

# woon

WOORD

**Kromme regeltjes**  
Jo Bollen ontleedt

**Helpen  
camera's echt?**  
Huurders dringen erop aan ...

**Jongeren  
denken mee**  
Inspirerend: Creative Urbans



**‘Sociale woningen  
zijn uitdaging’**  
Nieuwe Vlaams Bouwmeester



## 'In PPS- projecten maken ontwikkelaars meer werk van kwaliteit!'

Christian Mauroit, p.16



### Visie

- 06 Vlaams Bouwmeester:  
inzetten op sociale  
huisvesting

### Praktijk

- 10 Creative Urbans:  
jongeren denken mee
- 13 Statistieken in  
nieuw kledingje
- 14 Camerabewaking:  
pro en contra
- 16 PPS-projecten:  
niet te snel afschrijven?

### Bestuur

- 18 Kromme regeltjes:  
Jo Bollen analyseert
- 21 Op stap met Braem
- 22 Historisch bekeken (1):  
tot aan de industrialisering
- 24 Waar wacht u op?  
Samenaankoop energie

### Forum

- 30 Levenslang sociale huurder?

### En verder

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



## 22 Sociale huisvesting historisch bekeken

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw) | [hoofdredactie](#) | 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), Veerle Spaepen (afdeling Projectrealisatie), Sarah Mellebeek (architect) | [vmsw-fotografen](#) | Isabelle Plancquaert (p.3,14,15,18,32), Jan Loeman (p. 4,5,25,28,31), Sarah Mellebeek (p.9), Bert Simoens (p.2,16), Hannelore Knevels (p.19,20), Gery Spirinckx (p.22,23) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Customer Media, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | [druk](#) | Enschedé Van Muyswinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



## 06 De ambities van Peter Swinnen



## 14 Camerabewaking: pro en contra



## 18 Jo Bollen over kromme regelgeving



## Vooraf



Bij het begin van een nieuw jaar wisselen we goede wensen uit en vergeten we even onze dagelijkse beslommeringen. Zulke rituelen worden in een moderne samenleving vaak wat argwanend bekeken. Ze doen immers niet ter zake: alleen de resultaten tellen, de rest – zegt men – is toch maar praat voor de vaak.

Nochtans schiet die drang naar efficiëntie zijn doel voorbij. Alles wat we in naam van de overheid doen – sociale huisvesting uitbouwen, bijvoorbeeld – dient er immers toe om onze samenleving menswaardiger te maken. Mensen verlangen ernaar gerespecteerd te worden, iets te betekenen. Dat veronderstelt niet alleen dat we materiële noden lenigen, maar ook dat we respectvol omgaan met elkaar en mensen kansen geven om te laten zien dat ze iets kunnen betekenen. Heel wat traditionele rituelen hebben nu net daarmee te maken. Ze zijn dan ook bijzonder efficiënt, maar niet op een niveau dat direct zichtbaar en meetbaar is.

Ook in onze sector is wederzijds respect een absolute voorwaarde om goed te kunnen werken. Samenwerking mag immers geen vrome leuze zijn waarachter cynische machtsspelletjes schuilgaan. Als de vele instellingen die centraal en ter stede of te velde verantwoordelijk zijn voor sociale huisvesting samen iets willen bereiken, dan is er maar één weg: elkaar de hand reiken en elkaars eigenheid respecteren.

Woonwoord wenst al zijn lezers een gelukkig en succesvol 2011!

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*



## En de winnaar is ...

Op 19 november 2010 werden bij de VMSW de winnaars bekendgemaakt van de wedstrijd *Mijn Huis Mijn Jonge Architect*. Dat is een initiatief van Mijn Huis Mijn Architect (Orde van Architecten & de Vlaamse architectenorganisatie NAV) in samenwerking met de VMSW. De wedstrijd daagt jonge architecten uit om een concreet project voor sociale woningbouw te ontwerpen. In deze editie ging het om een project in Ham (Kwaadmechelen), een site van de SHM Vooruitzien Beringen.

Bekroond werd het ontwerp Ten Velden van

Dieter Verdoodt en Hanne Weltens. Zij bedachten een creatieve oplossing die heel goed in het dorpsweefsel past. De eervolle vermeldingen, elk 2000 euro aan prijzengeld waard, gingen naar Transitions van Sarah Lacroix en Wonen boven het park van Kenny Salliau, Thomas Roex en Pieter Vercampt. (AB)

### Info

Op [www.vmsw.be/professionelen/Architectuur/Wedstrijden](http://www.vmsw.be/professionelen/Architectuur/Wedstrijden) vindt u naast het juryverslag ook een uitgebreide toelichting bij de winnende ontwerpen.

## 10 jaar bewonersparticipatie

De bewonersparticipatie in de Antwerpse sociale huisvesting bestaat 10 jaar. In die tijd zijn bewonersgroepen uitgegroeid tot volwaardige gesprekspartners van de SHM's en de stad. Dat werd in het voorjaar van 2010 ook officieel bezegeld. In een participatiecharter spraken het Platform van de Antwerpse Sociale Huurders (PASH), de SHM's en de Stad Antwerpen af om kennis, expertise, bekommernissen en waarden te delen en zo de besluitvorming te verbeteren.

Naar aanleiding van de 10de verjaardag van PASH werd een rijk ge-

illustreerd boek uitgegeven: *10 jaar bewonersparticipatie*. Dat bevat naast een terugblik ook bedenkingen van beleidsmakers, huisvestingsmaatschappijen, middenveldorganisaties en bewonersgroepen. Het boek is vooral bedoeld als stimulans voor de geëngageerde bewoners van nu en straks. Tegelijk is het een naslagwerk voor de organisaties die de bewonersparticipatie mee gestalte hebben gegeven. Het boek is niet te koop, maar kan worden geconsulteerd in de Antwerpse stedelijke bibliotheken en in de bibliotheek van de VMSW. (AB)

## Dag van de Sociale Huurder



© Jean Courtois

Op zondag 4 oktober 2010 organiseerde het Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH) zijn jaarlijkse Dag van de Sociale Huurder. Die vond plaats in de wijk Europark op Linkeroever. Dankzij het mooie weer groeide het evenement uit tot een gezellige familiedag. De bezoekers werden vergast op optredens en lekkere hapjes en konden terecht bij infostands van onder meer

## Boek *Ruimte voor wonen*



Op 17 september 2010 werd tijdens een studiedag in het Vlaams Parlement het boek *Ruimte voor wonen* voorgesteld. Dat gaat in op de ruimtelijke trends en uitdagingen waarmee Vlaanderen op het gebied van wonen wordt geconfronteerd. Onder meer de demografische en ruimtelijke evolutie, de relatie tussen vraag en aanbod aan bouwgrond, de prijszetting en het vermarkten van grond en de afstemming tussen woonwensen en woonmilieus komen aan bod. Het boek stelt mogelijke ontwikkelings-scenario's voor en geeft een overzicht van de belangrijkste instrumenten voor het ruimtelijk

woonbeleid. *Ruimte voor wonen* bevat overzichtskaarten, foto's en *best practices* van geslaagde, duurzame of vernieuwende projecten. De auteurs – Pascal De Decker, Michael Ryckewaert, Brecht Vandekerckhove, Ann Pisman, Frank Vastmans en Marie Le Roy – zijn verbonden aan het Steunpunt Ruimte en Wonen. (AB)

### Info

Het boek *Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen* telt 102 pagina's, werd uitgegeven bij Garant en kost 30 euro.



## Inspiratie voor kwaliteitsvolle openbare ruimte

Bent u op zoek naar inspiratie om de openbare ruimte kwaliteitsvol in te richten en aan te kleden? Dan is de nieuwe VMSW-publicatie *Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten* beslist iets voor u. Bouwheren en ontwerpers beseffen steeds sterker hoe belangrijk een kwaliteitsvolle openbare ruimte is. Het wegennet, de wandelpaden, parken en pleinen en de beplanting kleuren immers mee de woonkwaliteit van de bewoners.

*Infrastructuur aanleg voor sociale woonprojecten* biedt beschrijvingen, toelichtingen en richtlijnen voor bouwheren van infrastructuur en focust op de duurzame ontwikkeling van de publieke ruimte. Thema's als mobiliteit, veiligheid, toegankelijkheid, groen en openbare ruimte komen uitgebreid aan bod. Het boek telt 88 pagina's. U kunt het bestellen bij de dienst Economaat van de VMSW (02 505 43 73) of downloaden op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be), via het menu Publicaties. (AB)



Samenlevingsopbouw, het EcoHuis en PASH. In Kids Village konden kinderen zich uitleven in workshops en op een podium.

Zoals elk jaar was er ook ruimte voor debat en informatie. In deze editie stond energiezuinigheid centraal. De adjunct-kabinetschef van Vlaams minister Van den Bossche kwam de plannen toelichten om de renovatieachterstand versneld weg te werken. (AB)

## Vlaamse Woonlening in de kijker

Ook dit jaar zet de VMSW de Vlaamse Woonlening weer in de kijker. Dat gebeurt met een multimediale informatiecampagne. De Vlaamse Woonlening is bestemd voor wie wil bouwen, een te renoveren woning van minstens 30 jaar oud wil verwerven of een nieuwe sociale woning van een SHM wil kopen. Ook wie al een woning heeft, kan voor de renovatie, verbetering of aanpassing ervan een Vlaamse Woonlening aanvragen.

Eind januari 2011 verneemt de doelgroep meer over de Vlaamse Woonlening in televisiespots op Eén, op websites zoals Facebook, Bouwinfo en Bouwenwonen en in een uitneembare folder bij het weekblad Humo. Sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, OCMW's enz. krijgen folders en affiches toegestuurd. (EG)

Info  
[www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be)



## Op stap met Braem

Om het Braemjaar in stijl af te sluiten publiceert de VMSW vier handige wandelwijzers. Elke gids is goed voor een wandeling van ongeveer twee uur langs de belangrijkste realisaties van Braem in de sector van de sociale huisvesting. Gedetailleerde routebeschrijvingen leiden u langs de 'potenblokken' op het Kiel en door de Arenawijk in Deurne, de wijk Sint-Maartensdal in Leuven en de wijk Kruiskenslei in Boom. (AB)

Info  
De wandelwijzers vraagt u aan door te mailen naar [claudine.simal@vmsw.be](mailto:claudine.simal@vmsw.be). Vergeet uw adres niet te vermelden. U kunt de gidsjes ook downloaden op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be): ga naar [Downloads](#) > [Algemeen](#) > [Wandelwijzers](#).



Op 1 juli 2010 werd de Brusselse architect Peter Swinnen door de Vlaamse Regering aangesteld als opvolger van bOb Van Reeth en Marcel Smets. Woonwoord polste naar zijn beleidskeuzes en zijn ambities.

# ‘Sociale huisvesting als motor van stadson

Op bezoek bij Vlaams Bouwmeester Peter Swinnen

# twikkeling'

## **W**aarom heeft men u gekozen als Vlaams Bouwmeester? En waarom hebt u de uitdaging aangenomen?

'Ik ben een architect met veel ervaring in het werkveld – ik heb mee het Brusselse architectenbureau 51N4E opgericht. Een headhunter heeft me gepolst om Vlaams Bouwmeester te worden: blijkbaar wilde de overheid graag iemand uit de praktijk. Zelf beschouw ik deze functie als een soort burgerdienst aan de samenleving. Ik wil mijn publieke verantwoordelijkheid opnemen. Als Vlaams Bouwmeester wil ik samen met mijn team volop in het werkveld staan: samen met bouwheren en overheden wil ik nadenken over de rol en de betekenis van een vernieuwde bouwcultuur.'

### **Op 19 januari 2011 stelt u uw beleidsnota voor. Wat mogen we verwachten?**

'Zodra ik was aangesteld, ben ik op twee sporen gaan werken: de voorbereiding van mijn beleidsnota en de interne herstructurering van mijn team. De voorbije 10 jaar is heel wat opgestart en bespreekbaar geworden – met dank aan mijn twee voorgangers. Anderzijds heeft het team van deskundigen steeds meer administratieve taken opgenomen en dreigt de Vlaams Bouwmeester uit te groeien tot een protocollaire functie. Dat wil ik veranderen.'

