

# WOON

WOORD

## Een trede op de woonladder?

Daklozen en sociale huisvesting

**Lange doorlooptijden**  
Een analyse

**Het geld van de sector**  
Financiering voor dummies

**Samen op energiejaacht!**  
Voordelen voor huurders én SHM

**Sociale en technische dienst**  
Moeten ze nauwer samenwerken?

## in dit nummer

‘Vergeet niet dat de energiefactuur zwaar weegt op het budget van de sociale huurders!’

Bernard Govaert, p. 14



### Visie

**06** Lange doorlooptijden: wat zijn de oorzaken?

### Praktijk

**10** Daklozen: hoge drempels

**13** Toolkit met voorbeeldprojecten

**14** Samen op energiejacht

**16** Braemjaar: het herdenkingsprogramma

### Bestuur

**18** Het geld van de sector: financiering voor dummies

**21** De algemene vergadering

**22** Passiehuizen: zijn ze brandveilig?

**24** Niet vergeten: overdracht infrastructuur

### Forum

**30** Moeten sociale en technische dienst samenwerken?

### En verder

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



**24** Niet vergeten: gesubsidieerde infrastructuurwerkzaamheden tijdig overdragen aan de gemeente!

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse 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), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel), Veerle Spaepen (afdeling Projectrealisatie) | **vmsw-fotografen** | Jan Loeman (p.4,30), Isabelle Plancquaert (p.32), Martine Kinable, Gery Spirinckx (p.22, 23), Els Struyf (cover,p.5, 10, 11), Bert Simoens (p.19, 20), Andree Brouwers (p.4, 5) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen, customer media, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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





## 10 Sociale huisvesting voor daklozen?



## 16 Braemjaar: de tentoonstelling



## 22 Passiefhuizen: wat bij brand?



## Vooraf



September is de maand waarin kinderen en jongeren terug naar school gaan. Ook voor de ouders is het een interessante maand. Ze worden opnieuw geconfronteerd met schoolgebouwen, met leraars en klaslokalen. De ouderavond op school doet velen verzuchten: ‘Waar is de tijd?’ Voor de meesten is de tijd van leren en studeren immers lang voorbij. Ze hebben zich gevestigd in een huis, een gezin en een job. Voor sommigen zijn de zaken mooi geregeld en gaat het leven zijn gang op automatische piloot. Voor anderen is helemaal niets geregeld en stapelen de zorgen zich op.

Televisie en de ‘boekjes’ tonen ons meestal het leven van de mensen die alles keurig voor elkaar hebben. De andere categorie blijft grotendeels onzichtbaar, al vormen die mensen zeker geen marginaal deel van de bevolking. De mediatips voor shoppen, beleggen, wellness of reizen zijn aan hen niet besteed. Wie met sociale huisvesting bezig is, ontmoet hen regelmatig – of toch degenen die de weg gevonden hebben. Voor elke ‘rechthebbende’ die zich aandient, zijn er wellicht vele anderen die de stap niet kunnen zetten.

Misschien moeten we allemaal terug naar school. Niet naar het klaslokaal, wel naar de tijd van het open luisteren naar het verhaal van de ander, naar de tijd toen we nog niet zelfvoldaan en defensief waren. De tijd toen we nog niet bang waren voor verkeersagressors, inbrekers en vreemdelingen met rare gewoonten.

Sociale huisvesting is en blijft een uitstekend middel om onze samenleving menselijker te maken. Alleen moet het op grotere schaal gebeuren, en met meer betrokkenheid bij het hart van de mensen die er een beroep op doen. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is immers een basisrecht. Er zijn in Vlaanderen genoeg bekwame mensen om dat recht hard te maken. En als ze het niet aankunnen, dan moeten ze maar terug naar school.



## Ontheffing vergunningsplicht

Vanaf 1 december 2010 is er voor kleine werkzaamheden aan de woning geen stedenbouwkundige vergunning meer nodig. Zo kunnen zonder vergunning een vrijstaand gebouw optrekken dat niet groter is dan 40 m<sup>2</sup>, bijvoorbeeld een tuinhuis of een garage. Ook voor niet-overdekte constructies die niet groter zijn 80 m<sup>2</sup> is geen vergunning meer nodig.

Er komt wel een meldingsplicht: met een formulier moet de gemeente op de hoogte worden gebracht

van geplande werkzaamheden. Die meldingsplicht geldt voor kleine werkzaamheden aan een bestaand gebouw met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Sommige kleine werkzaamheden – in de privétuin of aan de achterkant van de woning – moeten zelfs helemaal niet worden gemeld. Bij de gemeente kunt u de lijst consulteren van werkzaamheden die onder deze nieuwe regelgeving vallen. Meer informatie vindt u ook op [www.ruimtelijkeordening.be](http://www.ruimtelijkeordening.be). (cvs)

## Mijn Huis, Mijn Jonge Architect

De Orde van Architecten, de VMSW en de SHM Vooruitzien (Beringen) organiseren de derde editie van Mijn Huis, Mijn Jonge Architect, een ideeën- en architectuurwedstrijd voor de sociale woningbouw. De wedstrijd is bestemd voor pas afgestudeerde architecten, architecten-stagiairs en jonge architecten met een beroepservaring van maximaal vijf jaar na de stage. De organisatoren willen jonge architecten de kans geven om met de nodige begeleiding een huisvestingsproject te realiseren. Van de deelnemers wordt een schetsontwerp verwacht voor een 18-tal sociale woongelegenheden in het woonuitbreidingsgebied 'Achter

de kerk' in Kwaadmechelen (Ham). De laureaat wint een architectuurcontract om het winnen-de ontwerp uit te voeren.

De wedstrijd loopt van 1 september tot 29 oktober 2010. Meer informatie, het deelnemersformulier en de concrete terreingegevens vindt u op [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be). Voor bijkomende vragen kunt u terecht bij Paul Claus, tel. 02 505 43 08, [paul.claus@vmsw.be](mailto:paul.claus@vmsw.be) of Alain Wuyckens, tel. 02 505 43 43, [alain.wuyckens@vmsw.be](mailto:alain.wuyckens@vmsw.be). De proclamatie van de winnaars vindt plaats op 19 november 2010 om 14 uur in het auditorium van de VMSW. Meer informatie over de winnaars leest u in Woonwoord 15. (AB)



## Verbeelding op

Afgelopen zomer vond in het Manchestergebouw op de Luchtbal in Antwerpen een 'festival voor ruimtelijke verbeelding' plaats. Het appartementsgebouw gaat tegen de vlakke en werd door de bewoners ontruimd. Acht kunstenaars, utopische architecten en radicale stadsplanners konden als laatste 'bewoners' met de lege ruimtes aan de slag. Ze gaven de ruimtes een erg diverse invulling. Een appartement werd met levende planten en ingenieuze besproeiingsin-



## Energie neutraal bouwen in 2021

Volgens een ambitieuze richtlijn van de Europese Unie mogen lidstaten tegen 2021 alleen nog vergunningen afleveren voor nieuwe gebouwen als die zo goed als energie neutraal zijn.

De lidstaten moeten deze richtlijn nu in hun nationale wetgeving vertalen. Samen met diverse instanties zal de overheid dan moeten

beslissen aan welk E-peil zo'n energie neutrale woning moet beantwoorden. De lidstaten moeten alvast een streefdoel vastleggen voor 2015. Er wordt immers voor gekozen om de energie neutraliteit stapsgewijs in te voeren, gespreid over meerdere jaren.

Momenteel moet elke nieuwe woning voldoen aan een E-peil van 80. De verlaging van 100 naar 80 was nog relatief eenvoudig: het volstond om dikkere isolatie aan te brengen, dubbele beglazing te plaatsen, voor de nodige ventilatie te zorgen enzovoort. Om het E-peil nog verder te verlagen, zullen nieuwe en geavanceerde technieken nodig zijn. Het spreekt voor zich dat de richtlijn een gigantische invloed zal hebben op de bouwsector. Die staat dus voor interessante uitdagingen. Overigens zitten er ook voor de renovatie van woningen zwaardere energie-eisen aan te komen. (cvs)





## Duurzame renovatie Sterrenveld

Op 10 juni 2010 bracht een 35-tal geïnteresseerden een studiebezoek aan het gebouw Sterrenveld in de wijk Ban-Eik in Wezembeek-Oppem. Dat gebeurde in het kader van het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting. Terwijl het gebouw Zonneveld een traditionele renovatie betreft, ging bij de renovatie van Sterrenveld zeer veel aandacht naar duurzaamheid, energiezuinigheid en ecologie.

Na een technische uitleg konden de bezoekers de toegepaste technieken gaan bekijken. Ook werd ingegaan op de woonbeleving in een passiefwoning, in vergelijking met die in een lage-energiewoning. Iedereen vindt

een lage energierekening prettig, maar vaak ziet men de minder gunstige neveneffecten over het hoofd: het geluid bij luchtventilatie, de filter van de recirculatie dampkappen die regelmatig moet worden onderhouden enz. Bovendien heeft de sociale bewoner meestal niet bewust voor een passiefwoning gekozen. Daarom moet de SHM blijvend werk maken van bewustmaking.

Het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting en Power House Europe werden opgericht om positieve en negatieve ervaringen met energiebeheer uit te wisselen. Dat kan via de Woonnet-energiepagina's en de



website [www.powerhouseeurope.eu](http://www.powerhouseeurope.eu). In die Europese databank vindt u projecten waarin een of meer aspecten van duurzaam wonen in de kijker staan: energie, toegankelijkheid, sociale veiligheid, watergebruik, verbruiksgegevens enzovoort. Wilt u de databank helpen uitbreiden? Neem dan contact op met het Vlaams Energieplatform voor Sociale Huisvesting, [energieplatform@vmsw.be](mailto:energieplatform@vmsw.be). (AB)



## Wijzigingen grond- en pandendecreet

De Vlaamse Regering heeft een decreet afgekondigd dat diverse bepalingen van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid wijzigt. Die wijzigingen hebben onder meer belangrijke gevolgen voor de toepassing van Wonen in Eigen Streek. Verder bevat het wijzi-

gingsdecreet enkele belangrijke correcties van bepalingen die interpretatiemoeilijkheden of juridisch-technische problemen opleverden.

De nieuwe bepalingen zijn van kracht sinds 19 juli 2010. Ze zijn te consulteren op [www.rwo.be](http://www.rwo.be). (cvs)



## Vlaamse Woonlening: aanpassing reglement

De VMSW heeft het interne reglement van de Vlaamse Woonlening gewijzigd. Op 11 juni 2010 vond daarover een informatiesessie voor SHM's plaats. De meest in het oog springende wijzigingen – die van kracht zijn sinds 1 juli 2010 – sommen we hier even op.

Voor kredieten met noodzakelijke werkzaamheden wordt het minimumbedrag voor die werkzaamheden op 10.000 euro gebracht. De schatter van de VMSW bepaalt het effectieve bedrag. Dat kan dus een flink stuk hoger liggen. Het moet extra worden geleend en verkleint zo het beschikbare leningsaandeel voor een eventuele aankoop.

De maximale leenbedragen zien er nu uit als volgt:

- voor de aankoop met renovatie van een woning: 181.690 euro, verhoogd met 9.080 euro vanaf de derde persoon ten laste
- voor nieuwbouw: maximaal 181.690 euro
- voor renovatie, verbetering of aanpassing van de eigen woning: tussen 10.000 en 75.000 euro.

Voor de aankoop van een woning die gerenoveerd zal worden, wordt de maximale aankoopsprijs berekend door het 'maximale leenbedrag voor aankoop met renovatie' te verminderen met 10.000 euro. Duurdere woningen kunnen niet worden beleend.

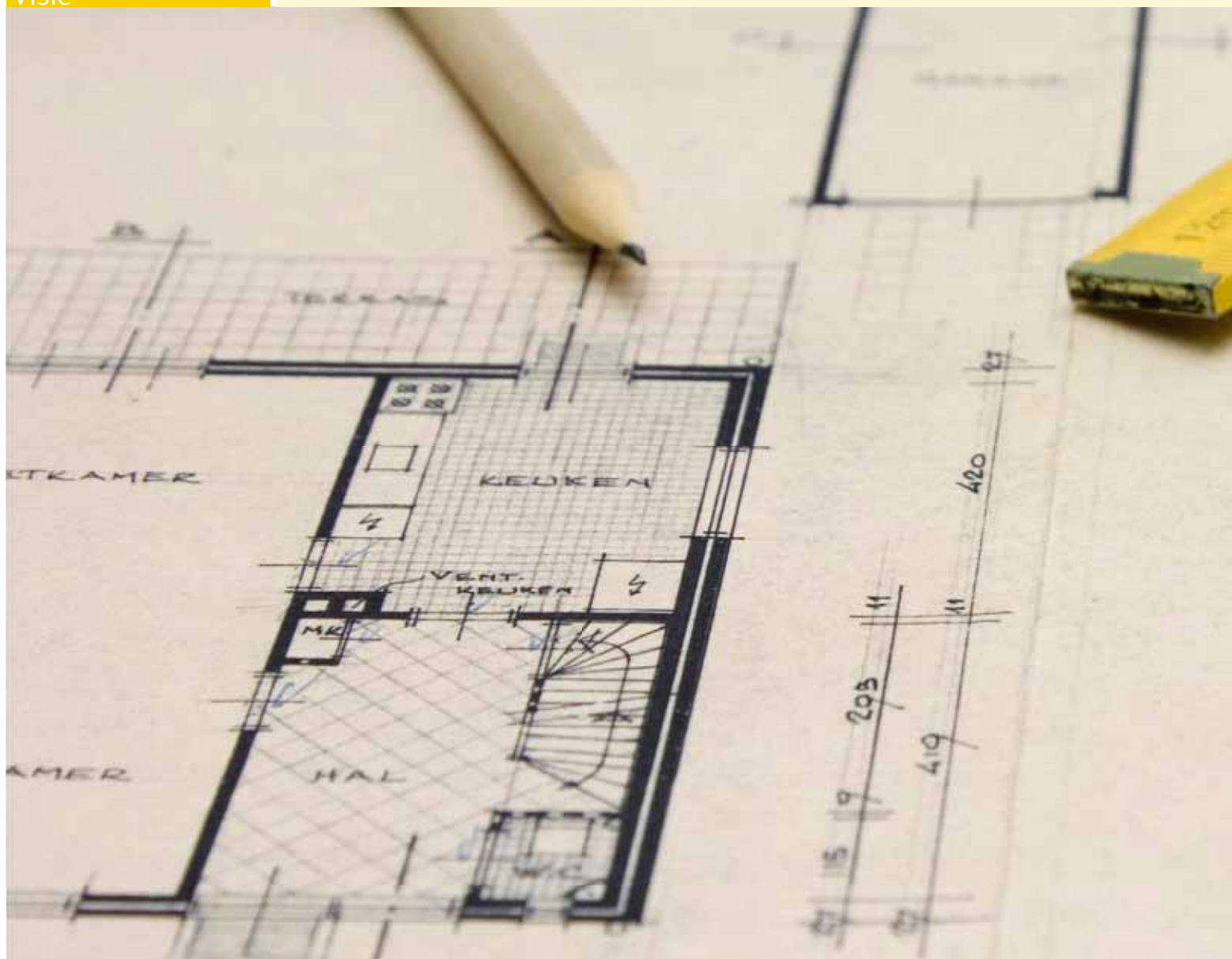
Daarnaast werden ook kleine praktische of inhoudelijke wijzigingen aangebracht, onder meer aan de uitbetalingswijze, de aflossing en de handlichting.

