedachte rond de *communitywerkingen* van diverse clubs is dat voetbal blijvend bruggen hoort te bouwen tussen mensen, zonder onderscheid van ras, geslacht, levensbeschouwing of nationaliteit.

‘Open Stadion heeft de ambitie om de clubs bewust te maken van hun impact op de samenleving’, zegt Guido Poppelier, manager van Open Stadion. ‘In een tijd-

perk waarin maatschappelijk verantwoord ondernemen alsmaar belangrijker wordt in het bedrijfsleven, willen ook de voetbalclubs niet achterblijven en hun steentje bijdragen tot een aangename en sociale samenleving.’

Germinal/Cercle

Enkele voorbeelden? Germinal Beerschot volgt het voorbeeld van het Engelse *Football in the Community*. De club is sterk verankerd in de buurt. Ze gaat ervan uit dat de club een platform kan zijn en dat de spelers een voorbeeldfunctie hebben, vooral voor jongeren.

Concreet vertaalt zich dat in de *Germinal Beerschot Downtown Academy*. Het concept is vrij eenvoudig: zo’n 150 à 180 jongeren die geen lid zijn van een club, verzamelen iedere woensdagmiddag op de Wilrijkse Pleinen om er te voetballen.

Op die manier krijgen jongeren uit kwetsbare en kansarme groepen de kans om te voetballen. De club zorgt voor uitrustingen, schoenen en gediplomeerde trainers. Bovendien krijgen de jongeren de kans om nadien bij een lokale club te gaan voetballen. De grootste talenten stromen uiteraard door naar de jeugd ploegen van Germinal Beerschot. De club geeft iets aan de maatschappij, maar krijgt zelf ook iets terug via de rekrutering van talenten.

Cercle Brugge werkt dan weer samen met De Sleutel. Die organisatie richt zich



Een opvallend initiatief van Open Stadion: een toernooi voor daklozen.



Het Homeless Team van Club Brugge.

tot mensen die van een drugsverslaving af willen raken. De communitywerking van Cercle organiseert activiteiten die hun zelf-waardegevoel opkrikken. Wekelijks geven spelers van Cercle Brugge een training aan ongeveer 40 mensen uit de doelgroep. De jongeren krijgen ook gratis tickets voor de wedstrijden, waardoor Cercle dan weer meer supporters heeft. Ook hier dus een win-winsituatie.

Roeselare

Ook Brecht Vermeulen, ondervoorzitter van tweedeklasser KSV Roeselare én directeur van SHM De Mandel, benadrukt dat voetballers vooral voor jongeren als rolmodel gelden en dat die rol dringend beter moet worden uitgespeeld. In het contract van de Roeselarespelers staat daarom een sociale

clausule: ze zijn contractueel verplicht een deel van hun tijd aan *communitywerking* te spenderen.

Zo heeft KSV Roeselare een project *G-voetbal* lopen. G-voetbal richt zich tot jongeren uit het buitengewoon onderwijs, die via trainingen en wedstrijden op een leuke en speelse manier in contact worden gebracht met voetbal. Daarbij is het de bedoeling dat niet alleen de meest talentvolle jongeren, maar ook anderen kunnen genieten van een quasiprofessionele omkadering.

KSV Roeselare werkt ook mee aan het project *Time-out RIT*, dat werkt maakt van de (her)integratie van jongeren en volwassenen. De club draagt haar steentje bij door prestatie-, praktijk- of stageplaatsen aan te bieden voor mensen die van de rechter een werkstraf hebben gekregen.

Ook voor SHM's?

Een meedenkende lezer ziet natuurlijk ook mogelijkheden voor communitywerking in de sociale huisvesting. Open Stadion wil effectief gaan samenwerken met SHM's. In het verleden heeft de toenmalige VHM trouwens een aantal voetbalprojecten opgezet in sociale wijken in de stad Antwerpen. Echt ontgonnen terrein betreft het hier dus niet.

Op dit moment zijn er nog geen formele contacten tussen de communitywerking van topvoetbalclubs en SHM's, maar de geesten zijn er rijp voor en de voorwaarden gunstig. In het Nederlandse Breda werd een gelijkaardig project dat voetbal en buurtwerking samenbrengt, nationaal bekroond. Misschien kan een gezamenlijke studiedag zorgen voor de nodige netwerking en contacten?



Stand van zaken

De Vlaamse Woon

Jaak Floridor en Pol Van Damme zijn respectievelijk voorzitter en secretaris van de Vlaamse Woonraad. Wat is die Vlaamse Woonraad precies, wat zijn de doelstellingen en hoe willen ze die bereiken? Een gesprek.

TEKST: Bert Simoens

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. Hij werd in 2007 voor het eerst samengesteld. De raad bestaat uit vijf onafhankelijke deskundigen, twaalf vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld en drie vertegenwoordigers van steden en gemeenten, OCMW's en provincies.

Wat wordt met dat 'maatschappelijk middenveld' bedoeld?

Jaak Floridor: 'Het gaat om vertegenwoordigers van bewoners, huurders, armen, gezinnen en de sociale huisvestingssector, maar ook van de eigenaars, de vastgoedsector, aannemers en architecten. Kortom, alle mogelijke spelers in het werkveld zijn hier vertegenwoordigd.'

Wat is eigenlijk de opdracht van de Vlaamse Woonraad?

Jaak Floridor: 'Onze hoofdopdracht is om in consensus adviezen te formuleren. Op vraag van de Vlaamse Regering, het Vlaams Parlement of de bevoegde minister geven wij kritische commentaar op de hoofdlijnen van voorstellen of op ontwerpen van nieuwe regelgeving. We werken ook op eigen initiatief



Pol Van Damme (links) en Jaak Floridor

bestudeert vooraf het onderwerp en formuleert doorgaans eerste tekstvoorstellen. Die worden dan besproken en aangepast. Als de Vlaamse Regering om een advies verzoekt, licht de administratie vaak het voorstel of ontwerp van nieuwe regelgeving inhoudelijk toe.'

Hebt u de indruk dat u nuttig werk levert?

Jaak Floridor: De adviesvraag komt vaak laat in het proces van de besluitvorming. Idealiter zouden we vroeger betrokken moeten worden bij het beleidsproces. Op die manier zouden we de hoofdlijnen van het beleid sterker kunnen beïnvloeden dan nu het geval is. Wel stellen we vast dat met een aantal opmerkingen rekening wordt gehouden.'

'Wat onze adviezen op eigen initiatief betreft, is er minder sprake van een direct nut. Dergelijke adviezen hebben belang voor de algemene visievorming en werken door op middellange en lange termijn.'

Met zoveel verschillende belangengroepen moet je toch veel discussies en zelfs spanningen hebben in de Vlaamse Woonraad?

Pol Van Damme: 'De standpunten van de diverse leden lopen op een aantal punten uiteen, en uiteraard levert dat al eens een pittige discussie op. Tegelijk is dat de sterkte van een strategische adviesraad. De verschillende standpunten worden bij elkaar gebracht en als een consensus wordt bereikt, kan die bogen op een breed draagvlak. Het is soms wel zoeken naar de grootste gemeenschappelijke deler of naar de juiste nuancerings.'