### **In welke richting?**

'Als ik projecten begeleid, wil ik met mijn team al in een vroege fase mee om de tafel zitten – in het ideale geval zelfs voordat er ook maar één lijn op papier wordt gezet. Als ik pas aan het eind van het proces mijn zegen geef, als een soort legitimatie, is het vaak al te laat. Daarom moeten we intern de nodige multifunctionele teams samenstellen die concrete projecten kunnen opvolgen, in al hun aspecten.'

'Ik ben ook op zoek naar een nieuwe locatie. Niet meer in een anoniem kantoorgebouw zoals dit, maar eerder op de beneden- →

'45 000 sociale woningen extra: dat is geen last, maar een kans voor onze steden.'



© Martin Hoogbeem

## Wie is Peter Swinnen?

Peter Swinnen (1972) studeerde aan de Architectural Association London en het Sint-Lucas Architectuurinstituut Brussel. In 1998 richtte hij mee het intussen internationaal bekende architectenkantoor 51N4E op, dat in 2004 de prestigieuze Rotterdam-Maaskantprijs won. Sinds 1998 leidde Peter Swinnen als studioverantwoordelijke verschillende speculatieve onderzoeken aan het ICSAF La Cambre-Architecture te Brussel en Sint-Lucas Brussel. Hij was verschillende jaren journalist en hoofdredacteur architectuur voor De Tijd Cultuur. Daarnaast publiceerde hij verschillende architectuurmonografieën en schrijft hij geregeld opiniestukken voor nationale en internationale media.

→ verdieping van een pand in de binnenstad. Bij voorkeur met een grote etalage. Als we sterker aanwezig zijn in het stedelijke weefsel kan dat onze diensten toegankelijker maken.'

### **Als basis voor uw beleid als Vlaams Bouwmeester had u het onlangs over een vernieuwde bouwcultuur. Wat bedoelt u daarmee?**

'Dat we moeten teruggaan naar de essentie, want wij hebben in Vlaanderen duidelijk een cultuur van bouwen. Maar ik wil ook een stap verdergaan. Wat ik bedoel, is een cultuur van plekken zoeken, nadenken over bewust bouwen, participeren aan het ontwikkelingsproces enzovoort. We moeten vooral vragen durven stellen. Dat moet dé basisattitude worden om intelligent om te gaan met plekken en grootschalige projecten. Maar bouwcultuur betekent ook dat je keuzes maakt – bijvoorbeeld om ergens niét te bouwen. Daarom lijkt het mij wenselijk dat de Vlaams Bouwmeester betrokken wordt bij het actualiseren van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Wat ik voorstel, is natuurlijk zeer arbeidsintensief. Om het zo optimaal mogelijk aan te pakken, kies ik voor een beperkt aantal projecten. Als ze slagen, worden dat meteen de voorbeeldprojecten voor de toekomst.'

Vragen stellen: dat is de voorwaarde om intelligent om te gaan met plekken en grootschalige projecten.'

### **Zonder concrete toetsstenen komt die vernieuwde bouwcultuur misschien wat theoretisch over. Op welke thema's wilt u inzetten?**

'Het is de taak van de Vlaams Bouwmeester om de bouwheren en de beleidsmakers te helpen om de juiste vragen te stellen en de juiste keuzes te maken. Dat moet ik natuurlijk ook voor mijn eigen functie doen. Mijn voorgangers hebben al gewerkt rond thema's als scholenbouw en publieke gebouwen. Ik wil de focus leggen op de zorgsector en op sociale huisvesting.'

### **Waarom sociale huisvesting?**

'Het is een sector met een grote kritische massa. Het streefdoel van Vlaanderen om meer dan 45 000 bijkomende sociale woningen te realiseren is ambitieus. We moeten die ambitie niet beschouwen als een last, maar als een kans voor onze steden. Sociale huisvesting moet opnieuw de motor worden van de stadsontwikkeling, zeker met zo'n kritische massa en zo'n groot potentieel. Met grootschalige projecten is de so-

ciale huisvesting in staat om het stedelijke weefsel of de ruime omgeving mee gestalte te geven – wat met private projecten haast onmogelijk is geworden.'

'Voor mij als Vlaams Bouwmeester is het natuurlijk een boeiende uitdaging om een nieuwe bouwcultuur te introduceren. Omdat ik keuzes moet maken, wil ik meewerken aan enkele zorgvuldig gekozen voorbeeldprojecten. Daarvoor reken ik op de actieve samenwerking met de VMSW en de sector zelf.'

### **Wat kunt u de sector zelf bieden?**

'De meerwaarde van de Vlaams Bouwmeester zit in de externe blik waarmee ik projecten vanuit invalshoeken zoals stedenbouw en architectuur kan benaderen. Dat is zeker nuttig als we voorbeeldprojecten aanpakken, met zorgvuldig gekozen bouwheren op zorgvuldig gekozen sites. We zullen moeten kunnen aantonen dat de juiste vragen ook de juiste antwoorden kunnen opleveren. Die vragen gaan over het project, maar net zo goed over de omkadering: lastenboeken, normen enzovoort.'





Twee gerealiseerde projecten van de Open Oproep: links Pleinstraat te Booischot (bouwheer: C.V. Zonnige Kempen); rechts: wijk "Herdering" te Lier (bouwheer: C.V. Lierse Maatschappij voor de Huisvesting)

**Uw voorgangers hebben instrumenten zoals de Meesterproef en de Open Oproep ontwikkeld. Het is geen geheim dat de sociale huisvestingssector daar nooit echt wild van is geweest. Wat gaat u ermee aanvangen?**

‘Als je ervan uitgaat dat de Vlaams Bouwmeester de juiste vraag moet helpen stellen, moeten we die bestaande instrumenten zeker behouden. Meer zelfs: ik wil ze verfijnen en frequenter inzetten. De Open Oproep is een specifiek instrument voor de zoektocht naar een geschikte ontwerper. Het grote voordeel ervan is de lichte procedure. Op Europees niveau wordt momenteel trouwens bekeken of die formule ook in andere landen kan worden toegepast. Ik vind wel dat we met die formule terug naar de essentie moeten. We kunnen ze niet inzetten voor alles wat met het zoeken naar kwaliteit te maken heeft. Voor projecten met publiek-private samenwerking (PPS) moeten we ze bijvoorbeeld niet inzetten: daarvoor is die ‘lichte’ procedure niet geschikt.’

**En de Meesterproef?**

‘De Meesterproef is een zeer geslaagd initiatief om net afgestudeerde ontwerpers te laten proeven van de samenwerking met een bouwheer. Hij vindt om de twee jaar plaats, maar ik wil er een jaarlijks evenement van maken – echter wel geconcentreerder en met minder projecten, zodat het noodzakelijke groepsgevoel onder de deelnemers weer wordt versterkt. Ook de tweejaarlijkse Prijs Bouwheer wil ik voortaan jaarlijks organiseren, maar dan wel onder een andere naam: de Prijs Bouwmeester. De scope zal beperkter zijn dan nu het geval is, maar in elke editie moeten we kunnen kiezen voor de interessantste thema’s van dat moment.’

‘Overigens sluit ik nieuwe instrumenten niet uit, als het maar om lichte formules gaat. Al die instrumenten moeten ons helpen om die vernieuwde bouwcultuur in de steigers te zetten. En omdat sociale huisvesting een van mijn werkterreinen zal worden, wil ik de sector de meerwaarde van die instrumenten helpen ontdekken.’

**U blijft nog Vlaams Bouwmeester tot 2015. Wanneer zult u tevreden kunnen terugblikken?**

‘Eigenlijk is het nog te vroeg om die vraag te beantwoorden. De scope van mijn beleid gaat immers veel verder dan mijn mandaat van vijf jaar. Dat neemt natuurlijk niet weg dat ik ambities heb. De Vlaams Bouwmeester moet nog meer worden erkend als een instituut dat een relatieve autonomie geniet en voorzetten geeft om de kwaliteit van het Vlaamse ruimtelijk beleid te waarborgen. Daarnaast wil ik de bouwcultuur vanuit onze regio in een Europees perspectief ondersteunen. We moeten de reflex ontwikkelen om naar de Europese meerwaarden van onze bouwcultuur te zoeken. En ten slotte – maar zeker niet onbelangrijk – wil ik duidelijk maken dat de Vlaams Bouwmeester en zijn team geen schoolmeesters zijn, maar constructief willen samenwerken. We moeten samenwerken, alles durven opentrekken en de marges opzoeken, samen met de Vlaamse overheid en met publieke bouwheren die openstaan voor een sterke visie.’

‘De Vlaams Bouwmeester mag geen protocollaire functie worden.’

**We wensen u veel succes.**

**In de VMSW vindt u zeker een partner!**

‘Bedankt – en ik onthoud zeker de uitgestoken hand.’

Creative Urbans

# Jongeren laten meedenken over hun wijk

Jongeren uit zogenaamde achtergestelde wijken actief betrekken bij stedelijke vernieuwing – kan dat? In Nederland alvast wel: dat bewijst de stichting Creative Urbans. Bezielers Fatima Mzallassi en Tarik Yousif gunnen Woonwoord een blik achter de schermen.



**F**atima en Tarik ontmoeten elkaar vijf jaar geleden op een debat. Tarik Yousif was toen werkzaam in de kunst- en mediasector en stelde vast dat in die sectoren weinig migranten van de tweede en de derde generatie actief zijn. Fatima Mzallassi kwam tot dezelfde vaststelling voor haar vakgebied: ook in architectuur en stadsvernieuwing kwamen migrantenjongeren nauwelijks aan bod. Het aandeel van jonge migranten in de Nederlandse bevolking blijft toenemen, maar door die gebrekkige participatie kunnen ze geen bijdrage leveren aan de stedenbouwkundige ontwikkeling van hun land.

## Meedenken

Om dat probleem aan te pakken, gaan Fatima en Tarik aan de slag. Eerst lijsten ze alle pijnpunten in de stedelijke vernieuwingsprocessen op. Hoe verloopt zo'n proces meestal? De woningcorporatie vindt dat de vastgoedwaarde en de leefbaarheid in een bepaalde wijk

onder een aanvaardbaar niveau zijn gedaald en dat er moet worden ingegrepen. Een bureau wordt aangezocht om de renovatie of de ontwikkeling van de wijk professioneel te begeleiden. Een tijd later komt een onbekende man bij de bewoners aankloppen, laat hen een maquette zien en zegt: 'Dit wordt jullie nieuwe wijk'. Die aanpak stuit bij de meeste bewoners op veel weerstand. Terecht: ze werden niet geraadpleegd en werden veel te laat geïnformeerd. Die terechte weerstand zorgt dan weer voor vertragingen en complicaties.

Creative Urbans is ontstaan in een periode waarin de Nederlandse overheid duidelijk liet merken dat ze economisch en cultureel in de jeugd wilde investeren. Tegelijk groeide het besef dat de bewoners bij de ontwikkeling

van hun wijk betrokken moesten worden. Die betrokkenheid is nodig om haalbare en breed gedragen resultaten te behalen. En er is geen betere manier om een vernieuwingsproces aan de bewoners te 'verkopen' dan hun eigen kinderen over dat proces te laten meedenken.

## Cultureel en sociaal

Wat Creative Urbans doet, is jongeren mee laten denken over hun wijk als architect, als stedenbouwkundige en als landschapsdeskundige. Ze krijgen de kans om zelf plannen voor hun wijk te ontwikkelen. Die plannen moeten natuurlijk wel realistisch zijn, zodat de gemeente en de woningcorporatie met hun hersenspinsels aan de slag kunnen. Je kunt een hele wijk omtoveren in één groot

'Jongeren krijgen de kans om zelf realistische plannen voor hun wijk te ontwikkelen.'



Creative Urbans spoort in achtergestelde wijken creatief talent op.

'Samson en Gert'-land, maar daar kan een woningcorporatie niks mee aanvangen ...

De aanpak van Creative Urbans heeft voor gemeenten en woningcorporaties dan ook een dubbele meerwaarde. Hun aanpak levert haalbare architectonische en stedenbouwkundige plannen op, die de bewoners bovendien ook nog eens veel vlotter accepteren.

De afgelopen twee jaar heeft Creative Urbans veel energie besteed om overheden en corporaties voor deze manier van participatie warm te maken. Woningcorporaties zijn erg begaan met de waarde van hun vastgoed. Creative Urbans probeert aan te tonen dat het patrimonium niet alleen economische waarde heeft, maar dat er ook een culturele en sociale dimensie aan vastzit. Participatie zorgt voor een sterkere band tussen de nieuwe wijk en de bewoners, wat een culturele waarde heeft. De sociale dimensie zit in het feit dat de jongeren een opleiding volgen en daardoor geprikkeld worden om iets met de opgedane kennis te gaan doen. Sommige

jongeren studeren bijvoorbeeld verder in een technische richting.