Voor meer gedetailleerde informatie kunt u terecht op [www.vlaamsewoonlening.be](http://www.vlaamsewoonlening.be) of bij de regionale kantoren, waarvan u de contactgegevens op dezelfde website vindt. (AB)



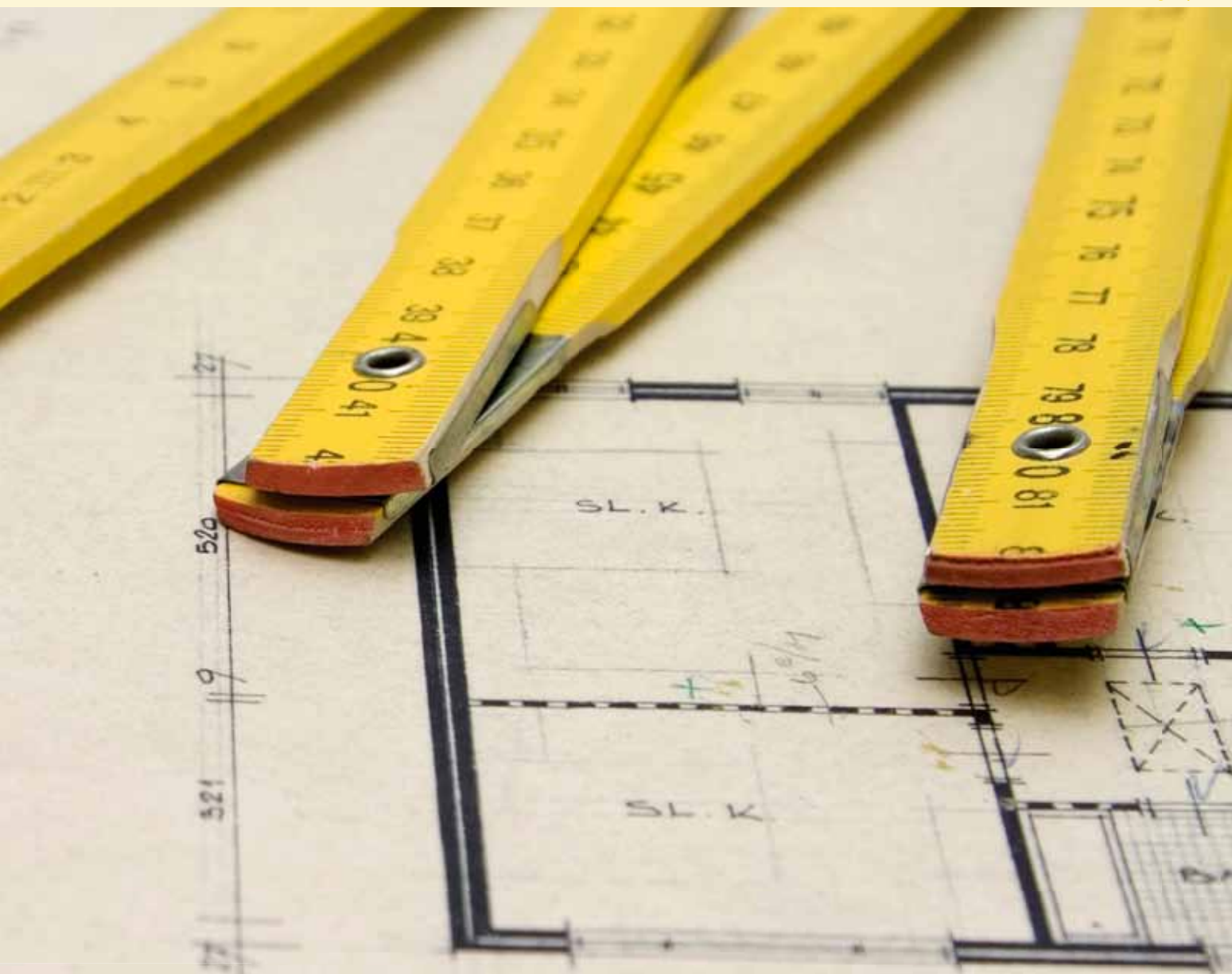
## de Luchtbal

stallaties omgevormd tot een 'bio-habitat', een ander appartement werd een ruimte voor zintuiglijke beleving met allerlei verrassende projecties, en de droogzolder – met authentieke foto's die ontwikkeld werden in badkuipen – liet zien hoe het leven wegvloeit in dit gebouw. 'Gebouwen groeien en takelen af. Van de verandering die het Manchestergebouw zal ondergaan, wilden we een feest maken', aldus gastcurator Bruno Herzele. In dat opzet is hij zeker geslaagd. (AB)



# Vertragingen te voorspellen

Sociale renovatie- en woningbouwprojecten slepen vaak langer aan dan gepland. Met de lange wachtlijsten en de nijpende schaarste op de woningmarkt is dat moeilijk goed te praten. Waaraan zijn die langere doorlooptijden eigenlijk te wijten?



# ren en voorkomen

## Langere doorlooptijden: waar komen ze vandaan?

**R**enovatieprojecten en woningbouwprojecten behoren tot de 'core business' van sociale huisvestingsmaatschappijen. Uiteraard streven die naar aanvaardbare doorlooptijden, maar die halen ze niet altijd. Vele oorzaken hebben één gevolg: de doorlooptijd van een project wordt veel langer dan verwacht. We

gingen erover praten met Koen Spitaels, afdelingshoofd Projectrealisatie bij de VMSW.

### Schattingsverslag en verhuisperikelen

Voor nieuwbouw heb je grond nodig. Koen Spitaels: 'Sinds het toezichtbesluit van 18 juli 2008 is overleg met de VMSW over die

onroerende transacties niet meer verplicht. In sommige gevallen is het wel wenselijk. De SHM kan de VMSW altijd vragen of een voorgenomen vastgoedtransactie wel opportuun is. We zullen in dat geval naar best vermogen advies uitbrengen. Gewoonlijk behandelen we zo'n dossier binnen twee weken nadat het ons is voorgelegd – op voorwaarde na →



‘Helaas laat het schattingsverslag soms erg lang op zich wachten.’

→ tuurlijk dat het de nodige documenten bevat. In hoogdringende gevallen geven we ons advies bij wijze van uitzondering al binnen één dag na de aanvraag.’

Transacties lopen wel eens vertraging op doordat eerst de waarde van de onroerende goederen moet worden bepaald. Om de financiering te kunnen vastleggen, moet de SHM over een schattingsverslag beschikken. Dat wordt opgemaakt door de Ontvanger der Registratie of door het Comité tot Aankoop. ‘Dat schattingsverslag laat soms maanden of zelfs een jaar op zich wachten. Private ontwikkelaars kapen zo de gronden voor de neus van de SHM weg: doordat ze geen schattingsverslag nodig hebben, kunnen zij bij marktopportunities veel korter op de bal spelen.’

Bij renovatieprojecten zorgen verhuisperikelen dan weer voor vertraging. Koen Spitaels: ‘Als de SHM de bewoners van de te renoveren woningen wil herhuisvesten, moet ze in haar patrimonium natuurlijk over genoeg uitwijkmogelijkheden beschikken. Door de schaarste op de sociale woningmarkt valt dat niet altijd mee. Gefaseerd werken kan dan een oplossing bieden, maar dat verlengt natuurlijk de doorlooptijd van het hele renovatieproject.’

### Wachten op definitief ontwerp

Voor elk project moet een architect worden aangesteld die een ontwerp maakt. Als men een project laat opnemen in het jaarlijkse uitvoeringsprogramma van de VMSW, dan moet daarvoor minstens een voorontwerp worden ingediend. ‘Dat voorontwerp wordt door onze bevoegde sectorarchitect grondig bestudeerd. We mikken op een doorlooptijd van minder dan 60 dagen tussen de indiening van het voorontwerp en de dossierbehandeling door de sectorarchitect.’

‘Soms blijken ingediende voorontwerpen niet aangepast aan de C2008-richtlijnen. In andere dossiers blijken de betrokken architecten niet zo goed vertrouwd met de sociale huisvestingssector of met de geldende regelgeving. We kunnen pas een gunstig advies over een voorontwerp geven als dat helemaal conform bevonden wordt.’

Een gunstig geadviseerd voorontwerp vormt het startsein voor de opmaak van een definitief ontwerp. Dat is een gedetailleerd uitvoeringsdossier waarin zowel bestek, plannen, meetstaat als raming zijn opgenomen. Normaal verstrijkt er zowat een half jaar tussen het gunstig geadviseerde voorontwerp en de indiening van het definitieve ontwerp. Koen Spitaels: ‘Sommige ontwerpers wachten jaren voordat ze ons een definitief ontwerp bezorgen. Bij de VMSW hanteren we als stelregel dat een gunstig geadviseerd voorontwerp helemaal opnieuw geëvalueerd moet worden als er na drie jaar nog altijd geen definitief ontwerp is ingediend.’

### Infrastructuur

Zodra de plannen voor sociale woningen in de openbaarheid komen, dreigt het Nimby-syndroom – de afkorting van Not In My Backyard – wel eens roet in het eten te gooien. Protest van buurtbewoners kan de doorlooptijd fors verlengen. Duidelijke en transparante communicatie kan dat verhelpen, maar soms leidt burenpotest ertoe dat de bouwplannen integraal moeten worden herzien, wat tot aanzienlijke vertragingen kan leiden. Vaak hebben die plannen dan immers al het hele traject van voorontwerp tot aanbestedbare bouwaanvraag achter de rug ...

Een woningbouwproject gaat hand in hand met infrastructuurwerkzaamheden. Een project kan pas een stedenbouwkundige vergunning krijgen op voorwaarde dat er een uitgeruste weg zal zijn op het moment

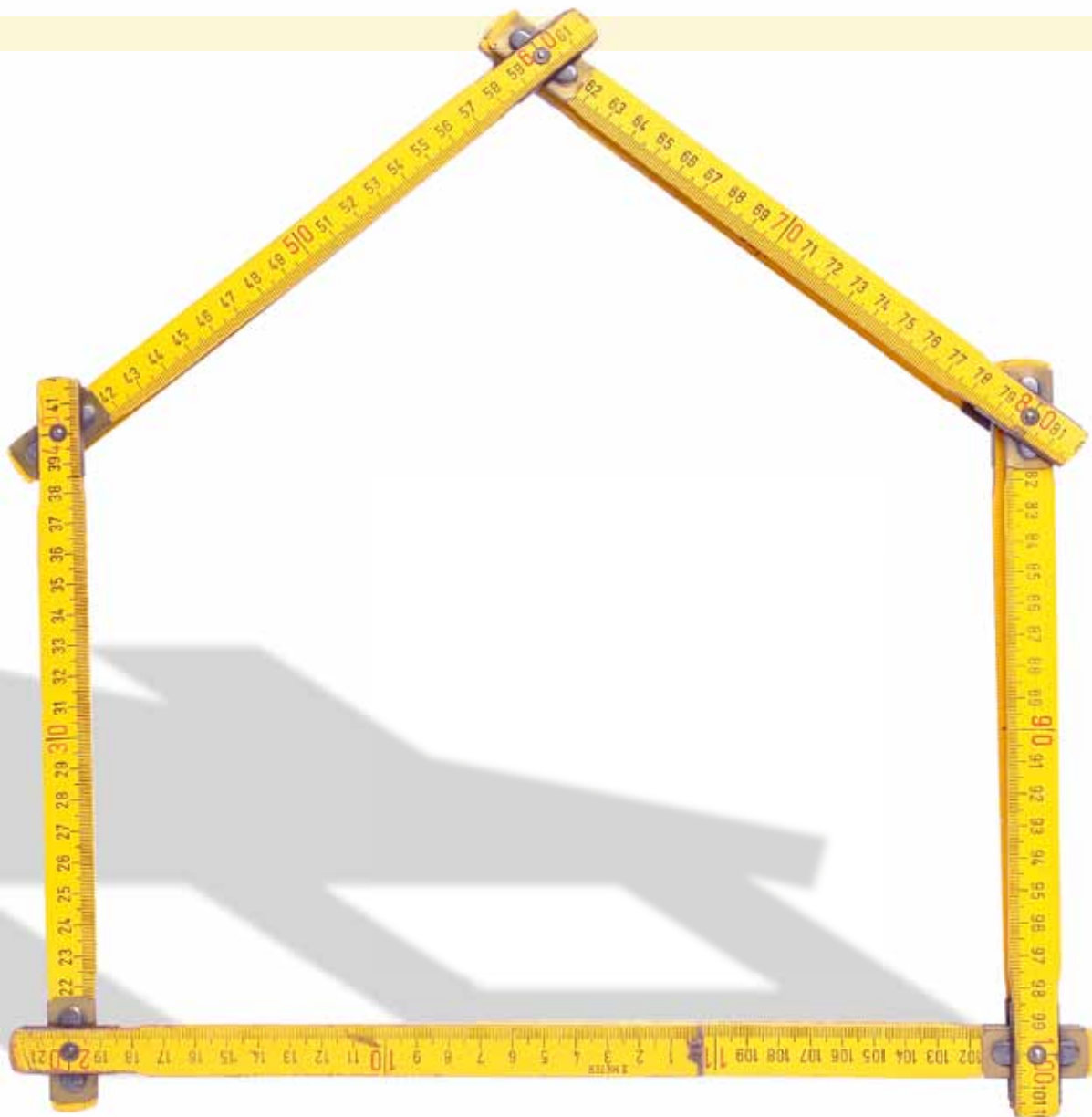
waarop de woningen in gebruik worden genomen. De bouw van de woningen en de aanleg van infrastructuur moeten dus op elkaar worden afgestemd. Dat veronderstelt natuurlijk wel dat de diensten die instaan voor de gesubsidieerde infrastructuur ruim op tijd op de hoogte worden gebracht – en dat ze over het nodige budget en personeel beschikken om het project op te volgen.