Jaak Floridor: 'Bovendien zorgen dergelijke discussies ervoor dat de verschillende spelers van het middenveld elkaar beter leren begrijpen, of dat vooroordelen uit de weg worden geruimd. De Vlaamse Woonraad is het forum bij uitstek waar het hokjesdenken kan worden doorbroken. En dat is een voordeel dat je in ons complexe beleidsveld niet mag onderschatten!'

Wat denkt de Vlaamse Woonraad over het huidige beleid inzake sociale huisvesting? Zijn we goed bezig?

Jaak Floridor: 'Ik denk het wel. Het grootste probleem is het verschil tussen de grote vraag naar sociale huisvesting en het nog te beperkte aanbod. Dat kan je niet met een vingerknip oplossen. Daarom is het van belang om ook te zoeken naar alternatieven om het aanbod te vergroten, bijvoorbeeld door de privéhuurmarkt meer in het verhaal te betrekken. Dat gaat dan niet alleen om het toekennen van huursubsidies, maar ook om een beleid dat erop gericht is om het aanbod op de privéhuurmarkt te verruimen en de intermediaire werking van de sociale verhuurkantoren te stimuleren.'

Pol Van Damme: 'Om de zogenaamde oversubsidiëring van de sociale huisvesting te demystificeren, is binnen de raad een uiteenzetting gehouden over de financiering van de sociale huisvesting. De inbreng van een ambtenaar van de VMSW heeft alleszins verhelderend gewerkt.'

Wat zou u nog verbeterd willen zien aan de werking van de Vlaamse Woonraad?

Jaak Floridor: 'Zoals gezegd, zou het adviesverzoek wat vroeger in het proces van de besluitvorming moeten komen. Dat is aangekaart bij minister Van den Bossche, en zij heeft zich met het voorgestelde principe akkoord verklaard. Voorts moet de Vlaamse Woonraad zich blijvend inzetten voor een bredere en algemene visievorming, onder meer door standpunten te formuleren op eigen initiatief.'

'Een performante werking vereist natuurlijk wel dat we voldoende middelen ter beschikking krijgen. Maar globaal genomen vind ik dat de Vlaamse Woonraad een goede start heeft genomen. We zijn in elk geval gemotiveerd om ons werk verder te zetten!'

Meer info: www.vlaamsewoonraad.be

raad

rond relevante thema's. Zo plannen we in 2011 adviezen over wonen en armoede, over de beleidsprincipes van een globaal Vlaams Woonplan, en over het lokale woonbeleid.'

Dat lijkt nogal veel werk voor een vergadering die maandelijks samenkomt.

Pol Van Damme: 'De plenaire vergadering die de eindbeslissingen van de Vlaamse Woonraad neemt, vindt inderdaad maar om de maand plaats. Maar voordien is al heel wat werk verzet. Er zijn aparte werkgroepen die de thema's op eigen initiatief voorbereiden. Leden die vertrouwd zijn met het thema of interesse vertonen, kunnen aan de werkgroepen deelnemen. Het secretariaat

Eindelijk een echt doel

Al jaren is verhuring aan doelgroepen voor sociale huisvestingsmaatschappijen een heikel punt. Ze moeten de volgorde van de wachtlijsten volgen, maar anderzijds is de huur nood voor specifieke doelgroepen groot. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur zou soelaas bieden. Maar is dat wel zo? **TEKST: Gerd De Keyser en Kurt Herregodts**

De redactie ging in Leuven op bezoek bij schepen van Wonen Jaak Brepoels en Dijledal-directeur Erik Thora. Het werd een openhartig gesprek over het doelgroepenbeleid als mogelijkheid binnen het gemeentelijke toewijzingsreglement, maar ook over andere doelgroepen.

In theorie kan de gemeente via het gemeentelijke toewijzingsreglement een doelgroepenbeleid voeren.

Hoe werkt dat precies?

Erik Thora: 'De sector heeft de laatste jaren enkele belangrijke wetgevende kaders gekregen. Eén daarvan is het kaderbesluit

sociale huur (KSH), dat nog steeds uitgaat van de strikte chronologie bij toewijzing. Maar de gemeenten kunnen via een gemeentelijk toewijzingsreglement (GTR) de regels van toewijzing verfijnen in functie van de lokale noden. Binnen dat GTR is er dus ruimte om verhuringen te organiseren ten behoeve van specifieke doelgroepen. Dat gebeurt heel vaak op vraag van een sociale huisvestingsmaatschappij.'

'Er werd ons verteld dat dit interessante systeem soelaas zou brengen. De praktijk wijst echter uit dat de uitwerking van een écht noodzakelijk doelgroepenbeleid dode letter is gebleven.'

Hoe komt dat?

Erik Thora: 'Een eerste oorzaak is dat het Departement RWO zoveel mogelijk GTR's afkeurt, vanuit een duidelijk achterdocht tegenover bejaarden als doelgroep. De realiteit te velde leert ons dat bejaarden al decennia een belangrijke doelgroep zijn, zowel via de gewone verhuring binnen het patrimonium als via specifieke toewijzing in de historische bejaardenwijken.'

'Door het kaderbesluit sociale huur is daar een scheef trekking ontstaan die we via het GTR wilden recht trekken. In Leuven is iedereen op het lokale niveau vragende partij: de stad, de intergemeentelijke werkgroep Wonen en alle andere actoren. Maar het Departement RWO blijkt zich het recht toe te eigenen om de lokale situatie, met de bestaande bejaardenwijken, compleet te negeren. Dat is gewoonweg misbruik van zijn bevoegdheid.'

Is dat de enige reden?

Jaak Brepoels: 'Het probleem is vaak ook dat gemeenten voor senioren nu al een hele motivatie moeten schrijven om uit te komen bij de feitelijke toestand. De bestaande woningen kunnen na goedkeuring van het GTR volledig conform worden toegewezen aan de senioren doelgroep. Veel werk om te laten bestaan wat er al is. Er komen vaak geen seniorenwoningen extra bij.'

Erik Thora: 'Het adequaat doelgroepenbeleid is vaak ook dode letter gebleven omdat het lokale niveau niet zelden doelgroepen kiest op *politieke* gronden. Gemeentes kiezen vaak voor de meest aabare doelgroep, zoals bejaarden of mensen met een beperking. Die geven het minst aanleiding tot discussie. Een gemeenteraad gaat er veel gemakkelijker mee akkoord om woningen voor senioren voor te bestemmen dan bijvoorbeeld voor ex-gedetineerden. Daarom ben ik trouwens van mening dat de lokale actoren een beroepsmogelijkheid in Brussel



Kurt Herregodts (links) en Jaak Brepoels

groepenbeleid?

moeten krijgen als een gemeente weigert in te gaan op de vraag naar huisvesting voor een minder aantrekkelijke doelgroep.'

Welke strategie kun je dan wel volgen om woningen prioritair aan dergelijke doelgroepen te verhuren?

Erik Thora: 'We zien een mogelijkheid via het experimentenprogramma Wonen–Welzijn. In Leuven willen we iets opzetten rond de doelgroep van ex-psiatrie patiënten. Hen opnemen in ons GRT was niet opportuun omdat de groep niet alleen aangepaste huisvesting nodig heeft, maar ook de nodige begeleiding en omkadering van de zorgsector. Een experiment rond Wonen & Zorg was dan weer wel ideaal.'