### Investeren in jongeren

Steeds meer woningcorporaties vinden het bovendien vanzelfsprekend om bij renovaties vooral rekening te houden met de bewoners van morgen, de jongeren. Nederlandse woningcorporaties staan zeker open voor dat soort argumenten. Het helpt natuurlijk ook wel dat bewonersparticipatie bij grootschalige renovatie- en herwaarderingsprojecten verplicht is. Creative Urbans zorgt ervoor dat die participatie geen leeg ritueel blijft, maar op verschillende domeinen voor meerwaarde zorgt.

Doordat de jongeren uit de wijk daadwerkelijk mee participeren, gaat het om een relatief langdurig proces. De jongeren krijgen namelijk een stoomcursus in technische vakken zoals architectuur, planning, landschapsarchitectuur enz. Daarin worden ze begeleid door architecten, planologen, landschapsdeskundigen, ingenieurs en andere

professionals. Die begeleiding moet garant staan voor bruikbare ontwerpen.

### Coaching

Hoe ziet zo'n opleidingstraject eruit? Meestal stapte Creative Urbans naar scholen waar veel jongeren uit de wijk studeren. Daar proberen ze potentiële deelnemers warm te maken. De mensen van Creative Urbans voeren met alle vrijwilligers een individueel gesprek, vooral om te peilen naar hun motivering. Een vrijblijvend engagement volstaat immers niet: de deelnemers moeten met druk kunnen omgaan en ze moeten zich aan deadlines kunnen houden. Hun engagement komt natuurlijk bovenop het schoolwerk, wat niet altijd evident is. Met bepaalde scholen heeft Creative Urbans intussen afspraken gemaakt om het werk dat de jongeren in hun opleiding realiseren ook in rekening te brengen voor sommige schoolvakken.

De jongeren krijgen een naschoolse opleiding in architectuur, stedenbouwkunde, →

→ bouwkunst, beeldende vormgeving enzovoort. Die opleiding kan zes tot acht maanden duren. Ze leren brainstormen, analyseren, visies vormen, verwoorden en presenteren. Ze volgen workshops en lezingen en gaan actief ontwerpen. Doorheen het hele traject worden ze gecoacht door jonge architecten en andere creatieve en technische professionals. Concreet betekent dit dat ze iedere woensdag in de late namiddag een lezing krijgen en dat ze het geleerde op zondagnamiddag in de praktijk proberen te brengen. Aan het eind van de opleiding presenteren ze hun stedenbouwkundige plannen in een zelf ontworpen expositie.

### Teamwerk

De nadruk ligt op teamwerk. Zo werden de Creative Urbans in 2009 ingedeeld in vier teams van drie jongeren. Eén team fungeerde als marketing- en pr-groep. Zij moesten vier producten ontwikkelen: een huisstijl voor de ontwerpgroepen, een communicatieplan, de publicatie over het traject van dat jaar en de eindexpositie. De drie andere teams werkten als ontwerpgroepen: de deelnemers fungeerden er als stedenbouwkundigen, landschapsarchitecten en architecten. Samen dachten ze in 2009 na

‘Die aanpak levert haalbare plannen op, die bewoners vlotter accepteren.’

over de vernieuwing van de Jacob Geelbuurt in Amsterdam.

Intussen hebben de Creative Urbans al heel wat gerealiseerd. Zo hebben ze de Lodewijk Van Deysselbuurt in Amsterdam herontwikkeld op architectonisch en stedenbouwkundig gebied. Ze hebben ook onderzocht hoe de openbare ruimte er duurzamer en klimaatvriendelijker kan worden gemaakt. Elders werkten leerlingen van een basisschool aan een ontwerp voor hun eigen (nieuwe) schoolgebouw. In Dordrecht wordt dan weer een leerpark opgezet, waarin onderwijs, ondernemerschap en burgerschap optimaal moeten versmelten. En we zagen ook een verbluffend vernuftig ontwerp voor een speelplein.

De ontwerpen van de Creative Urbans zijn dus allesbehalve vrijblijvend: ze worden daadwerkelijk gerealiseerd. De jonge ontwerper van het speelplein, bijvoorbeeld, treedt ook op als opdrachtgever voor de professionals die zijn ontwerp verder moeten uitwerken.

### Nieuw talent

Wat gebeurt er met de Creative Urbans die het hele traject hebben doorlopen en hun ontwerpen hebben gepresenteerd? De meeste deelnemers worden door Creative Urbans in dienst genomen voor 12 uur per week. Als juniorbegeleider zijn ze rolmodel voor de nieuwe deelnemers, dragen ze kennis over en stimuleren ze de nieuwe lichten. Als junioronderzoeker zetten ze hun verkenning in de wereld van de stedelijke vernieuwing voort. En als ‘veteranen’ waken ze over de ambities en de doelen van Creative Urbans zelf.

Creative Urbans is er in vrij korte tijd in geslaagd talenten op te sporen op plaatsen waar dat niet altijd voor de hand ligt. Het project laat allochtone jongeren ook zien dat ze veel meer mogelijkheden hebben dan voor de hand liggende maar moeilijk haalbare ‘glamouruitwegen’ zoals rapmuziek en profvoetbal. Dat op zich is al een hele verdienste. In de toekomst zal bovendien blijken dat Creative Urbans ook een belangrijke bijdrage kan leveren aan de stadsvernieuwing zelf.



‘De ontwerpen van de Creative Urbans worden ook daadwerkelijk gerealiseerd.’



# Statistieken in een nieuw kleedje

Op 31 december 2009 waren er 62 253 woningbehoefigen in Vlaanderen en bedroeg de gemiddelde wachttijd 975 dagen. Dat zijn enkele kerncijfers uit ons statistisch bulletin van de kandidaat-huurders.

In de editie van 2009 telt het bulletin nauwelijks 26 bladzijden. Waar is de rest gebleven? We staken ons licht op bij Dominique Van Hollebeeke van de cel Kennisbeheer van de VMSW.

‘Sinds 2009 verwerken we de bronbestanden – de bestanden waarmee de gegevens van de SHM’s worden opgevraagd – op een andere manier. Voortaan verwerken we ze aan de hand van een *datawarehouse*. Dat maakt het gemakkelijker om de gegevens te raadplegen. Er is een tool in de maak waarmee de gebruiker zelf heel eenvoudig de statistieken kan genereren die hem interesseren. Binnenkort bieden we die mogelijkheid aan op de VMSW-site. Intussen hebben we alvast enkele kerncijfers bekendgemaakt in een beknopt statistisch bulletin.’

## Daarin vinden we onder meer informatie over het aantal kandidaat-huurders.

‘We hebben cijfers over het totale aantal ‘unieke’ kandidaat-huurders dat op 31 december 2009 bij een SHM in Vlaanderen was ingeschreven. Dat waren er 83 768. Om dubbeltellingen te vermijden, maken we gebruik van het Inschrijvingsnummer Sociale Zekerheid (INZ), waarmee we alle kandidaat-huurders ‘uniek’ kunnen identificeren. We hebben ook statistieken over het aantal

kandidaat-huurders volgens leeftijdscategorie, volgens gezinssamenstelling en per provincie van oorsprong. Enkele vaststellingen: in 2009 was bijna 30 procent van alle kandidaat-huurders 55-plusser en was bijna 45 procent alleenstaande.’

## Hoe moeten we de cijfers over de sociale woningbehoefte interpreteren?

‘De overheid wil de nood aan sociale huurwoningen in kaart brengen. De reële woningbehoefte is echter onmogelijk te achterhalen. Wie niet op een wachtlijst staat, kennen we niet en kunnen we dus niet meetellen. Daarom berekenen we de ‘sociale woningbehoefte’. Dat is het aantal kandidaat-huurders dat niet in een sociale woning verblijft en aan wie op korte of middellange termijn een woning kan worden toegewezen. Die sociale woningbehoefte geeft ons een idee van hoeveel extra sociale woningen in Vlaanderen nodig zijn. Op 31 december 2009 waren dat er 62 253.’

## Van jaar tot jaar treden vaak opvallende schommelingen op. Kun je de gegevens van verschillende jaren wel vergelijken?

‘In de oneven jaren voeren we een actualisering door van de inschrijvingsregisters: we werken de gegevens bij en proberen

fouten weg te filteren. Daarom is het alleen zinvol om statistieken uit oneven jaren met elkaar te vergelijken. Als je de cijfers van 2009 vergelijkt met die van midden 2007, stellen we bijvoorbeeld vast dat het aantal kandidaat-huurders met 10,6 procent is gestegen. De sociale woningbehoefte nam toe met 6,2 procent.’

## Er is altijd veel te doen over de wachttijden voor een sociale woning. Hoe zat het daarmee in 2009?

‘Op 31 december bedroeg de gemiddelde wachttijd 975 dagen. De relevantie van deze statistiek is echter vrij beperkt. Een kandidaat-huurder kan zich namelijk voor verschillende gemeenten inschrijven. Als hij geen voorkeur voor een gemeente vermeldt, is hij zelfs kandidaat voor alle gemeenten in het werkgebied van een SHM. In dat geval wordt de wachttijd van al die gemeenten meegeteld. Dat levert natuurlijk een vertekend beeld op ...’

## Info

Het statistisch bulletin van de kandidaat-huurders (editie 2009) vindt u op de website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be). Kijk op de startpagina bij Statistieken.

Huurders dringen erop aan, maar ...

# Is camerabewaking een goed idee?

Binnenshuis blijven we gesteld op onze privacy, maar in de publieke ruimte raken we steeds meer gewend aan het oog van de camera. En in de sociale huisvesting? Zetten SHM's camera's in tegen overlast en kleine criminaliteit?

**W**oonwoord ging erover praten met Woonhaven Antwerpen en Diederik van Leuven – niet toevallig twee SHM's die vertrouwd zijn met de grootstedelijke samenlevingsproblematiek.

## Valse veiligheid?

'Bij de renovatie van de Silvertoren en de Chicagobuilding hebben we op vraag van de huurders camera's geïnstalleerd', vertelt Wim Phlix, hoofd bewonerswerking regio centrum bij Woonhaven Antwerpen. 'Het zijn twee anonieme hoogbouwblokken waar de deur elke dag zowat 1000 keer open- en dichtgaat. Sociale controle is er nauwelijks, al proberen wij huurders te sensibiliseren om geen onbekenden binnen te



laten. Camera's werken daar preventief en ontmoedigend. Ze verhogen ook het veiligheidsgevoel. Al blijft dat gevoel erg subjectief: er kan nog altijd iets gebeuren. De echte problemen los je er niet mee op.'

Volgens de wet op de privacy mag je niet filmen op straat, maar wel in gebouwen waarvan de SHM eigenaar is. Het mag in de hal of in de lift, bijvoorbeeld, of op het dak. 'We stellen de camera's welbewust erg zichtbaar op', zegt Wim Phlix. 'Maar over de bewijskracht van de beelden blijven nog veel onduidelijkheden bestaan. Bovendien is het nazicht erg arbeidsintensief.'

### Geïntegreerde aanpak

'In de Chicagobuilding zijn er eigenlijk rela-

tief weinig problemen. Verderop op Linkeroever is er meer overlast. Daar willen we de hallen grondig verbouwen. Kleine criminaliteit los je niet op met camera's alleen. Bovendien bestaat het risico dat het probleem zich alleen maar verplaatst.'

'Wat je nodig hebt, is een geïntegreerde aanpak, met minstens drie sporen. Je moet de hal slim verbouwen, bijvoorbeeld door de deurbellen naar buiten te brengen, zodat buitenstaanders moeilijker binnen kunnen. Je moet je bewoners sensibiliseren en ten slotte moet je ook camera's plaatsen. Bij grotere renovaties zorgen we nu standaard voor bekabeling, zodat we snel een camera kunnen plaatsen. In wijken met uitsluitend sociale hoogbouw is het een goed idee om camera's in de gebouwen te combineren met camera's in de wijk. In zulke wijken blijft de samenwerking met welzijn, politie en stad natuurlijk erg belangrijk, maar daarmee los je niet alles op. Al wil ik ook wel wat relativeren – die wijken zijn er echt niet zo erg aan toe als vaak wordt beweerd.'