‘Toen de Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur nog geen deel uitmaakte van de VMSW wrong bij voormeld wel eens het schoentje’, zegt Koen Spitaels. ‘Nu AGI stevig in de VMSW is ingebed, verloopt de afstemming een stuk vlotter. Dat heeft natuurlijk positieve gevolgen voor de doorlooptijd van een project.’

### Attesten, regels, vergunningen

De jongste jaren zorgen nieuwe voorwaarden en regels voor extra vertragingen. Zo kan er bij grondverzet een milieuhygiënisch onderzoek worden gevraagd. Bij de aanleg van woningen en wegen zijn natuurlijk ook heel wat nutsmaatschappijen betrokken, en elke partner hanteert nu eenmaal specifieke richtlijnen. Het decreet betreffende het Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 vraagt bovendien dat mogelijke effecten van het project op het watersysteem worden onderzocht en afgewogen. Bij elk dossier moeten voorzieningen zoals infiltratiebekkens, ex-





tra buffering en vertraagde lozing worden bekeken. En voor de VMSW komt daar nog de verplichting bovenop om de dossiers voor te leggen aan de Inspectie van Financiën en aan de bevoegde minister.

Ook de archeologische vooronderzoeken en de eventuele opgravingen remmen de beoogde doorlooptijd af. Vanzelfsprekend verdienen archeologisch waardevolle bodems de nodige zorg: onderzoek kan nodig zijn om mogelijke vondsten op het te bebouwen perceel te inventariseren en te conserveren. Vaak staan die belangen echter haaks op die van de bouwheer. Koen Spitaels: 'Als bouwheer kun je vooraf contact opnemen met het agentschap Ruimte & Erfgoed, zodat zij al een indicatie kunnen geven of er archeologisch onderzoek te verwachten is. In dat geval kun je de nodige onderzoeken en opgravingen al in de ontwerpfase van het project laten uitvoeren.'

Als een infrastructuurprobleem grote vertragingen voor het woningbouwproject dreigt te veroorzaken, kan de SHM er even-

tueel voor kiezen om een reserveproject op het uitvoeringsprogramma te zetten – een renovatieproject bijvoorbeeld, waar de infrastructuur al gerealiseerd is.

Zodra het project over alle nodige vergunningen en attesten beschikt, kan de gunningsprocedure worden opgestart. Daarbij moet de SHM natuurlijk de regelgeving op de overheidsopdrachten naleven. Ze heeft ook een volledig fijngesteld technisch en administratief dossier nodig en een afgeronde financiering. Koen Spitaels: 'Als de SHM een overheidsopdracht wil plaatsen, meldt ze dat aan de VMSW. Als ze dat wil, kunnen we de opdracht ook even screenen. Het komt wel eens voor dat een heraanbesteding nodig is omdat er geen behoorlijk veiligheidsplan is.'

## Anticiperen

Na deze verkenningsronde dringt één conclusie zich op: het is onthutsend welke vertragingen een woonproject allemaal kan oplopen nog voordat de eerste steen is gelegd. Soms kan een ogenschijnlijk minuscuul detail grote vertragingen opleveren. Die vertragingen vallen niet altijd even goed uit te leggen aan mensen die al sinds jaar en dag op de wachtlijst staan. Het is daarom broodnodig dat alle neuzen in dezelfde richting wijzen: SHM, regelgeving, VMSW, ontwerpers enz. Bovendien is het raadzaam om zoveel mogelijk te anticiperen op mogelijke vertragingen en ze tijdig te vermijden. Dan duurt de realisatie van een project niet langer dan strikt noodzakelijk is.

'Goede communicatie  
kan burenpriest voorkomen.'



# ‘Voor daklozen naar de so

Over daklozen bestaan veel vooroordelen. Het cliché van de clochard zit nog diep ingeworteld en zorgt voor onbegrip en pijnlijke misverstanden. Dat daklozen geen interesse hebben in een sociale woning is er één van. Woonwoord ging praten met een specialist: Henk Termote van het Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting.

Begeleid wonen als tussenstap tussen psychiatrie en gewoon sociaal patrimonium (SHM Nieuw Sint-Truiden).

## Het cliché van de onverzorgde clochard met een alcoholverslaving klopt dus niet?

‘Natuurlijk niet. Lang niet alle daklozen zijn mannen. Het komt vaak voor dat mishandelde vrouwen vluchten en met hun kinderen op straat belanden. Maar dat betekent natuurlijk niet dat iedere dakloze vrouw ooit mishandeld is geweest. Achter elke dakloze zit een triest levensverhaal: mishandeling, een moeilijke jeugd, generatiearmoede, psychische problemen, verslaving enzovoort.’

‘Ik herinner me een initiatief voor daklozen, op een terril even buiten Charleroi. Kinderen uit de buurt kwamen hen uitschelden – ze vertolkten natuurlijk de vooroordelen van hun ouders. De welzijnswerker belegde een ontmoeting met de burens. Om het ijs te breken, kwam hij hen samen met een dakloze begroeten. Hij liet de burens raden wie de dakloze was. Omdat de welzijnswerker lang haar en een baard had, dacht iedereen dat hij de dakloze was. Dat was meteen het uitgangspunt voor een open gesprek dat voor meer begrip en een betere communicatie heeft gezorgd.’

## Behoren daklozen tot het doelpubliek van sociale huisvesting?

‘De overgrote meerderheid van de daklozen is extreem arm en is uiteraard geen eigenaar. Ze voldoen dus aan de twee belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning.’

## Toch hoor je wel eens dat daklozen eigenlijk geen interesse hebben voor een sociale woning.

‘Je kunt echt niet veralgemenen: ‘de dakloze’ bestaat niet. Er zullen wel daklozen zijn die



### Wat is de term ‘dakloze’ definiëren?

Henk: ‘Feantsa, de Europese koepel van verenigingen die werken met daklozen, verwijst naar de Europese typologie van uitsluiting op het gebied van huisvesting. Daarin worden vier soorten van mensen als ‘dakloos’ beschouwd: mensen die op straat slapen, mensen die in een instelling verblijven, mensen met een instabiele huisvesting en ten slotte mensen die verblijven in ontoereikende woningen. Je kunt over die

definitie discussiëren. Sommige experts vinden ze te ruim, andere vinden dat ze niet voldoet omdat ze uitsluitend op huisvesting is gebaseerd. Dan verlies je namelijk een belangrijke dimensie uit het oog: die van de ontankering, van de aftakeling van het sociale weefsel. Dat is iets wat alle daklozen gemeen hebben. Als de omstandigheden waarin je leeft extreem hard zijn, is het heel moeilijk om de familiale banden intact te houden en in een sociaal netwerk te blijven investeren.’

# en zijn de drempels sociale huisvesting te hoog'

Henk Termote over clichés, misverstanden en uitwegen

je vertellen dat een sociale woning hen niet interesseert. Als je dan gaat doorvragen, ontdek je dat ze zoiets zeggen omdat de toegang tot sociale huisvesting belemmerd wordt door drempels die voor hen veel te hoog zijn.'

## Bijvoorbeeld?

'Denk maar aan de inschrijvingsprocedure. Voor de gemiddelde dakloze is die administratief veel te complex. Verder blijkt de huurprijs voor hen vaak te hoog te zijn. Veel daklozen kunnen de huurwaarborg niet betalen en vinden maar moeilijk de weg naar het OCMW. Overigens staan niet alle OCMW's te springen om de huurwaarborg voor te schieten. Dat leidt ertoe dat de dakloze geen voorrang krijgt. Hij komt dan op de wachtlijsten terecht en moet misschien enkele jaren wachten op een woning. Maar zoveel tijd heeft een dakloze niet. Sommige daklozen worden ook afgeschrikt door het eenvormige en grootschalige woningaanbod. Daklozen zijn gebaat bij diversiteit en kleinschaligheid.'

'Natuurlijk zijn er ook daklozen die beseffen dat ze niet meer over de nodige vaardigheden beschikken om zelfstandig te gaan wonen, zeker in wijken waar het groepsaspect belangrijk is. Als ze dan geen perspectief op begeleiding krijgen, beginnen ze er niet aan. Ze weten ook wel dat ze zonder begeleiding in de kroniek van een aankondigde uitzetting terecht komen.'

## Hoor ik je nu zeggen dat daklozen niet zonder woonbegeleiding kunnen?

'Dat is een beetje kort door de bocht. Ook hier mag je niet veralgemenen. Mensen

die slechts heel kort dakloos geweest zijn, zijn wel degelijk in staat om zelfstandig te kunnen wonen. Problematischer wordt het voor de mensen die lang op straat hebben geleefd en die gaandeweg hun woonvaardigheden zijn kwijtgeraakt. Die nieuwe sociale huurders hebben nood aan intensieve woonbegeleiding. In de praktijk worden ze meestal zeer goed geholpen door CAW's en soortgelijke organisaties. Jammer genoeg blijft het aanbod aan woonbegeleiding zeer beperkt. Momenteel is de vraag veel groter dan het aanbod. Daardoor belanden som-

mige mensen toch nog op straat. In die zin zorgt woonbegeleiding ook voor preventie.'

'Dat probleem zie je ook bij sommige ex-gedetineerden, bij jongeren die uit de bijzondere jeugdzorg komen of bij ex-psiatrie patiënten. Zij vinden zeer moeilijk een woning en nog veel moeilijker vinden ze de woonbegeleiding die hen bij hun reïntegratie kan helpen. De formule van een woonzorgconsulent kan misschien een oplossing bieden. Die kan aan nazorg doen en hen helpen bij het zelfstandig wonen en alles wat daarbij komt kijken.'



Een kraakpand in Leuven.



'De overheid zou ook alternatieve vormen van wonen moeten erkennen.'



In de Vennestraat in Genk zorgt SHM Nieuw Dak voor gemeubelde kamers: een goede oplossing voor wie uit dakloosheid komt.

- **Denk je dan aan een soort woonladder, met genoeg treden om tussen dakloosheid en het reguliere wonen te klimmen en te dalen?**

‘De daklozen en daklozenorganisaties waarmee wij in contact staan, zijn lovend over bepaalde aspecten van de woonladder. Die mag dan wel niet al te rigide worden toegepast. Positief vinden ze dat op ieder moment wordt gezocht naar de combinatie van een aangepaste woning en begeleiding op maat. Een dakloze kan zo een hele wooncarrière doorlopen, zodat hij terecht komt in woongelegenheden die zijn aangepast aan de woonvaardigheid waarover hij op dat moment – en dankzij de begeleiding – beschikt. Het heeft weinig zin om iemand die jaren op straat heeft geleefd in een eengezinswoning te stoppen. Zo iemand is meer gebaat met een gemeubelde kamer, zoals het project in de Vennestraat in Genk. Daar zorgt SHM Nieuw Dak voor gemeubelde kamers en het plaatselijke CAW voor de nodige begeleiding.’

#### **Wat kan er nog meer gebeuren om sociale woningen toegankelijker te maken voor daklozen?**

‘Alles wat te maken heeft met de kandidaatsstelling en de toewijzing moet flink eenvoudiger kunnen. Daarnaast moet het aantal sociale woningen natuurlijk fors stijgen, zodat het aanbod groter wordt. Dat aanbod moet ook diverser worden. De overheid moet ook alternatieve vormen van wonen erkennen. Vormen van huisvesting zoals collectief wonen en buiten wonen zijn ontsproten aan de creativiteit van de mensen. De overheid moet dat durven erkennen. Nu hebben die bewoners dan soms wel een dak boven hun

hoofd, maar komen ze in een illegale – en dus rechteloze – woonsituatie terecht.’

‘Verder vindt het Steunpunt dat de overheid moet investeren in een behoorlijke opgelegde woonbegeleiding. Die kan iemand helpen zijn woning te behouden.’

#### **Julie zijn ook voorstander van ‘housing first’. Wat is dat?**

‘Dat is een aanpak die is overgewaaid vanuit New York. Bij de ‘housing first’-methode

krijgen dakloze psychiatriepatiënten in New York direct een woning aangeboden. Behandeling of begeleiding is geen voorwaarde. Op tijd je huur betalen en geen overlast veroorzaken zijn dat wel. Iedereen krijgt een eigen voordeur en daarmee een veilige plek waaruit ze niet meer hoeven door te stromen. ‘Housing first’-cliënten krijgen wel begeleiding op maat aangeboden, maar zij zijn vrij om daar al dan niet zelf voor te kiezen. In de reguliere opvang is die begeleiding opgelegd. Het idee achter ‘housing first’ heeft te maken met vertrouwen: als je iemand een eigen huis bezorgt, laat je merken dat je erop vertrouwt dat zijn reïntegratie slaagt. Mensen zullen altijd proberen om dat vertrouwen niet te beschamen.’



‘Sommige daklozen worden ook afgeschrikt door het eenvormige en grootschalige woningaanbod.’



Nieuwe projecten rond energie-efficiëntie in de sociale sector leveren massa's inspirerende inzichten op: over hindernissen en valkuilen, resultaten en goede praktijken. Vaak gaan die na voltooiing van het project verloren. Voortaan vindt u ze in een toolkit op de VMSW-website.

# Voorbeeldprojecten? Op de website!



In de toolkit brengen we de resultaten van relevante energieprojecten in de sociale huisvesting samen. Dat doen we onder impuls van Power House Europe. Dat is een Europees project dat de sociale huisvestingssector wil stimuleren om in bestaande en nieuwe woningen de energieconsumptie terug te schroeven. Power House Europe zet een pan-Europees netwerk op om informatie en kennis over energie-efficiëntie en hernieuwbare energie uit te wisselen. De VMSW is de Vlaamse partner in het project.