'Als voor die doelgroepen geen mogelijkheden bestaan via een dergelijk experiment, dan verzeilen ze toch vroeg of laat in de sociale huisvestingssector, maar dan ongemerkt en – vooral – zonder de noodzakelijke begeleiding. Voor SHM's is de doelgroep van het Wonen-Welzijnprogramma natuurlijk maar een kleine fractie van het gehele patrimonium, maar daarom niet minder belangrijk.'

Jaak Brepoels: 'Mijn boodschap is duidelijk: laat de gemeenten die op een goede manier bezig zijn, voortdoen en ondersteun ze door middel van bijvoorbeeld het experimentenprogramma.'

In het GTR kan het doelgroepenbeleid worden geflankeerd door aspecten van lokale binding en leefbaarheid. Is er een verband tussen die drie aspecten?

Erik Thora: 'Vóór de invoering van het kaderbesluit sociale huur was er geen probleem om aan doelgroepen als senioren te verhuren. Sinds 2008 is er een probleem gecreëerd. Toen zijn de toewijzingsregels in functie van de doelgroepen gedifferentieerd om de leefbaarheid te verhogen en gettovorming tegen te gaan. Maar omdat het pro-

bleem van de *legale* verhuringen aan doelgroepen als senioren heel acuut werd sinds 2008, hebben heel wat gemeenten de tijd niet kunnen nemen om een gecoördineerd GTR op te maken dat ook aandacht heeft voor leefbaarheid. De uitwerking van dat aspect is complex en vergt een lang traject.'

'De leefbaarheid moet je deels kunnen aanpakken via een instroomsturing met concrete toewijzingsregels. Omdat dat niet is gebeurd, is het draagvlak voor sociale huisvesting in Vlaanderen gevoelig gedaald. Komt daarbij dat de SHM's uit rentabiliteitsoverwegingen worden verplicht om hogere dichtheden te realiseren, waardoor de leefbaarheid ook in nieuwe projecten danig op de proef wordt gesteld.'

Te velde blijkt dat de vraag van de lokale OCMW's naar transitwoningen groot is. Eigenlijk gaat het hier ook om een doelgroep, zij het per definitie een tijdelijke. Is het een taak van een SHM om transitwoningen ter beschikking te

stellen in haar streven naar een adequaat doelgroepenbeleid?

Erik Thora: 'Het concept van transitwoningen via het OCMW werkt in vele gevallen niet omdat het tijdelijke karakter vaak niet haalbaar blijkt. De facto worden de woningen heel vaak verhuurd aan een normale doelgroep, die in oorsprong weliswaar in een situatie van acute woonnood zat.'

'Wat wel werkt, is ons (beperkt) aantal woningen die we verhuren buiten het sociale huurstelsel aan een vzw met sociale inslag. Specifieke doelgroepen zijn veel beter gediend met een verhuring via *hun* vzw, omdat die de omkadering kan bieden die noodzakelijk is. Daarom werkt dat systeem perfect.'

Jaak Brepoels: 'We moeten er wel over waken dat er geen sluiptwegen via de OCMW's worden gecreëerd, voor die sociale huurders die eigenlijk einde verhaal zijn bij de SHM's.'

Erik Thora: Daar ben ik het volledig mee eens. Als problematische huurders vanwege hun gedrag worden uitgewezen, →

Erik Thora (links) en Gerd De Keyser





Waregem



Wuustwezel

→ klinkt te vaak de vraag: *maar waar moeten die mensen dan naartoe?* Ik vind dat geen reden om ze dan maar te laten blijven. Het gaat niet op om onze sociale huurders op te zadelen met huurders die leefbaarheidproblemen veroorzaken. Onze mensen hebben het al moeilijk genoeg. Voor mij gaat het collectief comfortabel woonrecht vóór op het individueel woonrecht van huurders met gedragsproblemen.'

De kwestie blijft natuurlijk: ook mensen met gedragsproblemen hebben huisvesting nodig.

Jaak Brepoels: 'Ik voel er zeker wat voor om een woningaanbod te creëren voor doelgroepen met heel wat specifieke problematieken. Het Nederlandse systeem van de woonladder lijkt me een mogelijkheid: een systeem dat een aantal treden creëert tussen de straat en het gewone reguliere wonen. Die tussenliggende treden kunnen dan een functie vervullen voor zowel daklozen als voor mensen die uit hun woning worden gezet vanwege huurschulden of woonoverlast. Alleen moeten we ervoor zorgen dat er genoeg sporten op die ladder zijn, met andere woorden: het aanbod moet gedifferentieerd genoeg zijn. Het probleem daarbij is dat we eigenlijk een te klein aanbod van sociale woningen hebben om een woonladder uit te bouwen zoals die in Nederland ontwikkeld wordt.'

Erik Thora: 'In de praktijk hebben we al een soort woonladder door de verhuringen buiten het sociaal huurstelsel aan een vzw die de begeleiding van de bewoners op zich neemt. Ons probleem is dat er te weinig van dergelijke mogelijkheden zijn. Het kader ontbreekt om die mogelijkheden op een reguliere manier te creëren. Ik spreek dan nog niet over de verhuring van de noodzakelijke gemeenschapsvoorzieningen aan dergelijke vzw's. Binnen de perfect afgebakende groep van ADL-bewoning is die mogelijkheid er wel, maar dat is niet genoeg. Maar het échte voordeel van die formule zit net in de koppeling maar ook ontkoppeling van wonen en zorg.'

Daarnt is het experimentenprogramma Wonen & Welzijn genoemd, dat inspeelt op de noden om voor specifieke doelgroepen geïntegreerde projecten op te zetten. Wat verwacht u van dat experimentenprogramma?

Jaak Brepoels: 'We hebben op het Leuvense niveau drie projecten ingediend, waarbij we vooral het voordeel zien in de koppeling van de woning aan de zorg. De Vlaamse overheid moet nu de nodige conclusies trekken én er gevolg aan geven. Wat mij betreft kunnen best al conclusies worden getrokken tijdens het procesverloop en moet men niet wachten op het eindresultaat. Met de vele projecten die al zijn ingediend, kun je een analyse maken die hout snijdt.'

Erik Thora: 'We stevenen af op maatzorg. Belangrijk is nu hoe we dat binnen de beide sectoren Wonen en Zorg gaan organiseren. Precies omdat het maatzorg wordt, vrezen we dat een waterdichte kaderwetgeving geen oplossing zal zijn. Wij zijn voorstander van een soort paritair comité dat adviezen verleent over de projecten inzake doelgroepenbeleid, zodat kan worden afgeweken van de standaardregels.'

'We zouden bijvoorbeeld wonen-welzijnprojecten moeten kunnen toewijzen op basis van de wachtlijsten van de zorginstel-





Wuustwezel

lingen. Voor het herschrijven van de regeling wordt het best een beroep gedaan op een multidisciplinair team dat onbevooroordeeld de conclusies van de analyses kan omzetten in een hanteerbaar kader.'



Nieuwe omzendbrief

Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Wonen, heeft op 17 februari 2011 een omzendbrief gepubliceerd die de gemeenten in staat stelt om eenvoudiger tot een lokaal toewijzingsreglement voor senioren te komen. Zo wil ze een oplossing bieden voor het ongenoegen van de sector over het doelgroepbeleid voor senioren.