### Accent op wijkoverleg

Ook SHM Dijledal zorgt al sinds de eerste renovatiedossiers 15 jaar geleden voor bekabeling in alle liften. Toch staan nog nergens permanente camera's: te veel vragen zijn nog onbeantwoord. Al zijn de huurders wel overtuigd, zegt hoofd huurdersrelaties Maggy Steeno: 'Op bewonersvergaderingen dringen ze aan op camerabewaking. Niet alleen voor de veiligheid, maar ook om financiële redenen. Aan overlast hangt nu eenmaal een prijskaartje vast. Een vernielde deur of brievenbus, sluikstorten, urine in de gang of een brandweerinterventie na vals alarm: al die kosten worden doorgerekend aan de huurders. Die hopen dat je ze met camerabewaking kunt doorschuiven naar de schuldege. In de praktijk is het niet zo eenvoudig om een dader te identificeren en hem de rekening te presenteren.'

Om overlast tegen te gaan, zweert SHM Dijledal al langer bij wijkoverleg. In dat net-

werk worden de samenlevingsproblemen, overlast en kleine criminaliteit besproken met de buurtwerker, de stadswacht, de wijkagent en het OCMW. Maggy Steeno: 'Omdat we het accent op dat wijkoverleg blijven leggen, hebben we nog geen permanente camera's geïnstalleerd. Bovendien: wie betaalt ze, wie volgt de beelden op en wat kun je er achteraf eventueel mee bewijzen?'

### Tijdelijke camera's?

De dienst huurdersrelaties stimuleert de bewoners om ook zelf een oogje in het zeil te houden. 'Die responsabilisering is erg belangrijk', vindt Maggy Steeno. 'Ze moeten leren opkomen voor hun eigen gebouw en ze moeten bij het wonen betrokken blijven. Bewoners melden niet graag problemen – je moet hen echt aanmoedigen. Met een camera ontnem je huurders hun verantwoordelijkheid, werk je onverschilligheid in de hand en maak je de sociale controle kleiner.'

Zaakvoerder Erik Thora belicht echter ook de andere kant van het verhaal. 'Voor acute problemen of gevaarlijke situaties is het wijkoverleg te traag. We overwegen om in zulke gevallen toch een camera of zelfs een nepcamera te plaatsen, maar dan tijdelijk – we hebben zo onze twijfels over het effect op lange termijn. Momenteel kampen we met druggebruikers die samenhooken aan de liften op de bovenste verdieping. Ze bevuilden het gebouw met uitwerpselen, flessen urine en braaksel, ze roken hun drugs en doen zo het brandalarm afgaan. Dat tast natuurlijk de leefbaarheid van het gebouw aan. Huurders die zelf zouden ingrijpen, lopen misschien gevaar. Dat risico is er niet als je een camera plaatst. Anderzijds creëer je zo een vals veiligheidsgevoel: je kunt het nooit helemaal vertrouwen.'

'Voor een hal zou je misschien nog wel kunnen opteren voor een permanente camera', denk Maggy Steeno. 'Dat kan helpen om het imago positief te veranderen. Je ziet: we zijn er nog lang niet uit.'

Publiek-private samenwerking stopgezet

# PPS toch niet

Voor de publiek-private samenwerking (PPS) in de sociale woningbouw is het doek gevallen. Volgens velen was het pilootproject te duur en niet voor herhaling vatbaar. De overheid gaat alvast niet op dat spoor verder.

Christian Mauroit



# te gauw afschrijven?



Is PPS voor de sociale woningbouw echt achterhaald? Woonwoord vroeg het aan Christian Mauroit, afdelingshoofd Planning en Programmatie bij de VMSW. Hij volgde het pilootproject van bij het begin op en wil de formule toch niet te snel afschrijven.

## Mijnheer Mauroit, wat is PPS eigenlijk?

'De PPS-formule is gebaseerd op DBFM-contracten, waarbij DBFM staat voor Design, Build, Finance en Maintenance. De private partner ontwerpt, bouwt, financiert en onderhoudt de woningen. De overheid zegt vooral wat ze wil bereiken, maar niet op welke manier dat moet gebeuren. Zo krijgt de private partner veel meer speelruimte dan bij klassieke aanbestedingen. De private partner kan bijvoorbeeld kiezen voor een mix van private en sociale woningen of een mix van koop- en huurwoningen.'

## En wat is dan de rol van de overheid?

'De lokale huisvestingsinstanties (LHI's) – vooral SHM's, maar ook OCMW's en gemeenten – leveren de grond en geven de private partner een recht van opstal. Na de bouw nemen ze de gerealiseerde woningen in erfpacht voor een periode van 27 jaar. Ze beheren de woningen ook, net zoals ze dat met hun klassieke patrimonium doen. Daar krijgen ze een beheersvergoeding voor. De erfpacht betalen ze met de ontvangen huurgeden. Het tekort wordt bijgepast met een subsidie uit het PPS-Garantiefonds, waarin 25 miljoen euro werd gestopt.'

## Is PPS in de sociale huisvesting mislukt?

'Dat wordt gezegd, maar je moet het objectief bekijken. Het klopt dat er minder woningen zijn gerealiseerd dan aanvankelijk was gepland. Men dacht dat men met behulp van het Garantiefonds wel meer dan 1000 woningen zou kunnen bouwen. Maar die 25 miljoen euro komen natuurlijk maar vrij in een peri-

ode van 27 jaar. En je mag niet vergeten dat PPS meer omvat dan de bouw. Uiteindelijk werd de opdracht verdeeld in drie percelen, samen goed voor 437 woningen. Nadat één perceel werd geschrapt, werd dat aantal verlaagd tot 237 woningen. Van die 237 woningen zijn er ook 176 effectief gebouwd. Nog 32 andere woningen zijn op komst.'

## Dat zijn dus samen 208 woningen – toch een pak minder dan de aanvankelijk geplande 1000 woningen?

'Het ging om een pilootproject: wat is misgegaan, kon men eventueel later nog bijsturen. Zo bleek de private promotor niet altijd even professioneel als mocht worden verwacht. Doordat hij zich bijvoorbeeld onvoldoende had geïnformeerd bij Stedenbouw rezen er allerlei problemen met de vergunningen. Daarnaast vond je op allerlei niveaus een negatieve attitude tegenover PPS. Gemeenten speelden soms politieke spelletjes en inspectiediensten waren wel eens bijzonder ijverig. Wellicht had de overheid het project ook veel zuiverder moeten definiëren. De bouwprogramma's waren niet volledig en vooral niet concreet genoeg. De LHI's gingen zich mengen in allerlei technische kwesties die eigenlijk door de private partner moesten worden aangepakt. Bovendien waren de projecten te versnipperd en maakte de mix van goede en minder goede locaties het moeilijk om een eenvormige aanpak te ontwikkelen. En als klap op de vuurpijl leidde de bankencrisis ertoe dat de financiering te duur werd, zodat het hele perceel Vlaams-Brabant werd geschrapt. Zo krijg je natuurlijk een pak minder woningen.'

## Is PPS duurder dan klassieke sociale woningbouw?

'Men heeft de fout begaan om als voorwaarde op te leggen dat het bouwen niet duurder mocht zijn dan 80 procent van de VMSW-kostprijsnorm. Dat was niet realistisch. In de

praktijk schoof de private partner de kosten door naar ontwerp en onderhoud. Zo krijg je een artificieel kostenplaatje dat erg afwijkt van de werkelijkheid.'

'Met PPS krijg je een ander product dan met de klassieke bouw. Precies omdat er ook ontwerp en onderhoud inzit, heeft de promotor extra aandacht voor kwaliteit. Als hij bekibbelt op het bouwproces, zit hij later met hogere onderhoudskosten. Omdat de vlag dus niet dezelfde lading dekt, kun je de prijzen moeilijk vergelijken. We hebben allerlei modellen ontworpen om dat toch te doen, en het resultaat was dat een PPS-woning enkele duizenden euro's duurder uitvalt dan een gewone sociale woning. Met wat we uit het pilootproject hebben geleerd, zou het verschil nog veel kleiner kunnen worden.'

## Wat is dan het voordeel van PPS volgens jou?

'SHM's en andere initiatiefnemers hoeven zich niets meer aan te trekken van het bouwproces en het technisch onderhoud. Zo kunnen ze zich beter toeleggen op hun eigenlijke opdracht: hun sociale taak. De private partner kan zich toeleggen op waar hij goed in is. Dat ook het onderhoud in het pakket zit, stimuleert de kwaliteit. Alleen moeten toekomstige PPS-projecten transparanter en professioneler worden aangepakt, met een degelijk plan en een eenvormige werkwijze.'

## Denk je dat er nog PPS-projecten komen?

'Het ziet ernaar uit dat het verhaal afgelopen is. Maar uit ervaring weet ik dat wat nu een slechte naam heeft, over enkele jaren misschien opnieuw als oplossing wordt voorgesteld. Ik heb PPS trouwens nooit als een mirakeloplossing beschouwd, hooguit als een bijkomend instrument. In elk geval blijft de samenwerking tussen publieke en private sector in het huidige grond- en pandenbeleid bestaan, ook al gaat het dan niet om PPS in de strikte zin.'

Het zou een gesprek worden over wonen en welzijn, maar daar bleef het niet bij. Jo Bollen, directeur van de SHM Kempisch Tehuis, wilde graag ook even de vinger leggen op absurde kronkels in de regelgeving. Kronkels die onvoldoende rekening houden met de dagelijkse realiteit in sociale woonwijken. We laten hem onversneden aan het woord.

Jo Bollen over rare kronkels in de regelgeving

# ‘De overheid wantrouwt ons te veel’

Ik merk dat de huurderspopulatie de jongste decennia veranderd is. Vroeger was er veel meer doorstroming. Mensen huurden een sociale woning in afwachting van eigendomsverwerving. Dat soort publiek trekken wij nauwelijks nog aan. We hebben nu veel meer blijvers die oud worden in hun sociale woning. Dat de zittende huurders verouderen, heeft dus niet alleen met demografie te maken, maar ook met sociaal-economische omstandigheden.’

## Aangepaste ouderenwoningen

‘Als je de nieuwe instroom analyseert, merk je een vrij evenredige verhouding tussen jong en oud. Op de wachtlijsten merk ik anderzijds vrij veel jongeren. Tegelijk merk ik dat er in onze SHM vrij veel ouderen wonen in woningen met drie tot vier slaapkamers. Vaak gaat het om mensen die al hun hele leven in die wijk hebben gewoond. Als je hen in dezelfde

buurt geen aangepaste woningen kunt bieden, kun je het volgens mij niet maken om die mensen te doen verhuizen. Je moet dus aangepaste ouderenwoningen bouwen – dat is ook in het voordeel van jongeren op de wachtlijst, want de onaangepaste woningen waar die ouderen in woonden, komen dan vrij.’

‘Het zou interessant zijn om uit te zoeken hoeveel ouderen in onaangepaste woningen leven. Mijn buikgevoel vertelt mij dat het er veel zijn. Als je voor de doelgroep van de ouderen iets doet, heeft dat dus ook positieve gevolgen voor het hele plaatje. Ik weet dat men wel eens een verdringingseffect vreest: ouderen zouden de meer kansarme jonge gezinnen verdringen. Bij ons is dat in elk geval niet te bedoeling. We zoeken ook actief naar oplossingen voor jonge gezinnen en alleenstaanden.’

## Werkende alleenstaanden

‘De jongste jaren merken we dat de vraag

naar huisvesting voor alleenstaande jongeren stijgt. SHM Kempisch Tehuis heeft gemiddeld te veel drieslaapkamerwoningen. We krijgen die woningen probleemloos gevuld, daar gaat het niet om. In verhouding tot onze wachtlijst zouden we voor die alleenstaande jongeren wel meer kleine woningen moeten hebben. Wij maken daar werk van, maar dat gaat minder vlot dan we zouden willen. Niet alle gemeenten staan te juichen als ze onze plannen horen. Sommige gemeenten vinden dat alleenstaande jongeren met een laag inkomen vaak proble-



Jo Bollen

‘Doordat de overheid huurders en verhuurders wantrouwt, maakt ze kromme regeltjes.’



matische huurders zijn. En als ik eerlijk ben: soms hebben ze wel gelijk.’