## Energiewijs

Met onze toolkit willen we de kennisdoorstroming naar het veld verbeteren. We brengen een selectie van handleidingen,

rapporten en goede praktijken uit Europese projecten rond energie-efficiëntie. Die selectie vullen we aan met materiaal uit onze buurlanden. Zo groeit stilaan een schat aan informatie waarmee sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook andere partners uit de bouwwereld, 'energiewijs' aan de slag kunnen.

## Vier categorieën

De toolkit bevat vier categorieën. Onder Sociaal komen thema's als energiearmoede, dialoog met huurders en bewonersgedrag aan bod. Bij Technisch worden verschillende renovatiestrategieën toegelicht voor isolatie, ventilatie enz. Bij Voorbeelden vindt u resultaten van pilootprojecten die aantoon-

baar energie hebben bespaard en CO<sub>2</sub>-uitstoot konden beperken. En bij EPC leest u meer over de Nederlandse ervaringen met het energieprestatiecertificaat. U leest er ook hoe u de certificering van een volledig gebouwenpark kunt aanpakken.

De VMSW zal deze verzameling verder blijven aanvullen. Daarvoor rekenen we ook op u. Hebt u – al dan niet uit eigen ervaring – weet van een interessant project en is daar bruikbare informatie uit voortgekomen? Meld het ons op [energieplatform@vmsw.be](mailto:energieplatform@vmsw.be)

Meer informatie: [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be) > [professionellen](#) > [duurzaam wonen](#) > [toolkit](#)

# Samen op

SHM's mogen niet aan de kant blijven...

De campagne Klimaatwijken heeft een opvolger: de Energiejacht. Daarin gaan gezinnen samen op jacht naar de grote energievreters in huis. Ook de SHM's worden als partner uitgenodigd: bij sociale huurders weegt de energiefactuur immers zwaar door.



## Wie doet Watt?

**Gemeente.** De gemeente zoekt de deelnemende gezinnen en de energiemeesters, organiseert het startmoment, de tussentijdse energieborrel en het slotmoment. Alleen in gemeenten die beslist hebben om aan de Energiejacht mee te doen, kan in groep deelgenomen worden. Wilt u als SHM zelf een wijk aanbrengen? Neem dan snel contact op met de milieudienst van uw gemeente.

**Wat is een energiemeester?** Elke groep die aan de Energiejacht deelneemt, heeft een professionele energiemeester. Die krijgt daarvoor een opleiding. De energiemeester geeft tips om thuis energie te besparen en geeft de verbruiksgegevens van de huurders in op de Energiejacht-website.

**En de SHM?** Als SHM kunt u uw huurders stimuleren door een bewonersvergadering te organiseren. Bond Beter Leefmilieu reikt daarvoor materiaal aan. U stuurt best eerst een brief waarin u het project voorstelt. Die modelbrief vindt u op Woonnet of via [veerle.spaepen@vmsw.be](mailto:veerle.spaepen@vmsw.be). Op de bewonersvergadering kunnen deelnemers zich als groep inschrijven. Intussen volgt de energiemeester zijn opleiding. Op 1 december 2010 gaan de effectieve metingen van start. U kunt dan best afspreken met gemeente en OCMW wie gastheer zal zijn van het startmoment, de energieborrel en het slotmoment.

**D**eelnemers aan de Energiejacht gaan de uitdaging aan om in groep – ongeveer 15 gezinnen – zoveel mogelijk energie te besparen in vier maanden tijd, van 1 december 2010 tot en met 31 maart 2011. De campagne wordt georganiseerd door Bond Beter Leefmilieu, in samenwerking met de Vlaamse provincies, Dialoog vzw en de netbeheerders. De organisatoren doen een warme oproep aan de SHM's om mee op energiejacht te gaan. We gingen erover praten met Bernard Govaert en Anna Arampatzis, coördinatoren van de Energiejacht bij Bond Beter Leefmilieu.

‘In onze campagnes besteden we altijd veel aandacht aan de sociale doelgroep’, vertelt Anna. ‘Denk maar aan het project Klimaat op Maat, dat op dezelfde leest is geschied als de Energiejacht. Gemeenten en OCMW's brachten mensen uit sociale woonwijken samen die de weddenschap aangingen om in een periode van vier maanden 8% energie te besparen. Daarvoor werden ze begeleid door een energiemeester – een vrijwilliger die de groep samenbrengt, mo-



## Meer informatie?

Deelnemers kunnen zich registreren op de website [www.energiejacht.be](http://www.energiejacht.be). Het jachtseizoen begint op 1 december 2010 en loopt tot 31 maart 2011. Ook daarna kan iedereen op de website terecht om zijn of haar gebruik te monitoren of voor informatie en tips.

Wilt u deelnemen? Neem dan contact op met de milieudienst van uw gemeente. Meer informatie krijgt u ook bij de verantwoordelijken van uw provincie of bij BBL:

- Antwerpen: [ecohuis@stad.antwerpen.be](mailto:ecohuis@stad.antwerpen.be);
- West-Vlaanderen: [doenja.lefebure@west-vlaanderen.be](mailto:doenja.lefebure@west-vlaanderen.be);

- Oost-Vlaanderen: [stijn.vandamme@oost-vlaanderen.be](mailto:stijn.vandamme@oost-vlaanderen.be);
- Vlaams Brabant: [regiowerking@vlaamsbrabant.be](mailto:regiowerking@vlaamsbrabant.be);
- Limburg: [nvandenreyt@limburg.be](mailto:nvandenreyt@limburg.be);
- Bond Beter Leefmilieu: [bernard.govaert@bbvl.be](mailto:bernard.govaert@bbvl.be).

tiveert en adviseert. Ook SHM's konden aan de campagne deelnemen.'

### Hebben ze dat gedaan?

Bernard: 'Sommige SHM's in elk geval wel, maar we hebben er geen overzicht van. De sociale doelgroep moest echter zeker niet onderdoen voor de reguliere klimaatwijkers, integendeel. Vorig jaar scoorden ze met een besparing van 8,1 % zelfs beter dan gemiddeld.'

Anna: 'De meeste Klimaat-Op-Maatwijken werden aangestuurd door de OCMW's: onze communicatie was vooral op hen gericht. Hopelijk wordt het met de Energiejacht anders.'

### Is de doelgroep van de sociale woonwijken moeilijker te bereiken?

Bernard: 'Dat denk ik wel. Ze vergt zeker ook een intensievere begeleiding. Je hebt het engagement van professionele energiemeesters nodig: je moet de huurders immers regelmatig samenbrengen. Daarom kun je dat maar beter opnemen in het takenpakket van de begeleiders.'

### Wat levert de Energiejacht op voor sociale huurders?

Bernard: 'De campagne mikt op gedragsverandering: door je gezond verstand te gebruiken, kun je flink wat energie en geld besparen. Vergeet niet dat de energiefactuur zwaar weegt op het budget van de sociale huurders.'

### En voor de SHM's?

Anna: 'Ze krijgen zicht op het werkelijke energieverbruik van de bewoners – nuttige

informatie voor eventuele grotere energie-ingrepen. Maar we hebben ook gemerkt dat een gemeenschappelijke uitdaging het samenhorigheidsgevoel bevordert: het versterkt het wijkgevoel en de onderlinge communicatie. Dat komt natuurlijk de leefbaarheid ten goede. Daarnaast kun je via de Energiejacht samen aankopen doen, wat interessant kan zijn voor de SHM's.'

### De provincie zorgt voor de regionale coördinatie. Doen alle provincies dat op dezelfde manier?

Bernard: 'Ze kunnen wel andere accenten leggen. In Vlaams-Brabant is er geen aparte

opleiding gepland voor de energiemeesters voor kansarmen. In Oost-Vlaanderen wordt de Energiejacht alleen georganiseerd voor kansarmen. En elke provincie legt haar eigen klemtonen wat betreft de invulling van het slotmoment, de beloning van de deelnemers, de opleiding van de energiemeesters enzovoort.'

Anna: 'Ook de netbeheerders leggen in hun ondersteuning eigen accenten. Infrax bijvoorbeeld, zorgt voor een hoge tegemoetkoming. De provinciale coördinatoren van de Energiejacht hebben zeker meer informatie over wat de diverse netbeheerders in petto hebben.'



Renaat Braem 1910-2010

# Een rijk herdenkingsprog

In de vorige twee nummers van Woonwoord kon u meer lezen over Renaat Braem en zijn sociale huisvestingsprojecten. De architect – die dit jaar 100 jaar zou zijn geworden – wordt dit najaar herdacht met publicaties, wandelingen, lezingen en een belangrijke tentoonstelling.

**D**e blikvanger van het programma is ongetwijfeld de tentoonstelling *Renaat Braem 1910 2010*. Ze vindt van 1 oktober 2010 tot en met 9 januari 2011 plaats in Antwerpen, in de nieuwbouw van de internationale kunstcampus deSingel. Curatoren Katrien Vandermarliere, Elke Hoornaert en Sofie De Caigny konden putten uit het uitgebreide architectuurarchief van Renaat Braem. Die vulde schetsboek na schetsboek met dromen, aanzetten voor ontwerpen, gedachten en impressies van de wereld zoals hij die ervoer. Net zoals zijn stagemeester Le Corbusier hield hij dat

materiaal zorgvuldig bij. Daardoor is zijn architectuurarchief een uniek monument geworden.

## Eigenzinnige kijk

Een deel van het archief droeg Braem over aan de Archives d'Architecture Moderne in Brussel, een ander deel schonk hij samen met zijn woning aan de Vlaamse Gemeenschap. Het archief werd intussen zorgvuldig geïnventariseerd door Jo Braeken, erfgoedonderzoeker bij het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) en conservator van het Renaat Braemhuis.

De expositie toont een weloverwogen selectie van Braems vele prachtige tekeningen en maquettes, gestructureerd rond de krachtlijnen van zijn oeuvre. Zo had Braem een eigenzinnige kijk op het maatschappelijke belang van architectuur en stedenbouw. Hij vond dat ze moesten voorbereiden op de collectief georganiseerde samenleving waarin de mens eindelijk bevrijd zou zijn. Vanuit het archief kun je Braems sociale ambities beter begrijpen, net als de grote huisvestingsprojecten zoals het Kiel, Sint-Maartensdal of de Arenwijk en de niet-uitgevoerde projecten voor de satellietstad Lillo of de Parkwijk op Linkeroever. Dat geldt ook voor zijn stedenbouwkundige visie op de ontwikkeling van het Belgische territorium en zijn ideeën over het noodzakelijke samengaan van architectuur, natuur en kunst.

## Blijvende inspiratie

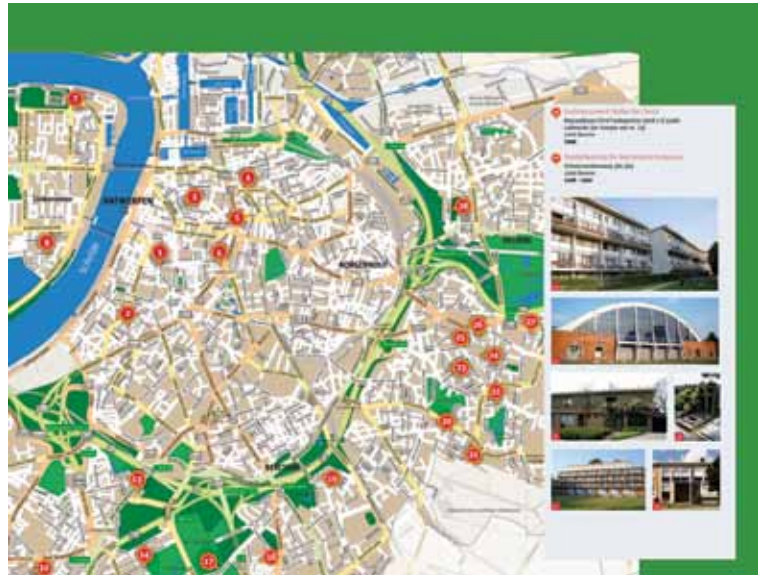
De curatoren presenteren Braems oeuvre aan de hand van thematische clusters: de



# ramma

spanning tussen collectiviteit en individu, het utopische en het visionaire van zijn denken, zijn omgang met de historische stad, kunst en natuur, zijn aandacht voor het experiment en de evolutie van een functionalistische naar een biomorfe benadering van het wonen. Films en radiofragmenten laten Braem ook letterlijk aan het woord.

De tentoonstellingsmakers gaan een kritische benadering van Braems erfenis niet uit de weg. Het erfgoedvraagstuk bijvoorbeeld: hoe kan de monumentwaarde van zijn sociale huisvestingscomplexen worden verzoend met de woonkwaliteit? Een ontwerpwedstrijd rond het Kiel droeg verschillende oplossingen aan. Sommige architectenbureaus pleiten voor restauratie en herstel van Braems kleur- en materiaalgebruik, andere ontwerpers stellen een nieuwe invulling voor in de geest van Braem. Vooral zijn ecologisch bewustzijn en zijn inzet voor de gemeenschapsvoorzieningen bleken de ontwerpteamen blijvend te kunnen inspireren.



## Boeken & evenementen

Aan het Braemjaar ging uitgebreid onderzoek van het archief van Braem vooraf. Dat wetenschappelijk onderzoek – uitgevoerd door het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – mondde uit in een lijvig naslagwerk, aangevuld met een oevrecatalogus van meer dan 300 al dan niet uitgevoerde projecten. Het onderzoek wordt dit najaar ook in toegankelijker formaat ontsloten voor het grote publiek. Een kleine greep uit het grote aanbod.

Op diverse locaties geven auteurs van de monografie (Els Spitaels, Francis Strauven, Jo Braeken en Sven Sterken) lezingen over Braem. Ook een oud-medewerker van Braem, Jean-Pierre Frisson, spreekt over zijn ervaringen met de architect. Op de Open Monumentendag ging een tentoonstelling van start in de openbare bibliotheek van Schoten, een meesterwerk van Braem die vormen, materialen, licht en kleur heeft omgesmeed tot een functionele sculptuur. De bibliotheek is intussen als monument beschermd en wacht op restauratie.

In de hippe Kammenstraat in Antwerpen liep in september 'Braem in de etalage': in de winkaletalages werden Braems schilderijen getoond. De VMSW organiseert verschillende rondleidingen voor professionelen in de Braemwijken Kiel, Arenawijk, Sint-Maartensdal en de Kruiskenslei in Boom. Ook andere organisaties – zoals Stad in Verandering en de Cultuurdienst van Boom – organiseren in verschillende Braemwijken evenementen voor het grote publiek. Het Vlaams Architectuurinstituut, het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven (CVAa) en de Stad Antwerpen ontwikkelden een architectuurroute die fietsers en wandelaars langs de belangrijkste gebouwen van Braem in de Scheldestad brengt. En voor wie Braem wil herlezen, publiceerde het CVAa op 1 oktober 2010 een mooie nieuwe editie van *Het lelijkste land ter wereld*.