De omzendbrief is verschenen na het interview op deze pagina, maar net vóór Woonwoord in druk ging. Enkele interessante passages.

“ Bij deze wil ik een oplossing bieden voor gemeenten die een gericht doelgroepenbeleid willen voeren. Uiteindelijk is de vergrijzing en de nood aan toegankelijke woningen voor ouderen geen lokaal fenomeen maar een algemene nood. Ik wens dan ook met deze omzendbrief een transparanter toewijzingsbeleid voor senioren in de sociale huisvesting te realiseren door duidelijkheid te verschaffen over de manier waarop de toewijzingsreglementen voor ouderen worden beoordeeld. ”

“ Daarnaast wens ik de aanvraag voor een toewijzingsreglement voor ouderen te vereenvoudigen. Vanaf nu wordt voor heel Vlaanderen een maximum percentage woningen als richtlijn gehanteerd dat kan worden voorbehouden voor ouderen. (...) De minimum leeftijdsgrens wordt vastgesteld op 65 jaar, naar analogie met de leeftijdsgrens die wordt gehanteerd binnen de zorgsector. Wanneer een gemeente zich houdt aan deze vooropgestelde principes is een eenvoudige procedure en aanvraagdossier tot goedkeuring van het toewijzingsreglement voldoende en dit om de administratieve lasten voor de gemeenten zo minimaal mogelijk te houden. ”

“ Er worden de volgende twee bovengrenzen voorzien om te voorkomen dat een disproportioneel aandeel woningen wordt voorbehouden voor 65-plussers:

- maximaal 1/3de van de studio's en 1- of 2- slaapkamerwoningen mag voor 65-plussers worden voorbehouden,
- maximaal 1/4de van het totale patrimonium mag voor 65-plussers worden voorbehouden. ”

Geschiedenis van de sociale huisvesting (2)

You say you want a

Hoe zijn de woningbouw en de daaraan gekoppelde infrastructuur in de loop der eeuwen gegroeid? Hoe is de overheid er uiteindelijk toe gekomen om het basisrecht op wonen ook voor sociaal zwakkeren te waarborgen? Deel 2 van onze reeks.

TEKST: Gabriël Schaut

De 19de eeuw is de eeuw van de revoluties. De schrik zit er goed in bij de hogere klasse: om opstanden te voorkomen, wil ze de levensomstandigheden van de arbeiders (eindelijk) verbeteren. Maar dat loopt niet altijd van een leien dakje.

Onteigeningen

In 1858 wordt de wet goedgekeurd die de onteigening en sanering van ongezonde wijken mogelijk maakt. Steden krijgen de vrije hand om naar goeddunken ongezonde wijken te onteigenen, straten aan te leggen en de aanliggende percelen opnieuw te verkopen.

Duizenden arbeiders worden uit hun krotten verdreven en verhuizen noodgedwongen naar nog ongezonere omgevingen.

De wet van 1858 betekent voor de architectuur en de infrastructuur van steden en gemeenten een belangrijke stap vooruit. Onder meer de centrale boulevards in Brussel en de overwelving van de Zenne zijn er het gevolg van. Maar daar heeft de gewone arbeider natuurlijk geen boodschap aan. In de plannen staat geen alternatief voor de verdwenen woningen.

Het gevolg: de prijs van de overgebleven huisjes schiet de hoogte in – het is immers nog steeds de privémarkt die de woning-

markt naar eigen goeddunken beheert. Voeg daarbij de hongersnoden ten gevolge van de mislukte aardappel oogsten vanaf 1845, en de dalende lonen tijdens de industriële crisisjaren vanaf 1857, en je krijgt een explosieve cocktail die jaarlijks in de een of andere staking uitmondt. Het trieste hoogtepunt komt in 1886, wanneer een gewelddadige algemene staking uitbreekt die 24 betogers het leven kost.

Sociale huisvesting

Maar niet alles is kommer en kwel. In 1867 vaardigt de Belgische regering een wet uit waarin ze belastingvoordelen toekent aan maatschappijen die woongelegenheden voor de arbeiders oprichten. Naar aanleiding daarvan wordt in 1868 de Société Anonyme des Habitations Ouvrières dans l'Agglomération Bruxelloise opgericht. Die maatschappij, gesticht door privépersonen, trekt arbeiderswoningen op in onder meer Anderlecht, Sint-Gillis en Schaarbeek. De Cité Linthout in Schaarbeek is een van die realisaties.



Het Rad (Anderlecht).



Cité Linthout (Schaarbeek).

revolution...

Na de bloedige arbeidersopstanden van 1886 beseft de Belgische regering bovendien dat niet alles meer mag afhangen van de goodwill van de privé-initiatiefnemers. In 1889 wordt de allereerste wet op de sociale huisvesting goedgekeurd.

Door de wet van 1889 krijgt de recent opgerichte Algemene Spaar- en Lijfrentekas (ASLK) de nodige financiële armslag om lokale maatschappijen leningen te verstrekken om goedkope huurwoningen te bouwen. Ook arbeiders kunnen met goedkope leningen hun eigen arbeiderswoning verwerven. Want is er een betere manier om opstanden te vermijden dan een arbeider eigenaar te laten worden van een lapje grond en een woning? Wie iets te verliezen heeft, is minder geneigd om het voor een revolutionair ideaal op het spel te zetten. Een gunstig neveneffect is dat de arbeiders in dunbebouwde buitenwijken terecht komen, waar ze een gezondere leefomgeving vinden.

Dankzij het nieuwe *ASLK-stelsel* worden in België tussen 1889 en 1914 zo'n 60.000

woningen gebouwd. Een mooi voorbeeld van een dergelijk project ligt in de Osseghemstraat in Molenbeek. Ook dan al focust men op het (blijkbaar) tijdloze huisje-met-tuintje. Meergezinswoningen zijn uit den boze.

Geld zoekt geld

Toch is nog niet alles koek en ei. De nagelnieuwe wet voorziet in financiële rugsteun om een nieuwe woning te kopen of te bouwen, maar niet om er een te huren. Dat is, even terzijde, een van de historische redenen waarom sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen maar vijf procent van de woningen in handen hebben, terwijl dat percentage in Nederland decennialang rond de 60 procent schommelt.

De ASLK-leningen zijn er dus alleen voor wie al een behoorlijk startkapitaal bij elkaar heeft gespaard, en dus een behoorlijk en vast inkomen heeft. Dat is jammer genoeg niet het geval voor Jan met de pet. Een belangrijke lacune, die pas een tiental jaren later zal worden opgevuld. Pas in 1899

wordt de eerste semiopenbare maatschappij voor de bouw en verhuur van goedkope woningen opgericht, die uiteindelijk overgaat in de Schaarbeekse Haard. Maar dan is het hek echt wel van de dam: verschillende maatschappijen volgen.

De nieuwe maatschappijen zijn heel productief en realiseren verschillende projectcomplexen: de Hellemanswijk in de Marollen, de Olijfboonwijk in Schaarbeek, de Cité Houthulst in Brussel-Stad, Berkendaal in Vorst, Delva in Laken, het Rad in Anderlecht, enzovoort.