‘Het valt dus niet mee om jongeren in een gezonde sociale mix te betrekken. Dat heeft ook te maken met de overheid die halsstarrig weigert om de inkomensgrenzen voor alleenstaanden op te trekken. Een alleenstaande die voltijds werkt, verdient te veel om nog in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Wie een netto-inkomen van 1200 euro uit arbeid heeft, zit al boven de inkomensgrens. Voor een alleenstaande kun je dat bezwaarlijk een riant inkomen noemen. Op de private huurmarkt betaal je hier in de streek al gauw 500 tot 600 euro voor een klein appartementje. Dat komt neer op een woonquote van rond de 50 procent, exclusief de kosten voor nutsvoorzieningen. Voor zo’n jongere blijft er niet genoeg over om behoorlijk van te leven. Onze sector blijft dat pijnpunt signaleren, maar de overheid doet er niets aan.’

‘Waarom ik die werkende jongeren aanhaal? De gemeenten zouden veel sneller bereid zijn om woningen voor jongeren te realiseren als we voor gemengde complexen zouden kunnen zorgen – complexen waar werkende jongeren naast niet-werkende

## ‘Moeten we jongeren nu echt in een cluster bejaardenwoningen huisvesten?’

jongeren en volwassenen kunnen wonen. Zulke gemengde wijken kennen ook veel minder leefbaarheidsproblemen. En als gemeente kun je zulke gemengde complexen voortaan nastreven door middel van een gemeentelijk toewijzingsreglement.’

### Jongeren tussen bejaarden?

‘Dat brengt mij bij een andere absurditeit. Een gemeentelijk toewijzingsreglement dat louter en alleen voor bejaarden geldt, vind ik je reinste onzin. Ouderen zijn allang geen specifieke doelgroep meer. Nu al maken ouderen bijna de helft van onze huurders uit. Als wij voor ouderen gemeentelijke toewijzingsreglementen moeten laten maken, moeten we dat dan ook doen voor jongeren, voor alleenstaanden, voor eenoudergezinnen – dus eigenlijk voor alle huurders? Dat wordt voor ons een administratieve marathon. SHM Kempisch Tehuis heeft elf gemeenten in het werkgebied. Wij moeten dus elf keer een veel te omslachtige procedure

met breed lokaal overleg doorlopen, enkel en alleen om de ouderen te laten wonen waar ze nu al wonen.’

‘Kempisch Tehuis heeft dat geregeld via het intern toewijzingsreglement, dat we nu het intern huurreglement noemen. We hebben ervoor gezorgd dat in alle wijken enkele gelijkvloerse woningen beschikbaar zijn voor ouderen. Her en der over het werkgebied verspreid hebben we ook nog wat kleine, onaangepaste woningen voor ouderen. Die voldoen niet meer aan de huidige normen. We zullen ze dan ook systematisch renoveren. In ons intern huurreglement staat dat die woningen intussen gereserveerd blijven voor ouderen.’

‘De afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO beweert nu dat indien zo’n bejaardenwoning vrijkomt, we die niet meer exclusief aan ouderen mogen toewijzen. Dat betekent dus dat we in clusters met een tiental bejaardenwoningen ook jonge mensen moeten laten wonen, mensen die er vaak →



‘De overheid weigert halsstarrig de inkomensgrenzen voor alleenstaanden op te trekken.’

→ een totaal andere levensstijl op nahouden. Dat wordt een kroniek van aangekondigde leefbaarheidsproblemen. Bij de afdeling Toezicht zegt men dat ze wel begrip hebben voor mijn argumentering, maar dat zij de regelgeving niet zelf hebben opgesteld – ze mogen ze alleen controleren. Dan denk ik: als regels leefbare wijken minder haalbaar maken, is er iets mis met die regels. Of niet?’

### Geen mantelhulp ...

‘Vaak verhinderen vrij absurde regels dat wij dringende dagelijkse problemen kunnen oplossen. Brussel verliest stilaan voeling met het terrein. Ik geef enkele voorbeelden.’

‘Veel ouderen wonen nog zelfstandig, maar op een bepaald moment hebben ze mantelhulp nodig, bij voorkeur van de eigen kinderen. Die kunnen niet in hun sociale woning komen inwonen: met een netto-inkomen uit arbeid van 1200 euro zitten ze al boven de inkomensgrens. Zo ontstaan absurde, maar schrijnende situaties. Wie een eigen woning heeft, kan probleemloos gratis verzorgd worden door een inwonende mantelzorgster. Armere mensen die in een sociale woning verblijven, moeten uitkijken naar duurdere oplossingen. Hier klopt iets niet.’

‘Nog zoiets: mensen die na een scheiding de gezinswoning moeten verlaten en een tijdelijk onderkomen zoeken. Als hun ouders een private woning betrekken, kunnen ze daar terecht. Als hun ouders bij een SHM huren, moeten ze – door dezelfde inkomensproblematiek – uitkijken naar een andere oplossing, zelfs als de woning ruim genoeg is en de ouders bereid zijn om meer huur te betalen. Wat doen de ouders dan? Ze laten hun kinderen toch inwonen en laten die ergens anders domiciliëren. Doordat de overheid in haar regelgeving de huurders wantrouwt, zet ze in feite aan tot domiciliefraude.’

### Menselijke drama's

‘En dan heb je de pijnlijke situatie die ontstaat wanneer de ouders overlijden en de inwonende kinderen niet als huurder geregistreerd staan. In onze SHM hebben we een man van 50 jaar die al 48 jaar in de sociale huurwoning van zijn ouders woont. Nu zijn moeder overleden is, krijgt die man bovenop zijn verdriet van ons de boodschap dat hij binnen zes maanden de woning moet verlaten. Mensen die onmiskenbaar deel uitmaken van onze doelgroep, moeten

we op zo'n pijnlijk moment onverbiddelijk uit hun woning zetten. Veel SHM's hebben het daar erg moeilijk mee. Het druipt in tegen ons rechtvaardigheidsgevoel en tegen onze sociale opdracht.’

‘Vroeger lieten we die mensen een overeenkomst tekenen: ze mochten blijven tot dat er een aangepaste woning voor hen zou vrijkomen. Zo konden we op een vrij eenvoudige manier menselijke drama's vermijden. Een dwaze passage in de Vlaamse Wooncode maakt dat nu onmogelijk. Waarom? Omdat de man toen de huurovereenkomst begon te lopen pas twee jaar oud was, en geen 18. Dat kun je aan zo iemand niet uitleggen!’

‘Ik zou nog andere voorbeelden kunnen geven. In al die gevallen stel je vast dat de regelgeving weinig blijkt geeft van praktijkkennis. Doordat de overheid sociale huurders en verhuurders op een overdreven manier wantrouwt, maakt ze kromme regeltjes. Als de overheid regelgeving aanpast, zou ze toch even stil kunnen staan bij de gevolgen op het terrein. En ze zou vooral ook blij kunnen geven van wat meer vertrouwen in de mensen die op het terrein met die regelgeving worden geconfronteerd.’

VMSW-rondleidingen in het Braemjaar

# Wandelen in het schoonste land ter wereld

De voorbije herfst organiseerde de VMSW vier gegendste rondleidingen doorheen sociale woonprojecten die Renaat Braem heeft ontworpen. Alain Wuyckens van de VMSW vertelt hoe hij die rondleidingen heeft beleefd.



**O**p zondagochtend 10 oktober 2010 toont het Kiel zich in volle glorie. Hier is de lijnstad tastbaar aanwezig. Vlakbij de grootstad overvalt je de rust. Wat een wonderlijke plek: in de stad, in de natuur.

## Kiel

Om 10 uur ontvangen we de eerste deelnemers. Koffie, frisdrank en een warm onthaal worden geapprecieerd. De gidsen nemen elk een twintigtal geïnteresseerden op sleeptouw. Hetzelfde scenario om 14 uur. Na twee uur wandelen is iedereen enthousiast en verwonderd, vol van indrukken en kennis over Renaat Braem, de 'potenblokken' en het sociaal wonen van toen en nu. Veel bijval is er voor het museumappartement – een unieke getuige in een uniek monument. De wandelwijzer wordt gretig meegenomen. Velen kijken al uit naar de rondleiding van volgende week.

## Deurne

In de Arenawijk in Deurne ontvangen we iedereen in de cafetaria, in de buik van het oude fort. De wijk wordt uitvoerig bewandeld en verwoord. Wonen in kunst, in een groene oase –

maar helaas met verouderd comfort. Woningen balanceren tussen onderhoud, instandhouding, renovatie of afbraak. Op het Kiel betraden we gerenoveerde gebouwen, hier dwalen we door mosvorming, betonrot en sluipverkeer. Stilstaan is achteruitgaan, beseffen we. We zien ook dat de georganiseerde laagbouw ruimte creëert en dat architectuur een poëtische en ritmische ruimte kan scheppen.

## Leuven

Het stadscentrum van Leuven rust uit op deze late oktoberzondag. De stookplaats onthaalt ons met warmte. Het hart van de woonwijk Sint-Maartensdal draait volop. Een kathedraal van licht, ruimte en techniek, modernistische gotiek. Met de gidsen bekijken we de gerenoveerde appartementen. De geest van de wijk bleef behouden, de uitstraling en het wooncomfort zijn van deze tijd. Leuven ligt aan onze voeten. Vanaf het dak is het panorama overweldigend en komen de inplantingsassen tot hun recht. De toren herbergt ook een ADL-centrale en aangepaste appartementen. Aangepast wonen in een toren, in het centrum van de stad en in alle vrijheid – deze wijk is zeker een lang leven beschoren.

## Boom

Op een mistige kille zondag in november ontvangt de Kruiskenslei in Boom haar bezoekers. Ook hier weer enkele bekende gezichten, zelfs vanuit Nederland. Helaas is de toren nog niet klaar om bezoekers te ontvangen. De gidsen nemen ons mee op een echte ontdekkings-tocht. De toren heeft een nieuwe aankleding gekregen voor een nieuw doelpubliek. In de langblokken bezoeken we een leegstaand appartement. Ook nu vallen het weidse uitzicht en de lichtinval op, maar ook het achterhaalde comfort en de beperkte leefruimte. We merken de invloed van budgettaire beperkingen op de architecturale vormgeving. En we traceren de evoluties doorheen het ontwerp- en bouwproces, doorheen de verschillende verbouwingen van de verkochte woningen en doorheen de gevelrenovaties van de appartementen.

De vier gegendste rondleidingen boden ons telkens een aangename wandeling in een deel van het schoonste land ter wereld. We ontdekten een evoluerend sociaal patrimonium en de bijbehorende problematiek. Het laatste woord geven we aan Renaat Braem: 'De architecten veranderen de mensheid niet, zij hebben slechts verbeelding ... maar zonder deze is er slechts de dood.'



Abrikoosstraat, Gent



Spitaelpoortstraat, Gent

## Geschiedenis van de sociale huisvesting (1)

# Van boomkruin tot indus

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 mindersterken te waarborgen? Daaraan willen we in Woonwoord een kleine reeks wijden. We beginnen met het begin.

**S**inds de mens z'n boom inruilde voor de begane grond, zijn pels verloor en zich toch tegen koude en warmte wilde beschermen, zocht hij artificiële beschutting tegen weer en ontij. Eerst in natuurlijk gevormde grotten, daarna in zelf in elkaar geflanste hutjes en huisjes. Het concept 'huisvesting' was geboren.

### Kunstwerken

Eeuwenlang veranderde er nauwelijks iets aan dat concept. De mens werd geleidelijk sedentair en bouwde kleine nederzettinkjes waarin hij collectief zorg droeg voor de minder goed behuisden. De oude Belgen leefden van de jacht en de visvangst en dronken bier, de oude Nederlanders dronken mede: u kent het verhaal.

De Romeinen zorgden met hun heirbanen voor verbindingen tussen die neder-

zettinkjes en voorzagen ze van stromend water. Hun aquaducten waren technische hoogstandjes – de eerste georganiseerde infrastructuraanleg. Sommige van die kunstwerken kun je nog altijd bezichtigen. In Tongeren vind je bijvoorbeeld de Beukenberg, een van de best bewaarde aquaducten uit onze streken.

In de middeleeuwen zorgde de lokale burchtheer voor de kazernerij van zijn soldatenlegertje en voor de behuizing – een vrij eufemistische term – van zijn arbeiders. Die bewerkten de landerijen, terwijl de burchtheer zelf zich wijdde aan het jagen op wild en op buurmannen.