Meer informatie en een handige kalender vindt u op [www.braem2010.be](http://www.braem2010.be)

## HET LELIJKSTE LAND TER WERELD

Renaat Braem

FOCUS ARCHITECTUURARCHIEVEN



Geld moet rollen, zegt men wel eens. Maar waar rolt het naartoe? Veel mensen in de sociale huisvesting hebben geen flauw idee van de financieringsmechanismen in de sector. We vroegen enkele specialisten van de VMSW om ons de hele financiering eens van naaldje tot draadje uit te leggen.

De financiering van de sociale huisvesting – voor dummies



# Het geld van de sector

## 1 Hoe de VMSW huur- en koopwoningen financiert

Ronald Koopman werkt op de nieuwe afdeling Planning en Programmatie van de VMSW. Veel SHM's kennen hem als specialist in boekhouding en btw-wetgeving. We vallen met de deur in huis.

**Ronald, in de nieuwe afdeling Planning en Programmatie beoordeel je investeringen van SHM's op hun haalbaarheid. Hoe kun jij vanuit Brussel weten of een project haalbaar is?**

'Daarvoor doet de VMSW een beroep op informatie van de SHM die publiek beschikbaar is – de jaarrekening bijvoorbeeld. Door de unieke relatie tussen de SHM's en de VMSW beschikken we echter ook over niet-publieke informatie.'

**Wat is die unieke relatie?**

'In principe financiert een SHM al haar sociale bouwprojecten via de VMSW. Bovendien plaatst de SHM de gelden die zij niet voor haar dagelijkse werking nodig heeft op een rekening-courant bij de VMSW. Daardoor hebben wij een goed beeld van de investeringen die een SHM plant. We kunnen vrij nauwkeurig het effect van die investeringen op haar financiële situatie inschatten.'

'De SHM's moeten ons jaarlijks een financiële planning bezorgen. Meer dan 80% van de SHM's gebruikt daarvoor een model dat

door de VMSW wordt aangereikt. We kunnen de SHM's ook helpen om dat model in te vullen. Wettelijk verplicht is dat niet, maar in de praktijk is dat zo gegroeid. Al die financiële planningen zijn dan weer nuttig voor onze eigen begroting. De VMSW beheert immers het leeuwendeel van de middelen in de sector. Voor de sociale huisvesting hebben we het monopolie van de kredietverlening aan de SHM's.'

**Wat staat er allemaal in die financiële planning van de SHM's?**

'Ze bevat een prognose van de inkomsten en uitgaven voor alle verrichtingen die door de VMSW worden gefinancierd. Die prognose vormt meteen ook de basis voor onze eigen begroting. Zo krijgen we zicht op de financiële toekomst van de sector en kunnen we gegevens aanleveren voor de begroting van het Vlaams Gewest. Met die gegevens wordt onder meer de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) bepaald. Omdat wij leningen geven aan de SHM's, is het voor ons natuurlijk belangrijk dat we hun financiële draagkracht kunnen inschatten.'

**Hoe financiert de VMSW de sector eigenlijk?**

'Wij financieren de projecten die zijn opgenomen in het zogenaamde uitvoeringspro-

gramma. Dat is een lijst van projecten die de VMSW opmaakt en die de bevoegde minister moet goedkeuren. Gaat het om een huurproject, dan krijgt de SHM daarvoor van ons een renteloze lening met een looptijd van 33 jaar. Wij financieren die lening doordat we voor ongeveer de helft van het toegekende leenbedrag een kapitaalsubsidie krijgen van het Vlaams Gewest. Voor de andere helft gaan we leningen aan op de kapitaalmarkt. De SHM betaalt haar lening aan de VMSW terug met de opbrengsten van de verhuur. De kapitaalsubsidie die we van het Vlaams Gewest krijgen, wordt gebruikt om het renteververschil op te vangen: we geven de SHM wel een renteloze lening, maar voor de lening die we zelf bij een bank aangaan, moeten we natuurlijk wel rente betalen.'

**En hoe verloopt de financiering van een koopproject?**

'Daarvoor krijgt de SHM van ons een marktconforme lening. Ze betaalt alleen interest tijdens de realisatiefase. Zodra de woningen verkocht zijn, zal de SHM met de verkoopopbrengsten het kapitaal van die lening terugbetalen.'

'Vaak gaan de kopers van die woningen bij de VMSW een hypothecaire lening aan om hun aankoop te financieren. Die lenin-

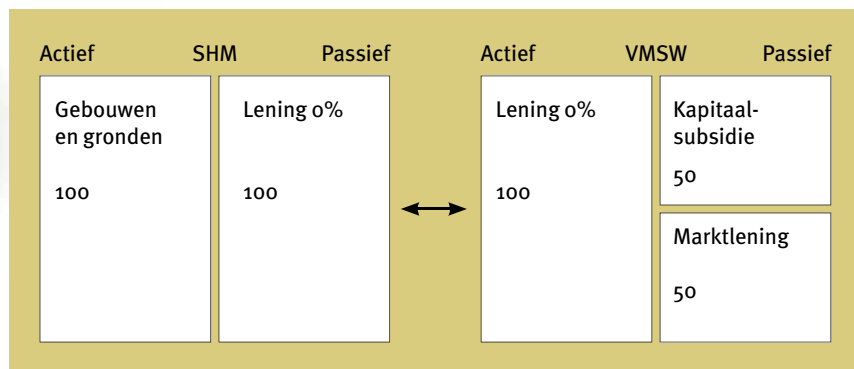
gen kennen we toe tegen een sociaal gecorrigeerde rentevoet die lager ligt dan de marktrente. Om die leningen te financieren, krijgt de VMSW een kapitaalsubsidie van het Vlaams Gewest, net zoals bij huurprojecten. Het subsidiepercentage ligt bij koopprojecten wel lager. De jongste jaren komt het ook voor dat SHM's voor de bouw van de woningen een directe kapitaalsubsidie

ontvangen van het Vlaams Gewest. Zo kunnen ze de verkoopprijs van hun woningen drukken, zodat het doelpubliek in staat is om de sociale hypotheecaire lening terug te betalen.'

'Het verschil tussen koop- en huurprojecten kunnen we verduidelijken met een schema. De getallen zijn vereenvoudigde voorstellingen van bedragen.'



**Het schema in de huursector is vrij eenvoudig:**



'De huuropbrengst van de SHM dient om de renteloze leningen aan de VMSW terug te betalen. Het verschil met de rente van

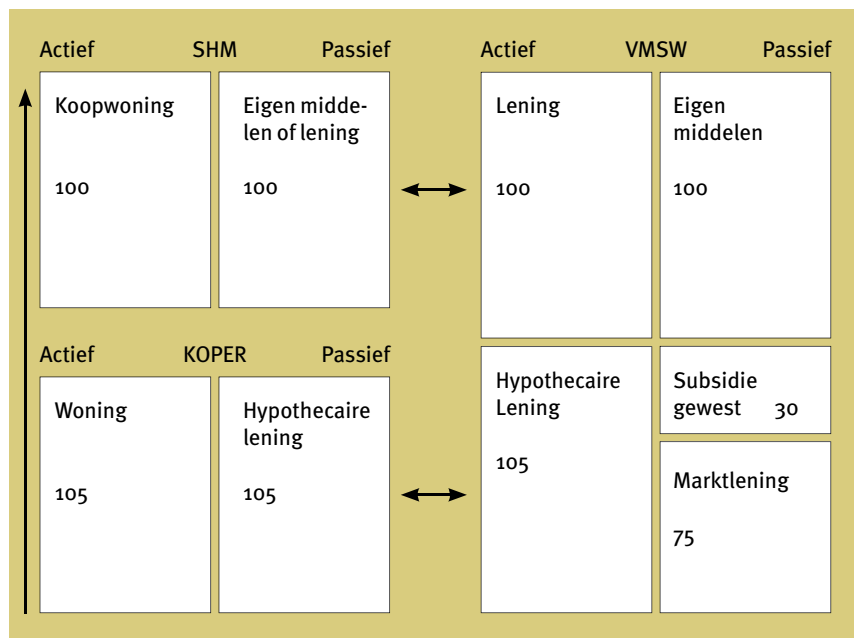
de marktlening van de VMSW wordt gedekt door de kapitaalsubsidie.'

subsidie geven. Daardoor kan de SHM de woning toch tegen 100 verkopen, hoewel ze 130 heeft gekost.'

**Erg eenvoudig lijkt me dat toch niet, met al die transacties?**

'Dat valt best mee. De middelen van de SHM's staan op hun lopende rekening bij de VMSW. Als je al die rekeningen samentelt met de middelen van de VMSW, krijg je de cash-positie van de VMSW. Dankzij de financiële planningen van de SHM's kennen we dus meteen ook onze eigen cash-positie.'

**Bij de koopsector is het iets ingewikkelder:**



'Om de bouw van de woning te financieren, gebruikt de SHM eigen middelen of gaat ze een lening aan bij de VMSW. Daarvoor spreken wij onze eigen middelen aan. Het gaat immers om een kortetermijnfinanciering: zodra de woning is verkocht, wordt de financiering terugbetaald. Tegelijk financie-

ren we ook de hypotheecaire sociale lening van de koper. Daarvoor gaan we zelf lenen op de markt. Het verschil met de sociale rentevoet van de hypotheecaire lening moeten we opvangen met een kapitaalsubsidie. Als de woning te duur wordt, kan het Vlaams Gewest ook nog rechtstreeks een bijkomende

**En als een SHM in het rood gaat, lijdt de VMSW dan ook verlies?**

'Niet direct. Wanneer een SHM in het rood gaat, kan ze haar lening niet terugbetalen op het moment dat ze dat contractueel moet doen. Dat betekent niet dat de SHM dat bedrag nooit meer zal kunnen terugbetalen. Tot op heden hebben de SHM's de niet-betaalde aflossingen alsnog met vertraging terugbetaald. Maar gelukkig gaan er niet zo veel SHM's in het rood. Daarvoor is trouwens een begeleidingscommissie opgericht. En tegen 2015 mag het helemaal niet meer. Als SHM's in de problemen komen, is dat omdat ze te veel hebben geïnvesteerd met eigen middelen, zonder bemiddeling van de VMSW.'

**Is het niet handiger als SHM's het nodige geld direct van de overheid krijgen?**

'In de huursector was dat vroeger voor een stuk mogelijk. De VMSW heeft de grote troef dat ze schaalvoordelen kan uitspelen om marktconforme leningen aan te gaan. Bovendien kunnen SHM's geen leningen opnemen met gewestwaarborg of gaan lenen bij de Europese Investeringsbank (EIB). De VMSW kan dat wel.'



## → 2 Hoe de VMSW voordelig kan lenen

**Jo Haenraets is celhoofd Thesaurie en Schuldbeheer van de VMSW. We vragen hem wat die gewestwaarborg eigenlijk is.**

‘Het Vlaams Gewest maakt jaarlijks een beperkte lijst op van de instellingen die de gewestwaarborg mogen gebruiken. Ze schrijft die waarborg in haar begroting in. Die gewestwaarborg is heel sterk: gespecialiseerde ratingbureaus schatten hem hoger in dan de kredietwaardigheid van de Belgische staat. De SHM's mogen hem niet gebruiken, de VMSW wel.’

**Dankzij zo'n sterke waarborg kan de VMSW dus goedkoper lenen dan een SHM?**

‘Inderdaad. Ook het schaalvoordeel zorgt daarvoor, net zoals de bestaande contacten met de grote banken. Onze grootste troef is misschien wel dat we kunnen lenen

bij de Europese Investeringsbank (EIB). Dat is een publieke bank die de Europese Unie heeft opgericht en die onder meer stadsvernieuwingprojecten beleent. De meeste projecten in de Vlaamse sociale huursector kun je daarin onderbrengen. De EIB financiert maximaal de helft van die projecten, voor een maximaal bedrag van 200 miljoen euro.’

**En de EIB hanteert gunstige rentevoeten?**

‘Als de VMSW geld wil lenen, doet ze telkens een Europese aanbesteding. De EIB komt daar steevast als winnaar uit, met rentevoeten die momenteel tot 0,75 % per jaar lager liggen dan de concurrentie. Zo kregen we vorig jaar een vaste rentevoet van 4,2 % voor een lening met een looptijd van dertig jaar. Bij andere banken kun je



voor zo'n termijn nauwelijks een vaste rentevoet krijgen.’

**Wat is het huidige aandeel van de EIB in de financiering van de VMSW?**

‘In 2009 ging het om meer dan 90 % van de leningen in de huursector. De leningsmachtiging in 2011 wordt geraamd op 240 miljoen euro. Het aandeel van de EIB zal dus lager liggen: ze mogen nooit meer dan 200 miljoen euro lenen. Maar de EIB blijft cruciaal voor de sociale huisvestingssector in Vlaanderen.’

## 3 Hoe de VMSW haar middelen beheert

**Jan de Craen is opdrachthouder thesaurie bij de VMSW. Hij is verantwoordelijk voor de begroting en de thesaurieplanning van de VMSW. We vragen hem hoe de middelen van de VMSW worden beheerd.**

‘We groeperen de geldstromen in fondsen. Zo zijn er de fondsen uit het Nieuw Financieringssysteem 1 (NFS1), zowel voor koop als voor huur. Dat is sinds 2008 vervangen door het Nieuw Financieringssysteem 2 (NFS2). Daarnaast hebben we nog het fonds ALESH, waarin we historische schulden hergroeperen, en nog wat kleinere fondsen – onder meer voor passiefwoningen of voor de Vlaamse rand. In onze boekhouding worden alle financiële stromen opgesplitst per fonds. Voor de beleggingen voegen we het geld van alle fondsen samen. Alleen het fonds ALESH beleggen we apart.’