Infrastructuur

Op al die bouwrijver staat nog één rem: de aanleg van infrastructuur blijft hopeloos achterop hinken. Het zijn de steden en gemeenten die deze Assepoester moeten verzorgen, en dat gebeurt slechts mondjesmaat en heel gebrekkig. Pas 60 jaar later zal de wet Brunfaut de aanleg van infrastructuur in handen van de staat leggen...



De Hellemanswijk in de Marollen.



Delva (Laken).

Geïntegreerde kunst

Een vergeten verplichting?

In principe moet een publieke rechtspersoon die met geld van de Vlaamse overheid een gebouw opricht of verbouwt een kunstwerk in dat gebouw integreren. Zijn ook sociale huisvestingsmaatschappijen daartoe verplicht? De meningen zijn verdeeld.

TEKST: Gabriël Schaut

Volgens een decreet van 23 december 1986, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 13 februari 1987, is elke 'publieke rechtspersoon die geheel of gedeeltelijk ten laste van de Vlaamse Gemeenschap een gebouw opgericht of verbouwt, iedere private rechtspersoon die met ten minste 30 procent subsidie ten laste van de Vlaamse Gemeenschap een gebouw opricht of verbouwt (...) verplicht om volgens een degressieve schaal een bepaald percentage van de bouwkosten te besteden aan in het gebouw geïntegreerde kunstwerken.'

(Non-)believers

Dus: als je als sociale huisvestingsmaatschappij of als privépartner woningen bouwt in het sociale woningsegment, ben je verplicht om een gedeelte van dat bedrag aan kunst te besteden? Een overtuigde believer is blijkbaar de Vlaamse Bouwmeester. Op zijn website lees je dat van elke zuurgesubsidiëerde cent een deeltje naar kunst moet gaan.

Onder meer Christian Mauroit, afdelingshoofd Planning en Programmatie van de VMSW, heeft zijn bedenkingen. 'De aanhef van het decreet luidt: "Integratie van kunstwerken in gebouwen van openbare diensten en van door de overheid gesubsidieerde

inrichtingen." Een sociale woning is toch geen gebouw van openbare diensten? Een gemeenschapsvoorziening, ja. Maar een sociale woning voor een particulier?'

Witte raaf

In de praktijk is een sociaal huisvestingsproject met een geïntegreerd kunstproject een witte raaf. Een van die uitzonderingen is het project School 4 in Leuven. In 1990 besloot de sociale bouwmaatschappij Heuvelhof, die inmiddels is opgegaan in de maatschappij Dijledal, een 19de-eeuwse stadsschool te renoveren tot 28 sociale woningen voor verschillende doelgroepen. Als we bij directeur Erik Thora van Dijledal aankloppen, is de teleurstelling echter groot. Blijkbaar ging het hier om een privé-initiatief van de architect zelf.

Architect Ludo Bekker: 'Ik vond dat die lege kaders in de centrale hal om een artistieke invulling vroegen. De Kunstbank – een Brusselse organisatie die zich inzet om hedendaagse kunst toegankelijk te maken – heeft toen de kunstenaars Guy Rombouts en Monica Droste aangebracht. Ik heb zelf het geld bijeen gebedeld bij sponsors en het heeft Heuvelhof omzeggens niets gekost. Er moest een gravure in arduin komen en onder meer de poort werd aangepast, maar daar



SHM De Mandel – Nederweg in Izegem



SHM Sociaal Wonen arto Leuven – Penitentienstraat in Leuven

bleef het bij. De publicatie van de Kunstbank is door Heuvelhof betaald, die bij de kunstroute heb ik zelf betaald.'

Draagvlak?

Hebben we dan geïntegreerde kunst gevonden, blijkt het om een privé-initiatief te gaan. Dat is ook logisch, vindt Erik Thora. 'Geïntegreerde kunst in een sociaal bouwproject moet in de eerste plaats functioneel zijn. In de context van dit project heeft de kunst het gebouw een zeker cachet gegeven. De bewoners waren er trots op, want hun woonst kreeg net dat tikkeltje extra. Het thema van het kunstwerk is bovendien het alfabet: passender voor een vroeger schoolgebouw kan niet.'



© kunstwerk: Pat Vandoorne



ven

‘Uit dit geslaagde initiatief besluiten dat kunst altijd waardevol is, is volgens mij een brug te ver. Heel veel hangt af van de locatie en de ziel die een gebouw heeft. Persoonlijk vraag ik me af of geïntegreerde kunst in een nieuwbouwproject wel altijd zinvol is. Ik zou er eerder voor opteren om het kunstwerk in het buitengebied van het project te situeren, als dat er is: op een pleintje of iets dergelijks’.

‘Ik vraag me echt af of er momenteel wel voldoende draagvlak is voor geïntegreerde kunst. Neem nu sommige rotondes, met die ontsierende constructies die erbij passen als een tang op een varken. Die ‘kunstwerken’ zijn daar duidelijk neergepoot om aan een eventuele wettelijke verplichting te voldoen. Zonder meer.’



Begrippen uit de rechtsbeschermingswet

De rechtsbeschermingswet van 23 december 2009 regelt de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen in verband met de wet op de overheidsopdrachten. De wet werd bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 28 december 2009 en trad in werking op 25 februari 2010.

Vóór de rechtsbeschermingswet van kracht werd, bestond vaak verwarring over een aantal begrippen in verband met overheidsopdrachten. De nieuwe wet heeft die verwarring nu uit de wereld geholpen, met name over de volgende begrippen.

Oprichtdocumenten: de documenten die op de opdracht van toepassing zijn, met inbegrip van alle aanvullende documenten en de andere documenten waarnaar ze verwijzen. Ze omvatten bijvoorbeeld de aankondiging van de opdracht en het bestek met de bijzondere bepalingen die op de opdracht van toepassing zijn.

Kandidaat: de aannemer, leverancier of dienstverlener die een aanvraag tot deelneming indient met het oog op zijn selectie of kwalificatie.

Inschrijver: de aannemer, leverancier, dienstverlener of gegadigde die een offerte indient.

Gunning van de opdracht: de beslissing van de aanbestedende instantie om de gekozen inschrijver aan te wijzen.

Sluiting van de opdracht: de totstandkoming van de contractuele band tussen de aanbestedende instantie en de begunstigde.

Begunstigde: de inschrijver met wie de opdracht is gesloten.

Plaatsing: doorheen de regelgeving gebruikt men *plaatsing* als een neutrale term voor de toekenning van een opdracht.



Batibouw 2011

Op de VMSW-stand van de voorbije Batibouwbeurs stond vooral de Vlaamse Woonlening sterk in de kijker. Via de Wooncalculator konden de talrijke bezoekers een indicatie krijgen van de rentevoet voor hun hypothecaire lening. Meer info en de wooncalculator vindt u op www.vlaamsewoonlening.be.

Tijdens de Batibouwdagen voor professionele bezoekers stond de VMSW-stand in het teken van duurzaam en energiezuinig bouwen en wonen, het centrale thema van Batibouw 2011. De stand zette de VMSW-dienstverlening voor de sociale woonactoren in de kijker op het vlak van duurzaam bouwen en wonen. Op 24 februari 2011

bezocht minister van Wonen Freya Van den Bossche de VMSW-stand.