### Bevolkingsexplosie

En dan werd plots alles anders. De katalysator voor de ontwikkeling van een echt huisvestingsbeleid was de industriële revolutie aan het begin van de 19de eeuw. Die

revolutie luidde het einde van de ambachtelijke nijverheden in. De huishuishouding werd weggeconcentreerd door de massaproductie in de eerste fabrieken.

De bevolkingsexplosie tussen 1750 en 1850 had de vroegere plattelandsbewoners in een uitzichtloos bestaan gestort. Massaal trokken ze naar de industriële centra. De nieuwe machines vraten hopen brandstof en vereisten gigantisch veel handenarbeid. Om de financiële eindjes aan elkaar te kunnen knopen, werden niet alleen mannen, maar ook vrouwen en kinderen gedwongen om zware fabrieksarbeid te leveren.

De nieuwe industriële centra konden deze toevloed aan arbeiders niet slikken en groeiden uit tot slums. Ook in de bestaande steden leefden de arbeiders in krottenwijken waarin zelfs de meest elementaire infrastructuur ontbrak. Zo was Londen in het begin van de 19de eeuw nog een open riool: het rioleringsstelsel werkte zo slecht dat het bij de minste regenval overstroomde. Parijs was rond 1900 niet veel beter af.

enzovoort. Een beluik was een doodlopend steegje waarin een rijke industrieel arbeiderswoningen had laten bouwen op grond die hij vaak voor een schijntje van verpauperde rijkelui had gekocht. Vaak bestonden die huisjes uit niet meer dan één kamer. Water haalde je aan dat ene pompje dat het beluik rijk was. Als je naar het toilet moest, moest je aanschuiven bij het enige toilet waarover het beluik beschikte. Bovendien eiste de huurbaas – die toevallig ook je baas op het

werk was – dat je je aankopen deed in de winkeltjes die hij in het beluik had neergepoot. Overbodig te zeggen dat de prijzen in deze winkeltjes niet altijd even concurrentieel waren. Wie ooit de film Daens heeft gezien, zal zich ongetwijfeld enkele fraaie beluiken herinneren ...

Dat die toestanden niet konden blijven duren, stond in de sterren geschreven. Maar dat lees je in een volgend nummer van Woonwoord.

# trialisering

## Beloken beluiken

De werkgevers wilden hun werknemers zo dicht mogelijk bij hun ‘manufacturen’ en fabrieken houden. Sommige werkgevers keken – al dan niet noodgedwongen – verder dan hun eigenbelang. Een sprekend voorbeeld daarvan is de Grand-Hornu, een enorme arbeiderswijk in de Borinage, ten zuiden van Bergen. Daar bezat een zekere De Gorge, een plaatselijke industrieel, een mijnbouwcomplex. Maar hij vond nauwelijks voldoende plaatselijke arbeiders om zijn site draaiende te houden. Daarom liet hij woningen optrekken waar toegereide arbeiders konden verblijven. Zijn inspiratie had hij uit Frankrijk gehaald, waar in het dorpje Guise een enorm woonblok was verrezen: de Familistère.

Veel frequenter waren helaas de kleinschaligere projecten die met minder nobelere intenties werden opgezet: de beruchte beluiken in Gent, Brugge, Hasselt, Ieper, Aalst



Koolsteeg, Gent

SAMEN OP WEG NAAR **GOEDKOPE**

Samen energie aankopen

# Waarop wachten?

Groepsaankopen van energie zitten in de lift. Ook voor sociale huisvestingsmaatschappijen zijn ze interessant om een voordelige prijs te bedingen en groene stroom te promoten. Laat die koudwatervrees dus maar varen!

**F**nkele jaren geleden begonnen OCMW's en gemeentebesturen voorzichtig groepsaankopen op te zetten. Met succes. Steeds meer verenigingen, wijken, overheden en zelfs bedrijven volgen hun voorbeeld – wat dacht je bijvoorbeeld van initiatiefnemers zoals het ABVV of Het Belang van Limburg? Bij de sociale huisvestingsmaatschappijen blijft het voorlopig stil. Toch biedt de formule heel wat voordelen.

## Wie biedt minder?

De onlangs afgeronde groepsaankoop groene energie van de provincie Antwerpen bleek een onverhoopt succes: 63 gemeenten steunden het initiatief, meer dan 28 000 mensen schreven zich in en maar liefst 41 procent ging ook effectief in op het aan-

bod van de winnende energieleveranciers. Met z'n allen hebben ze bijna 2,4 miljoen euro bespaard – gemiddeld meer dan 200 euro per gezin. Essent en Lampiris bleken de laagste prijs te bieden, respectievelijk voor groene elektriciteit en de combinatie gas en elektriciteit. Alle deelnemers kregen een persoonlijk overzicht van de mogelijke besparingen en 11 575 van hen besloten om een nieuw energiecontract af te sluiten.

Hoe zit zo'n groepsaankoop in elkaar? De organiserende instantie treedt op als 'community'. Ze informeert en werft deelnemers en organiseert een veiling waarop alle leveranciers van elektriciteit en gas een prijsvoorstel kunnen doen. Doordat de leveranciers graag een grote groep nieuwe klanten willen binnenhalen, houden ze hun prijs zo laag mogelijk. De deelnemers betalen dus

een stuk minder dan wanneer ze individueel naar een energiemaatschappij zouden stappen. Voor de praktische organisatie neemt de community meestal een extern bedrijf in de arm. Zo'n bedrijf is bijvoorbeeld IChoors, dat onder meer de aankopen organiseert voor Bond Beter Leefmilieu, de provincie Antwerpen en Het Belang van Limburg.

## Nog een rondje?

De huurders die aan een groepsaankoop deelnemen, hebben op dat moment meestal nog een contract van onbepaalde duur. Vaak dateert dat uit de periode toen de energiemarkt nog niet was vrijgemaakt. Wanneer ze naar de groepsleverancier overstappen, krijgen ze een contract van één jaar. Daarna zijn er drie mogelijkheden. Optie 1: de groepsaankoop wordt opnieuw georganiseerd en de huurder schrijft zich opnieuw in. Optie twee: de huurder laat zijn contract stilzwijgend verlengen, maar schakelt wel over op het standaardtarief voor particulieren dat die leverancier aanbiedt. Optie drie: de afnemer gaat zelf op zoek naar een nieuwe leverancier. De meeste organisaties kiezen



## RE GROENE ENERGIE



voor de eerste optie en zetten een nieuwe groepsaankoop op. Dat lijkt de succesformule: iedereen krijgt dan immers de garantie dat hij of zij opnieuw kan deelnemen en zo blijvend kan profiteren van kortingen op de energiefactuur.

### Wie wordt community?

Hoe groot moet een community zijn? Een benedengrens is er eigenlijk niet: gemiddeld hebben de groepen 1500 deelnemers, maar je hebt net zo goed groepen van 500 deelnemers en acties waarbij 12 000 mensen naar een nieuwe energieleverancier overstappen, zoals bij de provincie Antwerpen. Grote community's dagen de leveranciers natuurlijk uit om nog scherpere prijzen aan te bieden. Maar ook kleinere groepen krijgen aantrekkelijke tarieven voorgeschoteld.

Voor koudwatervrees is er dus geen enkele reden – ook niet bij sociale huisvestingsmaatschappijen. Een SHM kan als community optreden voor haar huurders, maar ze kan net zo goed een samenwerkingsverband opzetten met andere SHM's of zich aansluiten bij de gemeente of een andere organisatie in de buurt. Of misschien is het een goed idee om groepsaankopen regionaal te organiseren? We horen graag wat u erover denkt!

#### Info

Reageren kan via  
[energieplatform@vmsw.be](mailto:energieplatform@vmsw.be).



## Wat met collectieve installaties?



Individuele sociale huurders kunnen hun energieleveranciers vrij kiezen. Geldt die keuzevrijheid ook als sociale huisvestingsmaatschappijen over een collectieve

energie-installatie beschikken?

Voor alle 'collectieve elementen' moeten SHM's de regelgeving op de overheidsopdrachten respecteren. Als de SHM eindafnemer is bij de collectieve installatie, moet ze dus een marktbevraging organiseren en kiezen voor de leverancier die de huisvestingsmaatschappij en dus ook de sociale huurder het voordeligste aanbod doet. In dat geval hebben de bewoners geen inspraak in de keuze van de energieleveranciers. Ze kunnen dus ook niet aan de groepsaankopen deelnemen.

Overigens zijn groepsaankopen bij collectieve verwarmingssystemen op gas ook helemaal niet interessant: in dat geval is immers de sociale maximumprijs van toepassing, die geldt als het laagste tarief op de markt. Het ministerieel besluit van 30 maart 2007 bepaalt tenslotte: 'De sociale maximumprijs voor aardgas is eveneens van toepassing op huurders van een woonegelegenheid in een appartementsgebouw waarvan de verwarming op aardgas wordt verzekerd door een gemeenschappelijke installatie en waarbij de woningen verhuurd worden voor sociale doeleinden door een sociale huisvestingsmaatschappij.'

Ook sociale huurders die in een collectief systeem rechtstreeks facturen ontvangen van de gasleverancier hebben recht op de sociale maximumprijs. Dat is overigens de enige categorie die de sociale maximumprijs nog niet automatisch toegekend krijgt. Als de maximumprijs niet wordt toegekend, moet de SHM de leverancier daarvan op de hoogte brengen. De VMSW heeft daarvoor een attest opgemaakt dat de SHM aan de leverancier kan bezorgen. Dat attest kunt u verkrijgen via [veerle.spaepen@vmsw.be](mailto:veerle.spaepen@vmsw.be).



## De Toren in Tienen is klaar

Vlaams minister Freya Van den Bossche heeft op 13 september 2010 in Tienen de gedenkplaat van De Toren onthuld. De toren werd na de Tweede Wereldoorlog gebouwd en deed tot 1956 dienst als jeneverstokerij. Later vond een azijnfabriek er onderdak en ook waterproducent Chaudfontaine was er een tijd gevestigd.

In december 2007 kocht de Tiense Huisvestingsmaatschappij de grond en het gebouw aan. In het voorjaar van 2009 werd begonnen met de realisatie van een nieuw wooncomplex. Dat bestaat uit 41 wooneenheden: 25 appartementen met twee slaapkamers, vier appartementen met drie slaapkamers, vijf appartementen met één slaapkamer en zeven huizen met drie slaapkamers. Met dat zeer diverse aanbod wil de SHM zo goed mogelijk inspelen op de vraag naar sociale huurwoningen in de stad Tienen. (KYM)



## Huurwoningen in Pittem officieel geopend

Op 11 juni 2010 werd het woonproject Den Eeckhout in de Kauwstraat officieel in gebruik genomen. De site kreeg met de realisatie van dat project een flinke opwaardering. Er kwamen 12 nieuwbouwwoningen bij: vier gezinswoningen en acht appartementen, die door het OCMW worden verhuurd. Tussen planning en realisatie zat maar liefst 13 jaar.

Aanvankelijk stonden op dit perceel enkele bouwvallige huisjes, waarvan er zelfs

enkele onbewoonbaar waren verklaard. De gemeente heeft ze aangekocht en gesloopt. Den Eeckhout wordt een complex voor een gemengd publiek. Dat past in de nieuwe visie waarin sociale woningen zich sterker richten op een mix van bewoners. Het woonproject omvat dus bejaardenflats die

ook geschikt zijn voor personen met een beperking, maar ook appartementen voor alleenstaanden en gezinswoningen. (KYM)



## Renovatie Belvédère in Gent voltooid

Op 29 juli 2010 werd de voltooiing gevierd van de renovatiewerken aan het Belvédèregebouw in Gent. Het gebouw bevat 153 appartementen, telt 19 verdiepingen en is gebouwd in een driehoekige stervorm.