**Wat is het verschil tussen al die fondsen eigenlijk?**

‘Elk fonds heeft zijn regels. In NFS1 had men de eerste jaren bijvoorbeeld vaste subsidiepercentages, daarna waren ze afhankelijk van de marktrente. Die marktrente werd ech-

ter te laag ingeschat. In NFS2 is men overgestapt op een subsidie die afhankelijk is van de werkelijke financieringskosten. In NFS2 geven we renteloze leningen aan de SHM's. Die betalen elk jaar 1/33ste terug. Probleemloos is dat niet. Zelf lenen we op 30 jaar, maar we lenen uit op 33 jaar. Bovendien beginnen de SHM's hun lening pas af te lossen nadat ze hun bouwprojecten hebben afgerekend. Daardoor is de VMSW al een tijdje aan het aflossen, maar heeft ze zelf nog niets ontvangen. Die mismatches leiden tot tekorten.’

**De toekomst is dus onzeker?**

‘Dat is altijd zo. Je moet een onderscheid maken tussen de liquiditeit en de rentabiliteit van de fondsen. Dankzij ons actieve schuldbeheer hebben we resultaatmatig overschotten in het fonds NFS1. Anderzijds zorgen de mismatches kasmatig voor grote tekorten. Eventuele overschotten binnen de fondsen komen ter beschikking van de minister. Over mogelijke tekorten wordt helemaal niets gezegd.’

‘Het fonds NFS2 heeft wel een mechanisme dat de VMSW meer zekerheid biedt. De



marktrente waarop het subsidiepercentage wordt berekend, wordt maar definitief vastgelegd in het vierde jaar na de programmatie van het gefinancierde project. Doordat projecten over meerdere jaren lopen, begint de VMSW zelf te lenen enkele jaren nadat het project op een programma werd gezet. Dat maakt de band tussen de subsidie en de werkelijke kosten voor de VMSW realistischer.’

**Mogen tekorten binnen een fonds worden opgevuld met overschotten van een ander fonds?**

‘Behalve voor het fonds ALESH mag dat. Als we het hele plaatje bekijken, zijn er in de huursector fundamentele tekorten die worden opgevangen met middelen van de VMSW. In 2010 is er nog een bijkomende leningsmachtiging met gewestwaarborg toegekend om die tekorten weg te werken.’





# De jaarlijkse algemene vergadering bij de SHM's

Sociale huisvestingsmaatschappijen moeten minstens één keer per jaar hun aandeelhouders in een gewone algemene vergadering bijeenroepen. De vergadering keurt de jaarrekening goed en verleent kwijting aan de bestuurders.

**H**oe de algemene vergadering wordt bijeengeroepen, welke meerderheid nodig is om geldige besluiten te nemen en hoe er precies wordt gestemd, dat wordt allemaal vastgelegd in de oprichtingsakte van de SHM. In elk geval moet de gewone algemene vergadering minstens één keer per jaar worden bijeengeroepen. Dat gebeurt binnen zes maanden na de afsluiting van het boekjaar. Gebeurt dat niet, dan kunnen er strafsancities worden genomen tegen de bestuurders en de directeur van de SHM.

## 'Sociaal oogmerk'

De aandelen van de SHM zijn uitsluitend op naam. Tenzij de statuten dat anders bepalen, worden de aandeelhouders opgeroepen met een aangetekende brief die – afhankelijk van de statutaire bepalingen – door een of meer van de bestuurders is ondertekend. Dat gebeurt minstens 15 dagen voor de vergadering plaatsvindt. De oproeping tot de algemene vergadering bevat ook de agenda. Wat niet in de agenda vermeld wordt, ontsnapt meteen ook aan de beslissings-

bevoegdheid van de algemene vergadering – tenzij het om een bevoegdheid zou gaan die de algemene vergadering 'de plano' kan uitoefenen, zoals de goedkeuring van de jaarrekening en de algemene kwijting.

De Vlaamse Wooncode dicht de SHM een 'sociaal oogmerk' toe. Als gevolg daarvan moeten de bestuurders elk jaar een bijzonder verslag uitbrengen. Daarin bevestigen ze dat alle investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om het sociaal oogmerk van de SHM te bevorderen. Dat verslag wordt opgenomen in het jaarverslag dat aan de algemene vergadering wordt voorgelegd. Het sociaal oogmerk van SHM's is overigens volstrekt eigensoortig: de Vlaamse Wooncode heeft enkele statutaire implicaties inherent aan vennootschappen met een sociaal oogmerk buiten werking gesteld.

Welke formaliteiten vervuld moeten zijn om tot de algemene vergadering te worden toegelaten, staat in de statuten. Op elke algemene vergadering wordt een aanwezigheidslijst bijgehouden. De notulen worden

ondertekend door de leden van het bureau en door de vennoten die erom verzoeken.

## De stemming

De Vlaamse Wooncode interfereert met de manier waarop in de SHM wordt gestemd. Eenvoudig samengevat komt het erop neer dat niemand in de algemene vergadering mag stemmen met meer dan  $\frac{1}{10}$ de van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen. Die bepaling geldt niet voor de zogenaamde openbare besturen: het Vlaamse gewest, de provincies, de gemeenten en de OCMW's. Voor hen geldt in principe dat elk aandeel recht geeft op één stem. Toch kunnen de statuten ook voor de openbare besturen voorzien in een stemrechtbeperking.

Voor een gewone algemene vergadering bestaat geen quorumvereiste. Toch heeft de raad van bestuur het recht om ter zitting de vergadering drie weken uit te stellen. In principe wordt er gestemd bij gewone meerderheid. De stemgerechtigde aandeelhouder kan – tenzij de statuten dat verbieden – volmacht geven aan een andere aandeelhouder of een derde om in zijn plaats aan de stemming deel te nemen. De statuten kunnen de aandeelhouder ook toestaan om per brief te stemmen.

Hebt u nog vragen over de algemene vergadering? De cel Juridische zaken van de VMSW helpt u graag verder.



Grote troef is tegelijk ook risico

# Zijn passiefhuizen wel

**D**insdag 13 juli 2010. Grote kop in een Vlaamse krant: 'Passiefhuizen groot gevaar bij brand'. Enkele weken later, op 31 juli 2010, kopt een andere krant: 'Zonnepanelen hinderen bluswerken'. Hebben de VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de hele bouwsector zich dan vergalopperd? Woonwoord legde het probleem voor aan directeur Luc Stijnen van SHM Zonnige Kempen en kapitein Hugo Verbiest van de Brusselse brandweer.

## Een zonnige toekomst?

Energiezuinig bouwen is 'hot'. En absolute 'top of the bill' is onbetwist het passiefhuis: een woning waarin men er zonder traditionele verwarmingssystemen in slaagt om winter en zomer toch een aangenaam binnenklimaat te creëren. Het concept kwam begin jaren negentig overwaaien vanuit Duitstalig Europa en Scandinavië.

Ook de VMSW en haar partners geloven in passiefhuizen. SHM Zonnige Kempen tinnert zelfs mee aan de weg. Directeur Luc Stijnen: 'Wij realiseren mee het Europese project Saving Energy in Social Housing (eSESH). We willen 68 woningen bouwen, deels lage-energiewoningen en deels passiefwoningen. In dat proefproject zullen we het effectieve energieverbruik in beide bouwvormen meten en nagaan of het lagere

energieverbruik van een passiefwoning de duurere bouw ervan kan verantwoorden.'

## Als de dood voor *backdraft*

De toekomst van de passiefhuizen ziet er zonnig uit. Maar er verschijnen wolkjes aan de hemel: volgens sommigen hebben de pioniers in hun enthousiasme verzuimd om na te denken over eventuele nadelen. Vooral de brandweer laat een kritisch geluid horen. Kapitein Hugo Verbiest van de Brusselse brandweer: 'Men heeft ons nooit om een globaal advies gevraagd. We krijgen het gevoel dat we achter de feiten aanhollen. Pas onlangs werd overleg gepleegd met de Hoge Raad voor de Brandveiligheid om het passiefhuisconcept voor te stellen.' Luc Stijnen relateert dat: 'Voor elke woning afzonderlijk wordt het advies van de brandweer wel degelijk ingewonnen, zowel bij het ontwerp als bij de ingebruikname.' Maar een gunstig advies van de brandweer waarborgt niet dat het nooit zal branden. En wat gebeurt er dan?

De grootste troef van passiefhuizen en andere supergeïsoleerde woningen is tegelijk het grootste potentiële risico. Als het brandt, kan de warmte niet ontsnappen, zodat de temperatuur rond de brandhaard veel hoger oploopt dan bij een gewone brand. Hoe beter de woning geïsoleerd is, hoe gro-

ter dat gevaar wordt. Soms kan het lijken dat de brand gedoofd is, maar wanneer plots zuurstof wordt aangevoerd – doordat men bijvoorbeeld een venster stukslaat – laait hij opnieuw op en kan hij zelfs een steekvlam veroorzaken. Dat fenomeen wordt *backdraft* genoemd, en de brandweer is er als de dood voor.

## De Cobra

Momenteel testen vier Belgische brandweerkorpsen daarom het Zweedse Cobrablussysteem. Dat stelt de brandweer in staat







Passief bouwen: het lijkt het ideale alternatief voor de energieverblindende constructies van vroeger. Maar de jongste maanden doken onheilspellende berichten op: de brandveiligheid van passiefhuizen zou niet gewaarborgd zijn. Wat is ervan aan? Woonwoord zocht het uit.

# brandveilig?

om een brand te bestrijden van buitenaf. Met een soort hogedrukpistool wordt water dat is vermengd met abrasief – een soort schurend metaalgruis – met een druk van maar liefst 300 bar dwars door de buitenmuur heen geschoten. Op die manier kan de brandweer de binnentemperatuur fors doen dalen en meteen ook het risico op een steekvlam terugdringen. Zodra de temperatuur in de brandende ruimte laag genoeg is, kan de brandweerploeg naar binnen om de brand helemaal te blussen. De eerste tests met het Cobra-blussysteem zijn alvast positief.

Een andere mogelijkheid om de risico's bij brand te beperken, lijkt voor de hand te liggen: passiefhuizen registreren. Kapitein Verbiest: 'Nu hebben we er het raden naar of we al dan niet uitrukken naar een passiefhuis. Het Cobrasysteem is nuttig, maar er hangt wel een kostenplaatje aan vast. Daarom is het beter om het alleen in te zetten waar dat echt nodig is.'

Luc Stijnen van SHM Zonnige Kempen is niet tegen registratie, maar hij plaatst er wel enkele vraagtekens bij. 'Eigenlijk zou je dan een heleboel andere gegevens ook moeten

registreren. Dat je bijvoorbeeld regelmatig kaarsen gebruikt. Het hoofdprobleem is meestal niet het gebruikte materiaal, maar de inboedel en de inrichting. Brandpreventie – bijvoorbeeld met doeltreffende branddetectie – lijkt mij even belangrijk als brandbestrijding. Dat geldt zowel voor passiefhuizen als voor lage-energiewoningen.'

## Rapport

Voorlopige conclusie? Links en rechts wordt hard nagedacht over manieren om passiefhuizen brandveiliger te maken. Iedereen is het er immers over eens dat passiefhuizen wel degelijk de voorkeur verdienen boven de energieverblindende bouwsystemen van weleer. Ook de FOD Binnenlandse Zaken ziet het blijkbaar zo: het heeft een studie besteld om alle aspecten van het probleem te onderzoeken en eventueel de bouw van passiefhuizen bij te sturen. Het rapport zou eind dit jaar klaar moeten zijn.







Voorwaarde voor subsidiëring

# Infrastructuur: overdragen aan

Als infrastructuurwerkzaamheden door de VMSW worden gesubsidieerd, moet de gemeente die infrastructuur inlijven in haar openbaar domein. Dat wordt soms vergeten – wat zware gevolgen kan hebben.

rondvraag blijkt dat dat aan twee actoren te wijten kan zijn: ofwel aan de initiatiefnemer, ofwel aan de gemeente zelf.

## De initiatiefnemer

De VMSW bezorgt de initiatiefnemer – meestal dus de SHM – een kopie van het opmetingsplan van de uitgevoerde werken. Voor de initiatiefnemer is dat meteen het startsein om de overdrachtsprocedure op te starten. Dat is de laatste fase in de realisatie van een bouwproject – geen wonder dus dat de SHM in die fase vooral oog heeft voor het verkopen of verhuren van de woningen. De formele overdrachtsprocedure wordt beschouwd als een extra administratieve last die niet meteen iets tastbaars oplevert. Het gevolg: de opmetingsplannen blijven liggen en de infrastructuur wordt niet aan de gemeente overgedragen.

Meestal zorgt dat niet meteen voor problemen. In de meeste gevallen zorgt de gemeente spontaan zelf voor het onderhoud. Wanneer op termijn gebreken opduiken, rijst de vraag wie de herstellingen zal financieren. Dan beginnen natuurlijk de

**B**ij heel wat sociale woningbouwprojecten is ook infrastructuur nodig: riolering, bestrating, fiets- en voetpaden, wat groen, een zitbank of een speeltoestel. In de meeste gevallen treedt de VMSW op als bouwheer van de infrastructuurwerken en zorgt ze voor de subsidiëring. Die werken voert ze uit op gronden van de initiatiefnemer van het project – meestal een sociale huisvestingsmaatschappij die de grond in eigendom heeft.

## Verbintenis

De VMSW mag alleen maar subsidie verlenen als de gemeente zich ertoe verbindt om de aangelegde infrastructuur op te nemen in het openbaar domein, zodat ze gemeentelijk eigendom wordt. (Meer over de wettelijke bepalingen leest u in de rubriek Sed

Lex hiernaast.) Zonder die verbintenis kan het project niet van start gaan. Ze wordt dan ook altijd afgeleverd in de conceptfase.

De gemeente blijft de hele tijd bij het ontwerp betrokken en moet het definitieve ontwerp goedkeuren. Die goedkeuring is niet alleen van belang voor de overdracht, maar ook voor de nodige stedenbouwkundige vergunningen. Sinds 1 september 2009 is het namelijk de gemeente die de stedenbouwkundige vergunningen aflevert voor infrastructuur die door een sociale woonactor wordt gerealiseerd. Zowel de SHM's als de VMSW worden als een sociale woonactor beschouwd.

De VMSW stelt vast dat heel wat uitgevoerde infrastructuurwerken niet zijn opgenomen in het openbaar domein. De grond is dus niet overgedragen. Uit een kleine



discussies. Die zijn er niet als de infrastructuur ondubbelzinnig is overdragen aan de gemeente: de gemeente heeft namelijk een onderhoudsplicht.