Ook in de publicaties C2008 – Concepten voor sociale woningbouw en Infrastructuraanleg voor sociale woonprojecten krijgt duurzaamheid de nodige aandacht. Deze publicaties lagen ook ter inzage op de VMSW-stand en konden er besteld worden. Zowel de sociale huisvestingssector als de privésector maakt veelvuldig gebruik van die referentiewerken. Ze zijn verkrijgbaar via e-mail: lutgarde.droessaert@vmsw.be. Kostprijs: 10 en 6 euro. Beide publicaties kunnen ook worden gedownload via www.vmsw.be/publicaties. (ABR)



Kortrij(k)woning

De stad Kortrijk heeft een aantrekkelijke brochure uitgegeven: Kortrij(k)woning. Drie stadswandelingen langs de mooiste rijwoningen van woonstad Kortrijk. Het boekje is rijk geïllustreerd met veel mooie foto's. Het bevat een duidelijk plan met wandelparours, een fotozoektocht voor de kinderen en een *moeilijkewoordengids* die in een notendop een overzicht biedt van de architectuurgeschiedenis vanaf de 19de eeuw.

Het boekje wil de wandelaars een andere kijk geven op wonen in de stad en in een rijwoning. Die zijn immers een belangrijk

alternatief voor de verticale woondozen die we kennen als appartementen. Rijwoningen bieden meer privacy, meer groen en een meer leefbare woonomgeving met kwalitatieve buitenruimten op een bescheiden oppervlakte tegen een betaalbare prijs.

Door aandacht te schenken aan de herwaardering van de vele bestaande rijwoningen in de stad, wil de gids er meer jonge gezinnen van overtuigen om in de stad te blijven wonen en zo de stad leefbaar en aantrekkelijk te maken. Bestaande en toekomstige rijwoningen vormen de katalysatoren

van het stedelijke leven. Zo biedt het sociale woonproject Binnenhof, dat de cover van de wandelgids siert en opgenomen werd in het parcours van de Rijwoningwandeling Zuid, een oase van rust midden in de stad.

U kunt het boekje inkijken via http://issuu.com/communicatie_kortrijk of gratis afhalen bij het Streekbezoekerscentrum, Begijnhofpark, Kortrijk. Als u een e-mail stuurt naar filip.canfyn@kortrijk.be krijgt u het boekje gratis toegestuurd. (ABR)



Architectura.be

Sinds kort heeft de website www.vlaamsearchitectuur.be een nieuwe naam: www.architectura.be. U vindt er nieuws over de (internationale) architectuurwereld, actueel professioneel nieuws, een agenda en achtergrondinformatie voor (interieur)architecten en ingenieurs. (ABR)

archi
tectura.be



Nieuwe woordvoester voor Departement RWO

Sinds 1 maart 2011 is Mie Van den Kerchove de woordvoester van het Departement RWO. Voorheen was ze de stem en het gezicht van de Vlaamse Milieu-maatschappij (VMM).

Mie Van den Kerchove zal voor het Departement een persbeleid ontwikkelen en fungeren als centraal aanspreekpunt voor de journalisten. Ze is te bereiken op 0476 205 024 of via mie.vandenkerchove@rwo.vlaanderen.be. (ABR)





Van links naar rechts op de foto ziet u Jacques D'Hooghe, directeur Huisvesting Scheldevallei, de heer André Bauwens ontwerper van de 25 appartementen (architectenbureau BARO), schepenen Rudy Coddens, tevens voorzitter van Huisvesting Scheldevallei, schepenen Tom Balthazar, verantwoordelijke voor het fusieproces en schepenen Sofie Bracke.

Huisvesting Scheldevallei vergadert

Huisvesting Scheldevallei (Gentbrugge) hield op 22 januari 2011 haar jaarlijkse voorlichtingsvergadering. Dat is een jaarlijkse nieuwjaarsreceptie voor alle externe medewerkers van de maatschappij waarop informatie wordt verstrekt over het voorbije jaar en de plannen voor de toekomst.

Voorzitter Rudy Coddens kondigde de fusie aan van de SHM's WoninGent, de Goede Werkmanswoning en Huisvesting Scheldevallei, met inbreng van de stadswoningen. De nieuwe maatschappij wordt op 1 juni 2011 opgericht en zal ongeveer 9.500 wooneenheden tellen.

De directeur van huisvestingsmaatschappij Scheldevallei, Jacques D'Hooghe, lichtte de jaarrekening 2010 en de realisaties van de afgelopen zeven jaar toe. Sinds 2004 investeerde Huisvesting Scheldevallei zowat 32,5 miljoen euro in nieuwbouwprojecten.

Huisvesting Scheldevallei heeft het jaar voor de zevende keer op rij met een positief saldo afgesloten. Projecten die op stapel staan of momenteel worden gerealiseerd, zijn onder meer het Huidevetterken, het Eindeke, Trefil Arbed en de Blaisantvest.

De foto toont de ingebruikname van de 25 nieuwe appartementen in de Biervlietstraat in Gent (omgeving nieuw justitiepaleis). Het is het eerste nieuwe woningcomplex in het kader van een ruimere stadsontwikkeling Brugge naar het Rabot.

Voorzitter Coddens stelde tot slot ook de nieuwbouw van 40 appartementen en een kinderdagverblijf in het vooruitzicht op het naastliggende terrein, gelegen op de hoek van de Blaisantvest en de Biervlietstraat. Het startschot voor dat project wordt gegeven op 14 maart 2011. Er is een ondergrondse parking voorzien voor 34 wagens. (KYM)



Eerstesteenlegging

In het West-Vlaamse Spiere-Helkijn werd op 26 februari 2011 de eerste steen gelegd van het bouwproject op het Robecynplein. Schepenen Rik Vandevenne noemde het 'een project dat beeldbepalend zal zijn, gezinnen in de gemeente kan houden, een nieuwe dynamiek kan geven aan de dorpskern én een voorbeeld is van een sociale mix.'

Afscheid André Van

Op maandag 31 januari 2011 nam de Sint-Niklase huisvestingsmaatschappij feestelijk afscheid van André Van Den Berghe. Hij kan terugblikken op een carrière van bijna 30 jaar als directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij, die 1.532 woningen en evenveel gezinnen in haar bestand heeft.

'De rol van André Van Den Berghe op sociaal vlak is groot', zegt voorzitter Nathalie Van Garsse. 'Hij heeft ook de grote projecten van de toekomst mee voorbereid, zoals de Watermolenwijk, Den Beenaert, Stadszalen, Ankerstraat en William Griffithstraat.' André wordt opgevolgd door Geert Verhoeve. (AB)



Robecynplein

Het project realiseert zes koop- en zes huurappartementen in een samenwerking van Eigen Haard en de Zuid-West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij De gedenkplaat van Lt. Robecyn, naar wie het gemeenteplein werd genoemd, zal een plaatsje krijgen in het nieuwe bouwproject, dat in juni 2012 helemaal klaar zal zijn. (AB)

Agenda

Renaat Braemwandelingen in Antwerpen en Boom

De Renaat Braemwandelingen zijn een vervolg op de rondleidingen sociale architectuur van de VMSW in het kader van het Braemjaar.