De openingsreceptie werd georganiseerd voor de huurders van het gebouw, die er tijdens de reno-

vatie zijn blijven wonen. Om de renovatie mogelijk te maken, zijn ze beurtelings naar een andere vleugel verhuisd. Daardoor moesten ze wel tijdelijk hun eigen appartement verlaten, maar niet het gebouw. Na vier jaar kunnen alle bewoners nu weer in hun oorspronkelijke appartement wonen. (KYM)



## Eerstesteenlegging Zonnegloren in De Haan

'Ik ben geboren uit Zonnegloren en een zucht van de ziedende zee!' Met die woorden van poëet Jacques Perk in gedachten, heeft OCMW-voorzitster Andrée Flahaut op 15 oktober 2010 de eerste steen gelegd van de sociale residentie Zonnegloren in De Haan. Dat gebeurde in aanwezigheid van burgemeester Christine Beirens en de OCMW-raadsleden. In de Kardinaal Mercierlaan worden 45 appartementen gebouwd, verdeeld over drie gebouwen. Dat is nog maar de eerste fase van een project dat een 130-tal woongelegenheden zal omvatten. Christine Beirens benadrukte het belang van het project voor de gemeente De Haan. Die moet de toenemende vergrijzing opvangen, maar ook betaalbare huisvesting realiseren voor jonge gezinnen, die nu meestal uit De Haan wegtrekken. (AB)

# 90

## 90 jaar sociale huisvesting in Halle

Op 8 oktober 2010 werd in het stadhuis van Halle de 90ste verjaardag gevierd van Woonpunt Zennevallei, de Halse huisvestingsmaatschappij. Nu al verhuurt de maatschappij meer dan 1700 sociale woningen, waarvan bijna 1000 in Halle en zowat 700 in de buurgemeenten Beersel, Sint-Pieters-Leeuw en Sint-Genesius-Rode. Tijdens de viering deelde voorzitter Oscar Decoster mee dat tegen 2020 in Halle en omgeving ongeveer 1100 nieuwe sociale woningen worden gebouwd. Daarnaast wil de SHM de bestaande woningen onderhouden én energie-vriendelijker maken.

De burgemeester van Halle, Dirk Pieters, feliciteerde Woonpunt Zennevallei voor de inspanningen die de SHM al 90 jaar heeft geleverd om de Hallenaren een sociale, betaalbare en comfortabele woning te bezorgen. Daarna stelden directeur Karel Gutschoven en voorzitter Oscar Decoster het jubileumboek voor en werd Karel Goossens de titel van erevoorzitter verleend, als dank voor zijn 50 jaar durende inzet in het bestuur van de huisvestingsmaatschappij. (AB)

## Afscheid voorzitter Molse Bouwmaatschappij

Marcel Smet, voorzitter van de Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting, werd op vrijdag 17 oktober 2010 feestelijk uitgewuifd. Dat gebeurde in aanwezigheid van directeur Erik Schoofs, de burgemeesters van Mol en Balen en heel wat vertegenwoordigers van maatschappijen uit de regio. Koen Spitaels, hoofd van de afdeling Projectrealisatie van de VMSW, overhan-

digde de afscheidnemende voorzitter een verzilverde herinneringsmedaille. Verschillende sprekers prezen Marcel Smet voor zijn jarenlange inzet voor de Molse Bouwmaatschappij, waar hij sinds 1967 actief was. Vooral zijn aandeel in de inlijving van Balen in het werkgebied en in de realisatie van verschillende sociale woningbouwprojecten werd in de kijker gezet. (AB)



## Minister Van den Bossche op bezoek

Op dinsdag 12 oktober 2010 woonde Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche de raad van bestuur van de VMSW bij, samen met enkele kabinetsleden. De minister maakte een voorlopige balans op van de samenwerking tussen haar kabinet en de VMSW. Die balans vond ze alvast positief. Zij had vooral veel lof voor het 'outside the box'-denken en de zin voor initiatief van de VMSW. Het hoofddoel blijft vanzelfsprekend dat er zorgvuldig wordt omgesprongen

met alle beschikbare middelen. Ook vraagt de minister extra aandacht voor het energiezuinig maken van sociale huurwoningen: de beschikbare budgetten moeten maximaal worden benut.

De minister is van plan om de ondersteunende rol van de VMSW als sociale woonorganisatie decretaal te verankeren in de Vlaamse Wooncode. Dat moet de samenwerking versterken. (AB)



## 't Bosje in Tervuren

Op vrijdag 1 oktober 2010 was het feest in 't Bosje. De sociale huisvestingsmaatschappij Elk zijn Huis uit Tervuren vierde de ingebruikname van dit gemengde sociaal-Vlabinvest huurproject langs de Boulengerlaan in Tervuren. In drie kleinschalige appartementsblokken en een uitbreiding van de bestaande bebouwing zijn 17 sociale en 23 Vlabinvest-huurwoningen ingericht, ondergrondse parkeermogelijkheden en een consultatieruimte die wordt verhuurd aan Kind en Gezin.

Gast sprekers waren K. Servranckx, voorzitter van de sociale huisvestingsmaatschappij,

## Welkom op de VMSW

Zowat 90 personeelsleden van sociale koop- en huurmaatschappijen uit heel Vlaanderen trotseerden op 30 november en 2 december 2010 sneeuw en vrieskou om in Brussel de VMSW beter te leren kennen. Voor velen was het de eerste keer dat zij de gezichten zagen van mensen met wie ze soms al jarenlang mailen of telefoneren. Zeven vaak ludieke workshops boden de aanwezigen de kans om kennis te maken met de dienstverlening van de VMSW en aspecten van

de sociale woningbouw: de Vlaamse Woonlening, de woningbouw en infrastructuraanleg, het woningplan, het decreet grond- en pandenbeleid, toegankelijk en energiezuinig bouwen, financiële dienstverlening en informatie- en kennisbeheer. Tijdens de afsluitende broodjeslunch namen de enthousiaste aanwezigen rustig de tijd om onderling en met VMSW-personeelsleden te netwerken. Voor wie erbij was, is de VMSW voortaan alvast een stuk minder onbekend. (AB)



## Trefdag De Mandel

SHM De Mandel uit Roeselare vierde op 16 september 2010 haar 90-jarige bestaan. Dat deed ze met een trefdag over 'Wonen in ontwikkeling'. Na de verwelcoming door voorzitter Griet Coppé pleitte Vlaams minister van Welzijn Jo Vandeurzen ervoor dat de sectoren wonen en welzijn nauwer zouden samenwerken. In zes informatiesessies sneden deskundigen vervolgens actuele thema's aan. Andy Dilles, woordvoerder van de VMSW, gaf een uiteenzetting over de klantgerichte dienstverlening van de VMSW.



Daniel Vanpoucke,  
Griet Coppé,  
Jo Vandeurzen,  
Brecht Vermeulen,  
Patricia De Waele,  
Geert Depondt en  
Marc Olivier.



M. Van Rossum, schepen voor wonen in Tervuren, J-P. Olbrechts, gedeputeerde van de Provincie Vlaams-Brabant bevoegd voor wonen en H. Lyben als leidend ambtenaar van Vlabinvest. Ze gingen in op de uitdagingen waarmee de Vlaamse Rand op het gebied van betaalbaar wonen wordt geconfronteerd. De stijlvolle viering werd afgesloten met een aantal appartementsbezoeken. Samen met enkele bestuursleden gaf gewezen directeur J. Verhulst uitleg over de naam van de gebouwen die – net zoals die van de hele wijk – verwijst naar het rijke schilderkunstverleden van Tervuren. (HL)

Tijdens de receptie kregen de deelnemers de kans om te netwerken en allerlei informatiestands te bezoeken.

De namiddag werd afgesloten met een informatiesessie georganiseerd door de Bouwunie. Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisatie van de VMSW, gaf er een presentatie over het grond- en pandenbeleid in Vlaanderen. De positieve reacties van de vele deelnemers gaven de SHM De Mandel genoeg energie om er nog eens 90 jaar tegenaan te gaan. (AB)



# Agenda

## Bouw & reno

**Van 15 tot en met 23 januari 2011** presenteert Bouw & reno weer een actueel overzicht van de bouw- en verbouwsector. Voor deze negende editie ligt de klemtoon op 'schrijnwerkerij als vakmanschap'. De beurs vindt plaats in Antwerp Expo, Jan Van Rijswijcklaan 191, 2020 Antwerpen.

### Openingsuren:

- **zat. 15, zond. 16, zat. 22, zond. 23 januari:** 10 u. tot 18 u.
- **maand. 17, dinsd. 18, woensd. 19, dond. 20 januari:** 14 u. tot 18 u.
- **vrijd. 21 januari:** nocturne: 14 u. tot 22 u.

## Wonen 2011

De bouw- en interieurbeurs Wonen 2011 vindt van **19 januari tot en met 6 februari** plaats in de Nekkerhal, Plattebeekstraat, 2800 Mechelen.

### Openingsuren:

- **woe. 19 en dond. 20 januari:** 13 u. tot 18 u.
- **vrijd. 21 januari:** 13 u. tot 22 u.
- **zat. 22 en zond. 23 januari:** 11 u. tot 18 u.
- **ma. 24, dinsd. 25, woe. 26 en dond. 27 januari:** 13 u. tot 18 u.
- **vrijd. 28 januari:** 13 u. tot 22 u.
- **zat. 29 en zond. 30 januari:** 11 u. tot 18 u.
- **ma. 31 januari, dinsd. 1, woe. 2, dond. 3 februari:** 13 u. tot 18 u.
- **vrijd. 4 februari:** 13 u. tot 22 u.
- **zat. 5 en zond. 6 februari:** 11 u. tot 18 u.

## Bouwinnovatie

Voor de editie 2011 van de beurs Bouwinnovatie hebben de organisatoren gekozen voor het thema 'Haal meer uit je dak'. De beurs vindt plaats van **28 januari tot en met 6 februari 2011** in de Grenslantheallen, Gouverneur Verwilghensingel 70, 3500 Hasselt.

Info: [www.bouwinnovatie.be](http://www.bouwinnovatie.be)

### Openingsuren:

- **vr. 28 januari:** 15 u. tot 21 u.

- **zat. 29 en zond. 30 januari:** 10 u. tot 19 u.
- **ma. 31 januari:** 13 u. tot 19 u.
- **vrijd. 4 februari:** 13 u. tot 21 u.
- **zat. 5 en zond. 6 februari:** 10 u. tot 19 u.

## Batibouw

**Van 24 februari tot en met 6 maart 2011** vindt in Brussels Expo (Belgiëplein 1, 1020 Brussel) de nieuwe editie van Batibouw plaats. De VMSW-stand vindt u in het Adviespaleis. We besteden extra aandacht aan de Vlaamse Woonlening.

### Openingsuren voor professionelen

- **dond. 24 februari:** 10 u. tot 18.30 u.
- **vrijd. 25 februari:** 10 u. tot 21 u.

### Openingsuren voor het grote publiek

- **zat. 26 en zond. 27 februari:** 10 u. tot 18.30 u.
- **ma. 28 februari, dinsd. 1 maart, woe. 2 maart:** 11 u. tot 19.30 u.
- **dond. 3 maart:** nocturne, 11 u. tot 23 u.
- **vr. 4 maart,** 11 u. tot 19.30 u.
- **zat. 5 en zond. 6 maart:** 10 u. tot 18.30 u.

## Contactdagen Belgische en Nederlandse middeleeuwse archeologen en bouwhistorici

De contactdagen vinden plaats op **17 en 18 februari 2011** in het Hendrik Consciencegebouw, Koning Albert II-laan 15 in Brussel. Het thema: 'Landelijke bewoning doorheen de tijd'. Ze worden georganiseerd door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE), het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Stichting Promotie Archeologie Zwolle. Inschrijven kan uiterlijk op 1 februari.

Info: [www.vioe.be/agenda/bna-contactdagen-2011](http://www.vioe.be/agenda/bna-contactdagen-2011)

## Woonforum 2011

Op **1 april 2011** organiseert de VMSW voor de vierde keer Woonforum. Omdat het aantal deelnemers blijft toenemen, is gekozen voor de zalen van Metropolis in Antwerpen. Het colloquium vindt plaats van 9 u. tot 15.45 u., met diverse themasessies in de voormiddag en een actualiteitsdebat in de namiddag.

Meer informatie vindt u vanaf eind januari op [www.woonforum2011.be](http://www.woonforum2011.be)

# Een leven lang sociale huurder?

Houdt het recht op sociale huisvesting in dat mensen hun leven lang in een sociale woning kunnen blijven wonen? Of moeten sociale huurders uit hun woning weg zodra ze niet meer aan de voorwaarden voldoen? Woonwoord legde deze vraag voor aan enkele Vlaamse volksvertegenwoordigers.