### De gemeente

Als de gronden niet worden overgedragen, kan dat ook aan de gemeente liggen. Zij kan weigeren om de aangelegde infrastructuur over te nemen, hoewel ze eerder wel akkoord is gegaan met de overdracht en ze het ontwerp ook heeft goedgekeurd en vergund. Waarom weigert ze dan? Daar kunnen diverse redenen voor zijn: de gemeente wacht nog even op de definitieve oplevering, ze wil extra onderzoek, ze wil er zeker van zijn dat de werken onberispelijk zijn verlopen, ze heeft extra wensen voor de aanleg enzovoort.

Het probleem is natuurlijk dat zo'n situatie niet wettelijk is. De Vlaamse Wooncode is immers ondubbelzinnig: de infrastructuurwerken mogen maar worden gesubsidieerd als de grond wordt overgedragen naar het openbaar domein. Als dat niet gebeurt, is het Vlaams Gewest in principe genoodzaakt om de subsidie terug te vorderen.



## Overdracht van infrastructuurgronden

**D**e Vlaamse Wooncode is duidelijk: infrastructuur- en aanpassingswerken aan de woonomgeving kunnen slechts worden gesubsidieerd als de initiatiefnemer – dus meestal de SHM – er zich toe verbindt de wooninfrastructuur in kwestie, samen met de grond waarin of waarop ze wordt uitgevoerd, kosteloos over te dragen aan de gemeente. Die zal de infrastructuur en de bijbehorende grond dan inlijven in het gemeentelijke openbaar domein. Die overdracht moet gebeuren uiterlijk zes maanden na de voorlopige oplevering van de wegen rioleringswerken (art. 65, eerste lid VWC en art. 30, eerste lid programmatiebesluit).

Gemeenschapsvoorzieningen, vermeld in artikel 64, § 1, eerste lid, 3<sup>o</sup> VWC worden enkel overgedragen als ze niet uitsluitend bedoeld zijn voor de bewoners van de woningen van het sociaal woonproject (art. 65, tweede lid VWC).

De initiatiefnemer mag voor de overdracht aan de gemeente een vergoeding vragen. Die mag niet hoger liggen dan het niet-gesubsidieerde deel van de kostprijs van de werkzaamheden, verrichtingen en voorzieningen (art. 65, derde lid VWC).

De overdracht naar het openbaar domein gebeurt volgens een procedure die voor de gemeente voldoende waarborgen biedt inzake overleg bij het ontwerp en de uitvoering van de verrichtingen (art. 65, vierde lid VWC). Zij wordt geregeld bij akte, verleden door een notaris, op voorwaarde dat de gemeente daarmee instemt. De overdracht kan ook worden geregeld door de burgemeester. Dat gebeurt dan op basis van een opmetingsplan van de VMSW (art. 30, tweede lid programmatiebesluit).

De gemeente heeft de plicht de aan haar overgedragen infrastructuur en gemeenschapsvoorzieningen te onderhouden (art. 65, laatste lid VWC en art. 30, laatste lid programmatiebesluit).





## VMSW heeft nieuwe voorzitter

De Vlaamse Regering heeft op vrijdag 10 september 2010 beslist om de heer Steven Vandeput met onmiddellijke ingang ontslag te verlenen als voorzitter van de raad van bestuur van de VMSW. De heer Luc Deconinck is benoemd tot nieuwe voorzitter van de VMSW. Meer over de nieuwe voorzitter kunt u lezen op zijn website ([www.lucdeconinck.be](http://www.lucdeconinck.be)). Woonwoord wenst hem veel geluk in zijn nieuwe functie. (cvs)

## Viering 30 jaar



## 30 sociale huurwoningen in Kalmthout

Op 18 juni 2010 werden in het centrum van Kalmthout 30 sociale huurwoningen van de SHM De Ideale Woning feestelijk in gebruik genomen. De gemeente Kalmthout was vragende partij om het centrumgebied te ontwikkelen en er een mix aan functies onder te brengen. Het woon- en winkelproject wordt gerealiseerd op een voormalig bedrijfsterrein van de nv Solvay. Na sloping van enkele overblijvende fabrieksgebouwen komen er naast de sociale huur- en koopwoningen ook privéwoningen en handelsruimten.

De huurwoningen zijn ondergebracht in vier laagbouw appartementsgebouwen met 30 woongelegenheden. De gebouwen vallen op door het kleurgebruik en de mooie invulling van de buitenruimte.



Ook aan parkeerruimte is gedacht. In het projectgebied zal de SHM arro Antwerpen in de nabije toekomst 20 sociale koopwoningen realiseren. (cvs)

## Primeur: privébedrijf bouwt sociale woningen

In Hechtel-Eksel werd op 28 juni 2010 het startschot gegeven voor de bouw van 14 sociale woningen. Dat gebeurde in aanwezigheid van Vlaams minister Freya Van den Bossche en Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW. In het kader van het nieuwe grond- en pandenbeleid bouwt Vestio als eerste privéprojectondernemer in Vlaanderen sociale huurwoningen. Dat gebeurt op een verkaveling in de Pundershoek in Hechtel-Eksel.

De samenwerking met de privésector is hard nodig om de wachtlijsten weg te werken. De minister omschreef dit project daarom als 'misschien wel het belangrijkste uit haar ambtstermijn' en hoopt van harte dat er in de toekomst meer private projectontwikkelaars in de sociale woningbouw zullen investeren. (KYM)



## Heers: Mechelen-Bovelingen en Hoeve Schalenbourg

Op 11 juni 2010 vond in Heers de officiële opening plaats van twee projecten die werden gerealiseerd door SHM Tongershuis. De deelgemeente Mechelen-Bovelingen kreeg een nieuwbouwproject van 12 eengezinswoningen. De drieslaapkamerwoningen hebben een eigen tuintje met tuinhuisje en een gemeenschappelijke overdekte standplaats voor 12 wagens. In Heers zelf werd Hoeve Schalenbourg in gebruik genomen, een verwijzing naar

de familie Schalenbourg van wie de SHM de gronden heeft gekocht. De hoeve werd gesloopt en maakte plaats voor vijf huurappartementen met drie slaapkamers.

Dankzij deze nieuwe projecten stijgt het aantal sociale huurpanden in de gemeente Heers van 26 naar 43. 'Een stap in de goede richting', vindt directrice Inge Gaubomme van Tongershuis. 'In Heers moeten er tegen 2020 48 sociale huurwoningen bijkomen.' (KYM)



## voorzitterschap Alfons Rupus

Op 30 april heeft de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw in Zele Alfons Rupus in de bloemetjes gezet te ere van zijn 30-jarige voorzitterschap. Directeur Glen Christiaens sprak lovende woorden: 'Mede door je inzet is de werking van de maatschappij enorm verbeterd. Je hebt onder meer ook gezorgd voor de informatisering en de optimalisatie ervan. Voorzitter, je wordt niet alleen bedankt voor je inzet voor de maatschappij maar eveneens voor je omgang met de mensen, zowel voor je personeel, je kandidaten als je huurders.' (KYM)



## Passendale: gemeentehuis wordt residentie Helminghe

Op 16 mei 2010 vond in Passendale de officiële opening plaats van residentie Helminghe. Eind 2005 had SHM Ons Onderdak uit Ieper dit vroegere gemeentehuis aangekocht om er een woonproject te realiseren. Het gebouw – dat was opgetrokken in neogotische wederopbouwarchitectuur – werd grondig gerenoveerd, met respect voor zijn eigenheid.

Residentie Helminghe bestaat uit vier appartementen met één slaapkamer, zes ap-

partementen met twee slaapkamers en vier tweeslaapkamerwoningen met een kleine tuin. Veel aandacht ging ook naar de omgevingsaanleg: zo werd onder meer een nieuwe voetgangersverbinding naar het gemeentelijke ontmoetingscentrum gerealiseerd. Leuk detail: ter gelegenheid van de Vlaamse Renovatiedag 2010 selecteerde de Vlaamse overheid dit project als een van de markantste renovatieprojecten in Vlaanderen. (KYM)



## Acaciapark en Biezenstuk in Gent

Vlaams minister Freya Van den Bossche heeft op 5 mei 2010 de eerste steen gelegd van de sociale woonprojecten Acaciapark en Biezenstuk in de Brugse Poort in Gent. Daarmee werd het startsein gegeven voor een uitvoeringsfase van het stadsvernieuwingproject Zuurstof voor de Brugse Poort.

Het woonproject Biezenstuk wordt gerealiseerd door SHM Volkshaard/Kleine Landeigendom Het Volk. Het bestaat uit 12 koopwoningen met tuin,

12 huurwoningen waarvan zes met tuin en zes met terras, 11 huurappartementen en een semiondergrondse parking met groendak.

Het woonproject Acaciapark (SHM Gentse Haard) ligt centraal in de wijk. Op de plaats waar zich vroeger twee cités en garageboxen bevonden, wordt een nieuw buurtpark aangelegd. Achteraan in het park komen 40 huurappartementen met een semiondergrondse parkeergarage. (KYM)





## Dubbel feest op Mal

Dubbel feest in de Isegrimstraat in Gent. In aanwezigheid van Vlaams minister Freya Van den Bossche werd op 1 juni 2010 de eerste steen gelegd van 100 sociale woningen die WoninGent er bouwt. Tegelijk werd de Isegrimstraat officieel ingestapt door de buurtbewoners.

De huur- en koopwoningen verrijzen tussen de huidige appartementsblokken aan de Brugsesteenweg en het

## Eigen Dak eert voorzitter en ondervoorzitter

Op 28 mei 2010 heeft SHM Eigen Dak uit Wetteren huidig voorzitter Etienne Backx en uittredend ondervoorzitter en bestuurder Leopold Dauwe in de bloemetjes gezet. Etienne Backx werd gehuldigd voor zijn 21-jarige staat van dienst. Hij kwam in 1989 in de raad van bestuur als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren. In 1994 werd hij de eerste ondervoorzitter van de maatschappij. Op 1 januari 2002 volgde hij Leopold Dauwe op als voorzitter. Onder zijn voorzitterschap werden 110 sociale huurwoningen en 15 koopwoningen gebouwd en werden twee grootscheepse renovatieprojecten voltooid. Uittredend ondervoorzitter en bestuurder Le-

opold Dauwe heeft zich 50 jaar ingezet voor de maatschappij. Sinds 1959 is hij bestuurder en van 1964 tot 1966 heeft hij de functie van secretaris uitgeoefend. Vanaf 1977 tot eind 2001 was hij voorzitter van Eigen Dak en van 2002 tot 2009 ondervoorzitter. In de periode dat hij in het bestuur zetelde, werden maar liefst 486 sociale huurwoongelegenheden en 104 koopwoningen gebouwd. Leopold Dauwe werd geprezen voor zijn collegialiteit en zijn goede relaties met de toenmalige VHM. In de SHM beschouwt men hem als een man met een gezonde dosis humor, die altijd ten dienste stond van zijn maatschappij en haar personeel. (cvs)

## Nieuwe bouwmeester



© Martin Hoogeboom

Op 1 juli 2010 nam Peter Swinnen voor een periode van vijf jaar zijn mandaat als Vlaams Bouwmeester op. Na bOb Van Reeth (1999-

2005) en Marcel Smets (2005-2010) is hij door de Vlaamse Regering aangesteld als de derde Vlaams Bouwmeester. De Vlaams Bouwmeester geeft het architecturaal beleid van de Vlaamse overheid mee vorm en begeleidt ook andere Vlaamse publieke instellingen bij hun bouwprojecten.

Peter Swinnen is architect-partner en medeoprichter van het Brusselse architectenkantoor 51N4E. Sinds 1998 leidde hij als studioverantwoordelijke verschillende onderzoeken aan het ICSAF La Cambre Architecture in Brussel en aan Sint-Lucas Brussel. (cvs)



## Zomergem 2 sociale woni

Op 21 mei 2010 nam de sociale huisvestingsmaatschappij Elk Zijn Dak uit Zomergem 10 nieuwe woongelegenheden in gebruik. De nieuwe woongelegenheden werden gerealiseerd in twee verschillende projecten in Zomergem: zes appartementen in de Weldadigheidstraat en vier appartementen in de Alfons Sifferstraat. Beide projecten hebben appartementen met een, twee of drie slaapkamers. Met dat gevarieerde aanbod wil de SHM inspelen op



## Malpertuussite in Gent

natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen. De Isegrimstraat werd in de afgelopen maanden volledig heraangelegd. Ze kreeg onder meer een gevarieerde groene ruimte tussen de woonwijk en het natuurreservaat, met speelplekken voor verschillende leeftijdsgroepen. Dankzij het natuurreservaat en de nabijheid van het stadscentrum wordt de Malpertuussite beslist een aantrekkelijke woonwijk voor gezinnen. (KVM)



## Woningbouwprojecten rijker

de toenemende gezinsverdunding en vergrijzing.

Voor het project Weldadigheidstraat werden bestaande woningen in de straat gesloopt. Het nieuwe wooncomplex, dat naast zes appartementen ook zes carports telt, heeft drie bouwlagen. Ook voor het project Alfons Sifferstraat werden bestaande woningen gesloopt en vervangen door een wooncomplex van vier appartementen en vier carports in drie bouwlagen. (cvs)

## Agenda

### Najaar: Activiteiten 100 jaar Renaat Braem

#### Gegidste rondleidingen sociale architectuur:

- **10 oktober 2010**  
start om 10 u. en 14 u.  
de 'potenblokken' op het Kiel in Antwerpen
- **17 oktober 2010**  
start om 10 u. en 14 u.  
Arenawijk in Deurne
- **24 oktober 2010**  
start om 13 u. en 15 u.  
wijk Sint-Maartensdal in Leuven
- **21 november 2010**  
start om 10 u. en 14 u.  
wijk Kruiskenslei in Boom

De – gratis! – rondleidingen zijn specifiek bestemd voor architecten, ontwerpers en professionelen met belangstelling voor Renaat Braem en de sociale huisvesting.

Meer info en inschrijving vooraf (verplicht):  
[www.vmsw.be](http://www.vmsw.be)

#### Overzichtstentoonstelling architect Renaat Braem, zijn leven en werk

van **1 oktober 2010 tot 9 januari 2011**,  
deSingel, Desguinlei 25, Antwerpen.  
Openingsuren: van woensdag tot en met  
zondag, 14 u. tot 18 u.