- **Op zaterdag 16 april en 21 mei om 10 u.:**
Bevrijd wonen 1: de Kielse potenblokken van Renaat Braem. Wandelingen sociale architectuur langsheen de Kielse potenblokken, begeleid door gidsen van Antwerpen Averechts.
- **Op zaterdag 16 april om 14 u.:**
Bevrijd wonen 2: de Boomse Kruiskenslei van Renaat Braem. Wandeling sociale architectuur langsheen de wijk Kruiskenslei in Boom, begeleid door gidsen van Antwerpen Averechts.
- **Op zaterdag 16 april en 21 mei om 14 u.:**
Meneer Renaat is thuis: bezoek aan het Braemhuis.

Vooraf reserveren is noodzakelijk.

Meer info: www.antwerpenaverechts.be/ op stap met een gids/ individueel / 2 à 3 uur.

Renaat Braemwandelingen in Leuven

In het kader van Erfgoeddag verzorgt Stad en Architectuur twee rondleidingen in de wijk Sint-Maartensdal in Leuven. Vooraf inschrijven is verplicht en kan via www.stadenarchitectuur.be. Ook kunt u die dag

een tentoonstelling over architect Renaat Braem bezoeken in het Stadsarchief van Leuven.

Datum: zondag 1 mei, om 11 en 14 u.

Duur: 1,5 uur.

Opleidingen Escala

Vastgoedontwikkeling

5 sessies van 9 u. tot 12 u. op woensdagen 18 en 25 mei & 1, 15 en 22 juni, Syntra-West, Kortrijk

Praktijkschatting woningen en appartementen

5 sessies van 13.30 u. tot 16.30 u. op maandagen 2, 9, 16, 23 en 30 mei, Syntra-West Kortrijk

Opmaak verkoopovereenkomsten & analyse van eigendomstitel

twee sessies van 13.30 u. tot 16.30 u. op donderdagen 12 en 19 mei, Syntra Brussel, campus Tour & Taxis

Berekenen van huurprijzen sociale woningen

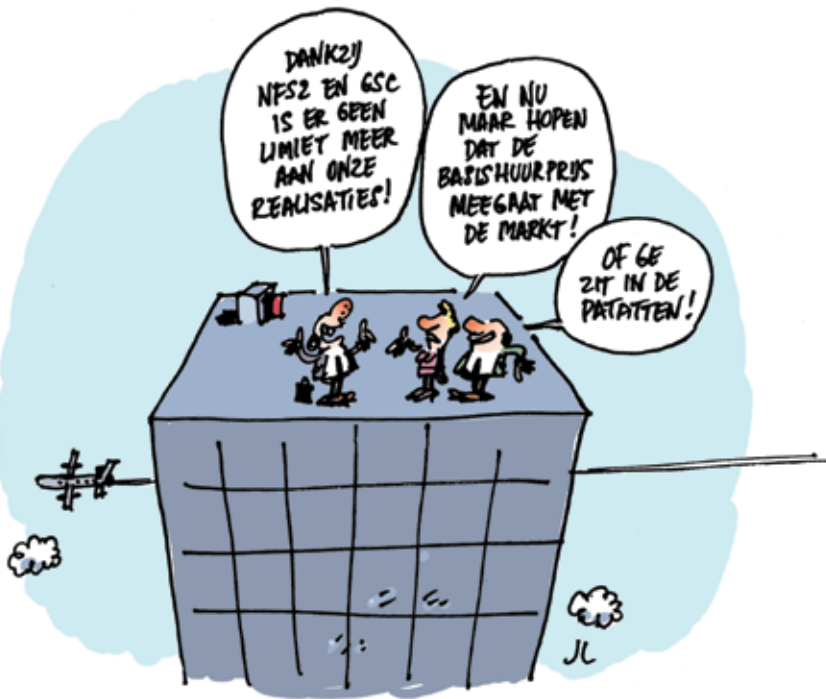
woensdag 1 juni van 13.30 u. tot 16.30 u., Syntra, cursusplaats BEMT, Geel

Organisatie: Escala, opleidingen voor openbare besturen.

Meer info en inschrijvingsvoorwaarden: info@escala.be

Den Berghe





De Vlaamse overheid trekt heel wat financiële middelen uit om sociale woningen te ontwikkelen en te verhuren. Jaarlijks worden kredieten gereserveerd via gesubsidieerde renteloze leningen, de zogenaamde NFS2-middelen. SHM's die actief meebouwen aan de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid maken dan weer aanspraak op een gewestelijke sociale correctie. Vormen die beide geldstromen geen dubbele kosten voor de overheid? Woonwoord legde de vraag voor aan enkele deskundigen.

Dure lasten voor de overheid?

NFS2 versus GSC: de helaasheid der dingen?

Hans Heyse, directeur De Volkshaard

In de sociale huisvestingssector wordt gegoocheld met heel wat afkortingen: SSI, SBE, SBR, NFS, enzovoort. Logisch dat de Vlaamse overheid daar paal en perk aan wil stellen...

Alle gekheid op een stokje: in plaats van directe subsidies toe te kennen, verkoos men een systeem van betoelaging via een renteloze lening over een duurtijd van 33 jaar via het Nieuw Financieringsstelsel 2 (NFS2). De subsidiëring bestond uit *de niet te betalen rente*. Een herziening van dat 'nieuwe' systeem, gecombineerd met de regelgeving van GSC, dringt zich echter op.

Van NFS2 naar NFS3?

Het systeem van NFS2 is bedrijfsmatig/

financieel niet eendeloos houdbaar voor een sociale huisvestingsmaatschappij. Tijdens de looptijd van de lening van 33 jaar moet minstens eenmaal een renovatie worden ingepland, die opnieuw wordt gefinancierd met... NFS2. Elke woonegelegenheid moet immers al gauw na 20 jaar worden onderworpen aan renovaties. Na 20 jaar heeft men dus gedurende minstens 13 jaar een dubbele lening lopen voor een project. Daarop een financiële meerjarenplanning loslaten, zeker met analytische tools, is geen sinecure.

Daarbij komt dat ook de economische rendabiliteit van een project niet kan worden berekend, aangezien de huurinkomsten nooit vast kunnen worden gegarandeerd. Het is m.a.w. perfect mogelijk dat een pro-

ject na de looptijd van de renteloze leningen (33+33+...) behoorlijk verlieslatend is.

Van GSC naar GSC2?

Om onder andere de laatste reden (onstabiele huurinkomsten) heeft de overheid de GSC in het leven geroepen. Een aantal maatschappijen stelde vast dat de aange-rekende huurprijzen sterk onder het economisch rendabele lagen. De lage huurprijzen ontnamen hen de zuurstof om verder te kunnen (ver)bouwen.

Maar de samenstelling van de berekeningsfactoren van de GSC is niet correct en zet er momenteel niet toe aan om zuinig met de bestaande middelen om te springen. Hoe meer kosten men maakt, hoe meer de

overheid ze terugbetaalt. De ziekenhuissector keerde dit systeem (art. 9 van de ziekenhuiswet) onder impuls van Jean-Luc Dehaene al eind de jaren tachtig de rug toe. Bovendien leidt de combinatie met NFS2 tot een totale ontsporing van het systeem. Wat de overheid bij de opstart van NFS2/GSC beoogde, dreigt op heel korte termijn als een boemerang terug te keren.