## Moet kunnen, tegen extra huurprijs

Veerle Heeren, Vlaams volksvertegenwoordiger CD&V

**V**anuit mijn christendemocratisch engagement zeg ik in een eerste opwelling dat de sociale huurwoningen in eerste instantie bestemd zijn voor de mensen met de allerlaagste inkomens. Maar onmiddellijk aarzel ik, omdat ik weet dat ook iets meer welstellende mensen vaak onmogelijk louter op eigen kracht voor hun huisvesting kunnen zorgen.

De toegang tot de sociale huisvesting wordt vandaag vooral bepaald door inkomen en bezit, twee objectief meetbare parameters. Maar woonbehoefte hangt ook samen met heel wat andere factoren, die uiterst moeilijk objectiveerbaar zijn: leeftijd, gezondheidstoestand, aard van het inkomen, scholingsgraad, familiale situatie enzovoort. Bovendien brengt een overconcentratie van bepaalde groepen bewoners niet zelden de leefbaarheid van een wijk in het gedrang.

Sociale huur werd zeer lang geassocieerd met grote monotone wijken waarin vooral probleemgezinnen zouden wonen. De jongste 20 jaar deed dat heel wat gemeentebesturen huiverig staan tegenover nieuwe

sociale huurprojecten. Ze vreesden vooral een extra belasting van het OCMW en de politiediensten. Bij de inplanting van nieuwe projecten ging de overheid daarom meer en meer belang hechten aan sociale mix en kleinschaligheid.

Maar dan rijst onmiddellijk een nieuwe vraag: hoe moet je precies mixen? Lage met hoge(re) inkomens, jonge met oude gezinnen, huurders met eigenaars, werkenden met mensen die leven op basis van een vervangingsinkomen? Bovendien kleeft aan kleinschaligheid het nadeel van het prijsverhogende effect: het schaalvoordeel gaat immers gedeeltelijk verloren.

Er zijn helaas niet genoeg sociale huurwoningen om de hele doelgroep te huisvesten. Het lijkt dus evident dat je uit een sociale huurwoning weggaat zodra je niet meer aan de voorwaarden voldoet. Het is echter niet vanzelfsprekend om mensen uit hun woning te zetten. CD&V heeft er bij de opmaak van het huurbesluit in 2007 tevergeefs voor gepleit dat die mensen in hun sociale huurwoning konden blijven wonen, op voorwaarde

dat ze iets meer zouden betalen dan de normale markthuurprijs. Dat lijkt niet meer dan fair. Ondanks de overheidssubsidies lijden sociale huurmaatschappijen immers verlies op hun huurinkomsten, terwijl ze dat geld hard nodig hebben: de komende 10 jaar moeten er minstens 43 000 sociale huurwoningen bijkomen.

Bovendien stellen we de betrokken huurder zo in staat om zelf te beslissen. Als hij bijvoorbeeld schoolgaande kinderen heeft, kan hij ervoor kiezen om pas te verhuizen wanneer de kinderen van school af zijn. Intussen betaalt hij dan bijvoorbeeld elke maand vijf procent huur extra. Dat is een schappelijke prijs en bovendien is het een stimulans om te blijven zoeken naar een andere woning. Deze vorm van volkshuisvesting biedt heel wat voordelen: meer inkomsten voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en bijgevolg ook een stimulans om meer projecten te realiseren, een grotere sociale mix en een – zij het beperkte – keuzevrijheid van de zittende huurder die stricto sensu niet meer voldoet aan de voorwaarden.



© Frank Abbeles

## Het probleem doet zich nauwelijks voor

Liesbeth Homans, Vlaams volksvertegenwoordiger N-VA

**A**ls je weet dat er vandaag meer dan 60 000 mensen op een sociale woning wachten, lijkt het antwoord eenvoudig. Uiteraard zijn onze sociale woningen er in de eerste plaats voor de mensen die ze nodig hebben en niet voor grootverdieners. Voor mensen met een bescheiden inkomen dus – al lijken de huidige inkomensgrenzen me iets te bescheiden om een goede sociale mix te realiseren én de maatschappijen een gezonde financiële basis te garanderen. Sociale woningen zijn bestemd voor mensen die geen eigen woning bezitten en die zich – maar dat geldt voor alle bewoners – niet alleen willen inschrijven in het rechtenverhaal, maar ook in het plichtenverhaal.

Wie het geluk heeft zich na enkele jaren financieel op te werken, mag daarvoor echter niet gestraft worden. Je kunt onmogelijk het gezin waarvan bijvoorbeeld de vrouw des huizes opnieuw voor de arbeidsmarkt kiest, van vandaag op morgen de deur wijzen omdat hun loonbriefje er plots iets roos-

kleuriger uitziet. Mensen kun je nu eenmaal niet zomaar verplanten. Daarnaast levert een hoger inkomen de SHM ook een hogere huurprijs op. Huurders die financieel gezond zijn, kunnen bovendien ook op andere vlakken een stabiele factor zijn.

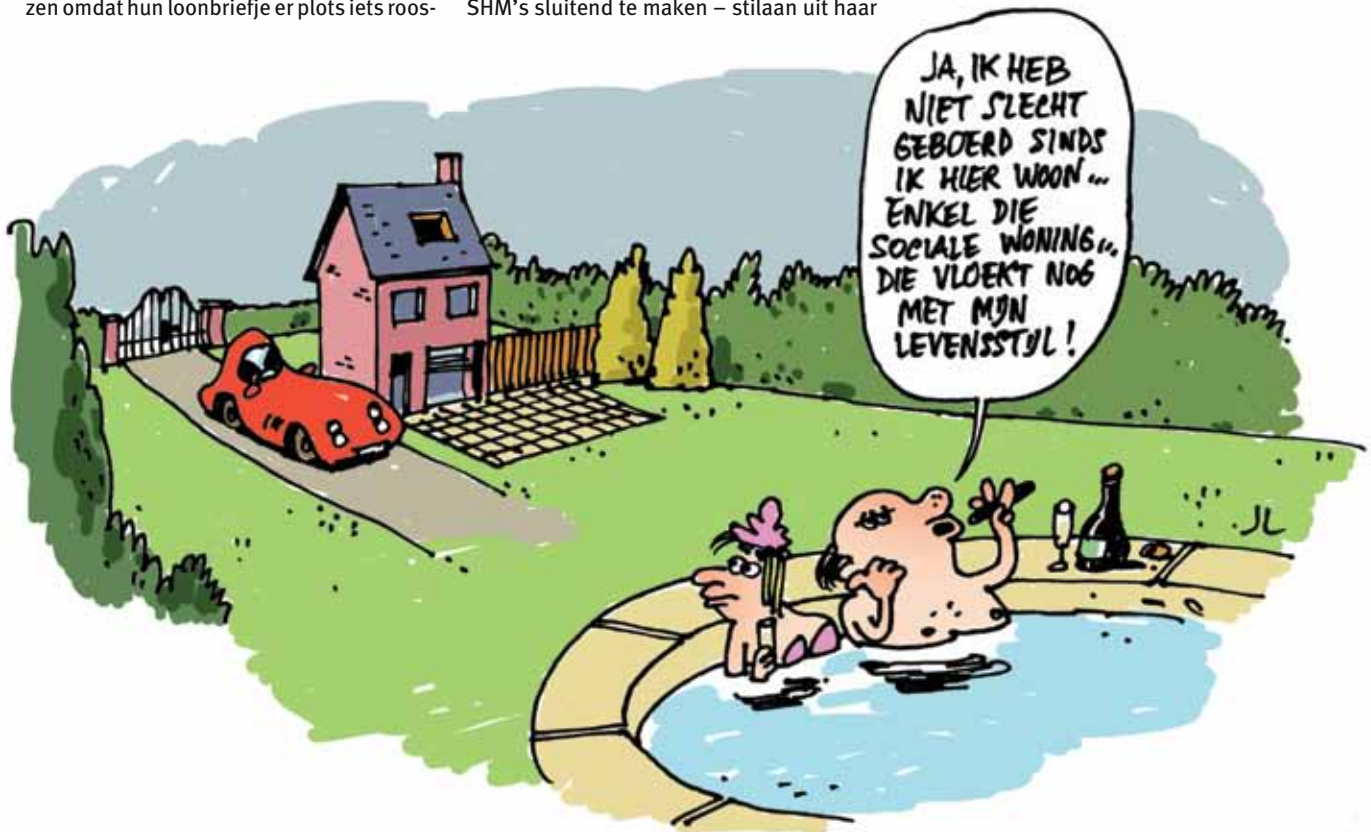
Wel moeten we ervoor zorgen dat mensen die de stap naar een koopwoning kunnen zetten, dat zo veel mogelijk ook daadwerkelijk doen. Die uitstroom leidt immers naar nieuwe instroom. Zorgen voor genoeg sociale koopwoningen en leningen, en mensen sneller de kans geven om hun sociale huurwoning aan te kopen, kunnen daar zeker toe bijdragen. Ook dat is een manier om het waarschijnlijk in de tijd beperkte fenomeen van meerverdieners in sociale woningen op te lossen, al vermoed ik dat de meeste meerverdieners als ze de kans krijgen zelf overstappen naar de private huurmarkt of een eigen woning verwerven.

Als je ziet hoe de gewestelijke sociale correctie – het middel om de financiering van de SHM's sluitend te maken – stilaan uit haar

voegen barst, lijkt me het aantal 'scheefwoners' (de Nederlandse omschrijving voor de midden- en hoge inkomens in goedkope huurwoningen) in Vlaanderen eerder beperkt te zijn. Net zoals in Nederland zelf trouwens, waar men deze groep op ongeveer vier procent schat.

Het probleem van grootverdieners in sociale woningen lijkt zich dus niet voor te doen. Dat wil niet zeggen dat iedereen tot z'n laatste adem in een sociale woning moet kunnen blijven. Het zou bijvoorbeeld onfatsoenlijk zijn, mocht ik als parlementslid gebruikmaken van een levenslang recht op sociaal wonen. Maar zoals eerder gezegd, de baksteen in de Vlaamse maag zorgt er meestal voor dat wie de stap naar eigendom kan zetten, dat ook doet.

Tot slot nog even dit: recht of geen recht – het zou wel zo moeten zijn dat mensen hun hele leven in hun sociale woning zouden willen blijven wonen. Maar dat is weer een ander verhaal ...



**A**nne Deknock woont in een na Wereldoorlog II gerealiseerde tuinwijk in Gent, op het 'eiland Malem', tussen twee dode Leie-armen. Wegens de moerassige ondergrond werden de woningen op palen gebouwd.

De tuinwijk ligt als een minidorp rond een kerk en een plein met enkele winkeltjes. Om het plein heen liggen appartementen die vooral bestemd zijn voor senioren. De witgeverfde woningen (met drie tot vier slaapkamers) worden bewoond door gezinnen. De bijna volledig gerenoveerde wijk behoort tot het patrimonium van verschillende Gentse huisvestingsmaatschappijen: De Goede Werkmanswoning, Volkshaard, WoninGent en De Gentse Haard.



'Ik woon met mijn twee kinderen in een driegevelwoning met drie slaapkamers. In zo'n rustige en groene omgeving krijg je een aangenaam tuinwijkgevoel. Elke woning heeft zijn voor- en achtertuin en er is veel openbaar groen. In de lente bloeien de Japanse kerselaars en wordt er gevist in de visvijvers.'

'Het centrum van Gent ligt op vijf minuten fietsen. Ik woon vlakbij de bushaltes en de op- en afrit van de autoweg. Op het plein vind ik een apotheker en twee kruideniers, de supermarkten liggen net buiten de wijk.'

'Intussen is een jongere generatie in de wijk komen wonen. Dankzij die diversiteit is het een boeiende gemeenschap, met jong en oud, alleenstaanden en gezinnen, allochtonen en autochtonen.'



'Ik ben fotograaf. Hoewel de woning een kelder heeft en op elke verdieping een kleine berging, heb ik toch moeite om al mijn fotomateriaal te stockeren. Voor een thuiswerker als ik zou de leefruimte – die ook dienst doet als kantoor – wat ruimer mogen zijn.'

'Omdat de woningen geen garage of carport hebben, gebruiken veel mensen de voortuin als parkeerzone, wat indruist tegen het groene karakter van de tuinwijk.'

'Ik ben blij dat ik zeven jaar geleden mijn intrek kon nemen in een totaal gerenoveerde woning. Alleen jammer dat niet altijd de duurzaamste materialen werden gebruikt: de melamine van de keukenkastjes komt los. Ook heb ik al de dampkap en de radiatorkranen moeten vervangen.'