#### Lezing over

'Renaat Braem en de sociale woningbouw'  
door Sven Sterken, auteur van essay in de  
monografie 'Renaat Braem, 1910-2010,  
Architect'.

De lezing vindt plaats op **maandag 25 oktober 2010** om 20 u. in de Tweebronnenbibliotheek, Rijschoolstraat 4, 3000 Leuven. De lezing is gratis. Wel graag vooraf inschrijven via e-mail aan:

[lisa.devisscher@stadenarchitectuur.be](mailto:lisa.devisscher@stadenarchitectuur.be).

Meer info bij Lisa de Visscher,  
tel. 016 22 22 39 of op de website  
[www.stadenarchitectuur.be](http://www.stadenarchitectuur.be)

Meer info over andere activiteiten in het kader van het Braemjaar: [www.braem2010.be](http://www.braem2010.be)

### 22 tot 24 oktober 2010 Energie 2010

Thema: 'Energie in de woning. Hoe de energieprestaties verbeteren?'

Tour & Taxis, Havenlaan 86, 1000 Brussel  
Openingsuren: vr. 22 oktober, 10 u.- 18 u.  
voor professionelen, 18 u.- 21 u.: nocturne,  
toegankelijk voor iedereen  
zat. 23 en zond. 24 oktober: 10 u.- 19 u.: voor  
iedereen

Meer info: [www.energie2010.be](http://www.energie2010.be)

### 6 tot 7 november 2010 Hout en groen wonen

Beurs over gezond wonen, milieuvriendelijk bouwen, hernieuwbare energie en houtbouw.

Beurshallen de Waagnatie, Paleis 2, Rijnkaai 150, 2000 Antwerpen

Openingsuren: zat. en zond. van 10 tot 18 u.  
Meer info: [www.houtengroenwonen.be](http://www.houtengroenwonen.be)

### 6-7 en 13-14 november Ecobouwers Opendeur, heel Vlaanderen

De campagne Open Klimaathuizen heet voortaan Ecobouwers Opendeur. Tijdens de opendeurweekends kunnen bezoekers gratis binnenkijken in (bio-ecologische) energiezuinige huizen en kennismaken met de bouwheer. Zo komen kandidaat-(ver)bouwers in contact met ervaren en energiebewuste bouwheren. De campagne wordt georganiseerd door de Bond Beter Leefmilieu (BBL), met het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen (VIBE) als hoofdpartner. Vooraf inschrijven is verplicht.

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

### 10 november 2010, 8.30 u. Colloquium energiearme steden, Sint-Niklaas

Wat zijn de gevolgen van de klimaatwijziging voor duurzame stedenbouw? Die vraag staat centraal op de Werelddag van de Stedenbouw. Topexperts zoals Martin Dubbeling en Patrick Meire reiken strategieën en ideeën aan die steden kunnen toepassen om de klimaatverandering op te vangen. Geleide wandelingen langs duurzame stadsprojecten in Sint-Niklaas laten zien hoe het in de praktijk kan.

Het colloquium wordt georganiseerd door de Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), in samenwerking met de Buren.

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



# Moeten sociale dienst en technische dienst nauwer samenwerken?

Heel wat SHM's beschikken over zowel een technische dienst als een sociale dienst. Is die specialisatie positief voor de bewoners of zouden de diensten juist beter op elkaar moeten inspelen? Woonwoord legde de vraag voor aan enkele ervaringsdeskundigen.



## Communicatie is de sleutel

Maggy Steeno, diensthoofd huurdersrelaties, Dijledal CVBA, Leuven

**E**lke SHM heeft zijn eigen historie. Die staat naast de algemene en steeds wijzigende tendensen in de samenleving. Maatschappijbeeld, verwachtingen, bekommernissen, accenten: ze zijn constant in beweging. De neerslag van die tendensen vinden we terug in allerlei wetgevingen en reglementeringen. Ook de werknemers maken deel uit van die veranderende maatschappij. Ze ondergaan allerlei invloeden en nemen standpunten in. Een bedrijf dat de ingesteldheid van zijn werknemers over het hoofd ziet, zit met een serieus probleem. Wil men verandering en omschakeling, wil men accenten verleggen en een andere koers varen, dan moet iedereen op dezelfde lijn zitten. Als er beslissingen worden genomen zonder dat de uitvoerders ze mee dragen, loopt alles in het honderd: chaos alom.

Heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen hebben de voorbije periode te maken gehad met fusies. Daarbij werden compromissen gesloten om tot één soort werknemer

te komen: personeelsstatuut, aanwervingsmethode en verloning werden gestroomlijnd. De werknemers dienden samen te werken en elkaar te leren kennen; de werkmethode en planning veranderden. Dat vroeg een aanpassing.

Anderzijds wordt van de sociale huisvestingsmaatschappijen verwacht dat ze een sociale dienst uitbouwen, dat ze werken aan bewonersparticipatie en dat ze de leefbaarheid verbeteren. Door dat kanaal open te zetten, stelde de maatschappij zich plots kwetsbaar op. Kwam daarbij nog dat de maatschappijen ressorteerden onder het klachtendecreet.

Klachten en meldingen van ontevreden huurders kregen een officieel kanaal, onder meer via bewonersvergaderingen, wijkbevestigingen ... De opvolging was vaak een taak van de sociale dienst. Ook meldingen van ontevreden huurders over andere medewerkers van de SHM werden aan de sociale dienst doorgespeeld. De ene collega moest rapporteren over de andere collega. Dat gebeurde allemaal met het oog op verbetering, maar

niet alle werknemers ervaren dat zo. De sociale dienst werd gezien als het 'spiedende oog' dat als eerste op de hoogte was als er iets misliep.

Deze lange inleiding om te komen tot de essentie van de zaak: communicatie, discussie en duidelijkheid zijn sleutels om het vertrouwen te herstellen. Vaak heeft het binnen onze maatschappij gebotst, vooral tussen sociale dienst en technische dienst. Werken met mensen met een verschillende invalshoek moet een verrijkende ervaring zijn, een uitnodiging om na te denken en bij te sturen – het mag niet leiden tot afstomping, rivaliteit, rancune ... Dat veronderstelt dat we dezelfde belangen erkennen en verdedigen.

Om daartoe te komen, werd een extern bureau aangesteld. De doelstellingen van de maatschappij werden uitgeklaard, de miserie, de visie en waarden werden vastgelegd en ondertekend door alle werknemers, de gevoelens van onbehagen werden besproken. De oplossing ligt in communicatie en het elkaar aanvaarden als gelijkwaardige diensten.

# De uitdaging: evenwicht vinden

Marlies Carnas, architect technische dienst Geelse Huisvesting



Of de sociale dienst en de technische dienst van een SHM inspraak zouden moeten krijgen in elkaars werking? Ik hoop dat het bij die vraagstelling blijft. Elke dienst heeft binnen een SHM zijn eigen zeer specifieke takenpakket, waarvoor mensen met gepaste kwalificaties worden aangeworven. Zij hebben slechts een globaal idee van de taken die hun collega's uitvoeren en van de manier waarop ze dat moeten doen. Het lijkt me dus zeker niet zinvol dat zij in elkaars werking inspraak moeten krijgen. Dat kan de kwaliteit van de dienstverlening niet ten goede komen.

Ik ben echter wel voorstander van een goede communicatie tussen de beide diensten. Bij de realisatie van – in mijn geval – nieuwbouwprojecten kan dat helpen om een mooi en sociaal gedragen project te realiseren. De sociale dienst komt vooral in contact met de sociale huurder en weet als geen ander wat er bij die mensen leeft. Een

regelmatig overleg dat algemene aspecten van het sociaal wonen naar boven brengt, kleine akkefietjes van bewoners op tafel werpt en op die manier een hulpmiddel, een referentie kan zijn voor de interne en externe ontwerpers-architecten, dat biedt zeker een meerwaarde. Die communicatie is zelfs ontbeerlijk. Dat wil niet zeggen dat er van bij de eerste schets van elk project betrokkenheid zou moeten zijn. Dat zou ons te ver leiden. Schoenmaker, blij bij je leest!

In onze organisatie wordt het project tijdens een werkoverleg voorgesteld aan alle personeelsleden. Die krijgen de kans om opmerkingen te geven. Hun feedback wordt niet zomaar opzijgeschoven: hij wordt geapprecieerd en in de mate van het mogelijke verwerkt. Bij omvangrijke projecten zoals de vervangingsbouw Driehoek in Geel, waar 112 appartementen zullen worden gebouwd, trekken beide diensten in functie van planning en herhuisvesting enthousiast aan de

zelfde kar. In dit geval wordt de bewonersparticipatie naar waarde geschat: de sociale dienst vormt een belangrijke schakel om in overleg een brug te slaan tussen de nuchtere, zakelijke mentaliteit van de technische dienst en de emotionele betrokkenheid van de betreffende bewoners.

Dat moet het uitgangspunt zijn: vanuit zijn specifieke functie moet elke dienst een positieve bijdrage leveren aan de realisatie van betaalbaar wonen in een leefbare omgeving. Een wisselwerking tussen beide diensten moet een optimale dienstverlening opleveren: enerzijds in de realisatie van nieuwe projecten en anderzijds in het oplossen van technische problemen die de sociale dienst aan het licht brengt, maar die hij als leek vaak niet zelf kan oplossen. Zowel sociaal als technisch kan men ons beschouwen als tegenpolen die elkaar op de juiste ogenblikken aantrekken. Het vinden van dat evenwicht zal voor elke SHM een ware uitdaging zijn.

## Praten helpt!

Joke Decanniere, gebouwenbeheer huurwoningen, Sociaal Wonen arro Leuven



Moeten de sociale en de technische dienst van een SHM inspraak krijgen in elkaars werking?

Zeker en vast. Bij een nieuwbouw of een renovatieproject is niet iedereen vertrouwd met de specifieke noden van de toekomstige huurders. Als huisvestingsmaatschappij worden wij dag in, dag uit geconfronteerd met al dan niet terechte praktische problemen en vragen van de huurder. Dergelijke ervaringen geven ons andere praktische inzichten bij het ontwerpen van een woning.

De ervaring leert ons dat de eenvoudigste woningen de beste zijn. Hoe eenvoudiger de woning, hoe beperkter de schade bij eventueel verkeerd gebruik. Een toestel dat gebruiksvriendelijk is en makkelijk en goedkoop hersteld kan worden, kan een duur en technologisch geavanceerd toestel zeker vervangen. Met een ingewikkeld toestel doen we de huurder immers geen plezier. Als we het eenvoudig houden, krijgt

de sociale huisvesting minder vragen en klachten.

Terwijl de architect zich laat leiden door het esthetische en architecturale aspect van de woning, staan voor ons het functionele aspect en het gebruiksgemak voorop. Door een overlegmoment te organiseren tussen de technische dienst, de architect en de sociale dienst, kunnen kleine aanpassingen op het plan vaak heel wat toekomstige problemen vermijden. Een voorbeeld is het opendraaien van ramen. Als je kunt voorkomen dat het middelste deel van het raam vastzit, kunnen ook de grote meubelstukken door het raam en hoeven ze niet door de inkomhal of langs de trap. Een ander voorbeeld zijn metalen trappen, die in woonblokken voor geluidsoverlast zorgen en daarom beter vervangen kunnen worden door betonnen trappen.

Een laatste voorbeeld zijn de te ingewikkelde thermostaten, waarmee de huurders het vaak moeilijk hebben. In sociale huurwoningen worden al lang geautomati-

seerde toestellen gebruikt, waarop je een programma moet instellen. Toch blijkt dat een groot deel van de huurders een eenvoudiger systeem verkiest waarin ze alleen de graden moeten instellen. Regelmatig moet de onderhoudsfirma optreden omdat er geen verwarming is. Uit onderzoek blijkt dan dat de verkeerde instellingen werden gebruikt. Door dergelijke zaken op voorhand te bespreken, kan veel tijd, geld en frustratie worden bespaard, zowel voor de huurder als voor de medewerker van de SHM en de onderhoudsfirma. Ook energiebesparende maatregelen en toestellen veroorzaken vaak ergernissen of defecten. Zo'n toestel kan moeilijk of onlogisch werken, vaak ziet de huurder er het nut niet van in of ziet hij op tegen het extra werk dat het van hem vergt. Voor de technische dienst spreekt het alles behalve vanzelf om de sociale dienst daarin tegemoet te komen, ondanks alle steeds strenger wordende wetgevingen en reglementeringen. Daarom: praten helpt!



‘Ik woon in een ruim appartement, aangepast voor rolstoelgebruikers. De eenvoudige indeling, de brede rechte gang met brede deuren en de open keuken zorgen ervoor dat ik me gemakkelijk met mijn rolstoel kan verplaatsen.’

‘De tuin is een pluspunt. Achteraan is een berging die via een gemeenschappelijk pad te bereiken is. Ik kan er mijn elektrische wagen opladen.’

‘Regelmatig maak ik een praatje met de burens. We gaan we bij elkaar in de tuin zitten. Wij kennen elkaar goed en maandelijks organiseren we zelfs een uitstapje.’



‘De structuur van de woning is aangepast aan rolstoelgebruikers, maar er zijn toch wat problemen. Toilet en douche hebben geen handgrepen en de douchestang bevindt zich niet op zithoogte, maar op stahoogte.’

‘In de keuken kan ik moeilijk bij de hoekkasten en hoge kastjes. Er is geen bewegingsruimte onder het werktablet. Het muurtje tussen keuken en salon is zo hoog dat het de doorkijk naar de tuin verhindert.’

‘De bijna drempelloze overgang tussen binnen en buiten is toch nog twee centimeter hoog. Dat is moeilijk te overbruggen: mijn armspieren zijn niet zo sterk meer. Nog enkele details: een kraantje op kniehoogte zou handig zijn om emmers water te vullen voor de schoonmaak. En met een parlofoon zou ik me veiliger voelen.’

**S**imonne Pother woont al ruim vier jaar in een eenslaapkamerappartement op het gelijkvloers van een kleinschalig woonproject in de J. De Graefstraat te Berchem. Het project fungeert als pilootproject voor ‘Levenslang Wonen’ en is opgezet door SHM De Ideale Woning. Op het gelijkvloers bevinden zich aangepaste appartementen voor rolstoelgebruikers, met een tuintje. Op de verdieping zijn duplexappartementen ingericht, die via een buitentrap individueel toegankelijk zijn. De individuele toegangen en de kleinschaligheid van het project (10 flats) bevorderen het sociale contact tussen de bewoners.