Als alternatief lijkt ons de garantie van een minimumhuur in functie van de marktprijs zeker het overwegen waard. De overheid

garandeert de SHM's een bepaalde minimumhuur (gerelateerd aan de markthuurprijs). SHM's zijn zeker van een basishuurprijs, wat de financiële meerjarenplanning zeker ten goede komt. Bovendien is het een stimulans voor de SHM om rationeel om te gaan met de beschikbare middelen.

Sociale maatschappijen hebben onder meer de taak om de vennootschap bedrijfsmatig/financieel gunstig te blijven runnen om zo te kunnen blijven investeren in een kwaliteitsvolle, sociale huisvesting. Hope-

lijk fruikt de overheid de ambities niet van de SHM's.

Het is met andere woorden dringend tijd dat men de financiering van de sector herbe kijkt met een duidelijke en eenvoudige regelgeving. Het is ook aangewezen om de eigendomsstructuur van het patrimonium na te gaan: kan de overheid, sinds de afschaffing van de directe subsidies, nog woningen claimen? NFS2 subsidieert de sector immers maar voor een beperkt deel (intresten). Werk aan de winkel!

Is een woning nog betaalbaar?

Björn Mallants, directeur van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH)



Is een woning nog betaalbaar? Een vraag die vele jonge mensen, maar ook meer en meer de sector van de sociale huisvesting bezighoudt. Voor koopwoningen wordt de kostprijs van een woning of appartement bij de verkoop grotendeels doorgerekend aan de koper. Door de strikte criteria die vastgelegd zijn voor de maximale kost en de minimale kwaliteit, wordt de sociale huisvestingsmaatschappij zeker op het vlak van de grondprijs vaak met de financiële haalbaarheid van een project geconfronteerd. Als een lening dan nog tegen een lager tarief wordt afgesloten, vergroot het probleem. Eventuele moeilijkheden met betaalbaarheid liggen echter grotendeels bij dezelfde eindgebruiker als op de privémarkt, namelijk de koper.

In de sociale huursector zijn het de maatschappijen zelf die worden geconfronteerd met deze steeds meer prangende vraag. Het sociale huurpatrimonium moet in het kader van het grond- en pandenbeleid tegen 2020 met 30 procent worden uitgebreid. De overheid stelt voor nieuwe projecten een renteloze lening op 33 jaar ter beschikking (NFS2-financiering). Toch blijken langetermijnsimulaties zowel voor individuele projecten als voor de globale werking van een maatschappij vaak niet rooskleurig te zijn. Zelfs met de renteloze lening zijn projecten niet kostendekkend over de termijn van de lening. Cumulatief heeft dat ernstige gevolgen voor de globale financiële haalbaarheid voor de maatschappijen.

De oorzaken zijn divers. Zowel de bouwkost als de grondprijs zijn sterk gestegen. De plafondbedragen voor de financiering nemen echter niet toe, ondanks nieuwe regelgeving die de kosten de hoogte injaagt. Toch moet ook dat geld ergens vandaan komen. De enige oplossing lijkt dan om eigen middelen te gebruiken of grondreserves aan te snijden, die op die manier slinken als sneeuw voor de zon. NFS2 stimuleert immers geen strategische grondaankopen, aangezien de grondaankoop pas bij de opstart van het project kan worden beleend.

Als de grondreserves en de financiële buffer eenmaal zijn opgebruikt, stevent een maatschappij linea recta af op de afgrond. Een SHM heeft immers weinig middelen om zijn cashflow bij te sturen, want de inkomsten (lees huurgelden) worden door de overheid geregeld. Bekeken vanuit de uitgavenzijde staat een 'voorzichtig' beleid haaks op de doelstellingen van het grond- en pandenbeleid. Een occasionele verkoop van een huurwoning aan de zittende huurder of de realisatie van een aantal koopwoningen kan de balans *opsmukken*, maar biedt uiteraard geen structurele oplossing. Als we bovendien merken dat steeds maar nieuwe regelgeving opduikt, die niet alleen voor nieuwe woningen, maar ook voor het bestaande patrimonium bijkomende eisen stelt, wordt de spanning nog groter.

De gewestelijke sociale correctie (GSC) biedt enig soelaas voor maatschappijen die door omstandigheden in een situatie

terecht komen waarin ze een financieel negatief resultaat behalen. Zoals de term duidelijk zegt, gaat het hier over een 'correctie': het rechte trekken van een gebrek aan evenwicht. Dat wordt haast altijd gegeneerd door lage inkomsten uit huurgelden in bepaalde werkgebieden met financieel zwakke huurders. Het hoeft geen betoog dat deze correctie niet voor elke maatschappij in Vlaanderen kan worden toegepast. Dan zou het geen correctie meer zijn, nog abstractie makend van de financiële haalbaarheid.

Het lijkt nodig dat het beleid werk maakt van een evenwichtige financiering waarbinnen inkomsten en uitgaven in de huuractiviteiten een financieel gezonde meerjarenplanning mogelijk maken. Tereen op eenmalige inkomsten of reserves uit het verleden om een structureel tekort op te lossen is op de lange termijn altijd nefast. Dat de mogelijkheden beperkt zijn, is duidelijk: ofwel dienen de inkomsten te stijgen, ofwel dient men de uitgaven onder controle te houden.

Beleidsopties in deze zijn niet evident (huurprijs omhoog, huursubsidie toekennen, grotere subsidiëring grondverwerving, directe tussenkomst bij projecten,...), maar wel nodig om de sector levensvatbaar te houden. We hopen dat het beleid naast een regelgevend ook het financiële kader creëert voor onze maatschappijen zodat zij als geresponsabiliseerde autonome vennootschappen hun rol kunnen waarmaken.



‘Ik wacht al mijn hele leven op een dergelijk project. Dit is voor mij een manier om eindelijk zelfstandig te kunnen leven.’

‘Ik heb een heel ruim appartement. Bovendien is dit een aangename leefruimte, met veel natuurlijk licht.’

‘Het project is schitterend gelegen. Ik heb een onbelemmerd zicht op de omliggende velden. Ook de oriëntatie is optimaal. Ik kan het grootste deel van de dag van het zonlicht genieten.’



‘De bergruimte is te klein. De meeste bewoners hebben specifieke zaken nodig die ze moeilijk kunnen stockeren in hun appartement.’

‘De lift is wat klein voor mensen met een grote rolstoel.’

‘De draaicirkels zijn te krap om vlot te kunnen gebruiken met een elektrische rolstoel. De deurbreedte volstaat in principe, maar ik moet heel voorzichtig zijn om beschadiging te voorkomen.’

Luc Marchand is recent in een splinternieuw appartement in het project Vleter-wonen getrokken. ‘Vleter’ staat voor ‘Vrij Leven En toch Een Ruggensteun’. Hier kunnen mensen met een fysieke beperking zelfstandig leven. Ze kunnen een beroep doen op de diensten van het naastliggende centrum Dominiek Savio en ’s nachts is er een inslapende assistent. Het project is gerealiseerd in samenwerking met SHM De Mandel en omvat vijf woningen en 12 appartementen.

TEKST: Sofie Lerouge