

woon

WOORD

Wonen in erfgoed?

De sociale erfenis van Braem

**Sociale lening +
deskundig advies**

Nog te weinig bekend

**Hoop voor
Hoedhaarblokken**

Renovatie in de steigers

Veelzijdig spelen
Inspiratie voor spelterreinen

**De toegankelijkheids-
wetgeving**
Te streng of niet?



‘De meeste mensen houden serieus rekening met ons advies!’ Antoine De Meerleer p.10



Visie

06 Erfgoed en wooncomfort: is dat wel te verzoenen?

Praktijk

10 Nog te weinig bekend: sociale lening + deskundig advies

13 Houtskeletbouw in Vlaanderen

14 Sociale economie: ook een partner voor SHM's?

Bestuur

18 Renovatie in de steigers: de Hoedhaarblokken in Lokeren

21 Politieke vluchtelingen: waar vinden ze onderdak?

22 Psychiatrische patiënten: kunnen ze terecht in de sociale huisvesting?

24 Inspirerend: veelzijdige speelterreinen

Forum

30 Te strenge toegankelijkheidswetgeving?

En verder

04 Veldwerk: nieuws uit het vak

25 Sed Lex: decibels

26 Sociaal Nieuws

28 Agenda

32 Klant in zicht



14 Sociale economie: partner voor SHM's?

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | **hoofdredactie** | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | **vmsw-kernredactie** | Andree Brouwers (cel Communicatie en Organisatiesecretariaat), Gerd De Keyser (afdeling Planning & Programmatie), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdeling Planning & Programmatie), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel), Caroline Van Steen (afdeling Planning & Programmatie) | **vmsw-fotografen** | Jan Loeman (p. 4, 5, 18, 19, 20, 21, 28, 30), Isabelle Plancquaert (cover en p. 6, 7, 8, 32), Martine Kinable, Gery Spirinckx, Els Struyf | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen, customer media, www.jaja.be | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



10 De VMSW-schatter geeft ook raad bij renovatie



18 Hoop voor Hoedhaarblokken



24 Inspirerende speeltterreinen



Vooraf



oed nieuws, beste lezer! Zoals u weet, vloeien veel problemen in onze maatschappij voort uit een tekort aan geld. Laten we even moeite doen om de toestand nuchter te analyseren. Wat is er echt aan de hand?

Een nuchtere analyse is gebaseerd op objectieve bronnen, op de media dus. In een krantenbericht konden we lezen dat de tegoeden op spaarboekjes in 2009 met 38,8 miljard euro zijn gestegen tot een recordbedrag van 188,7 miljard euro. Als we ervan uitgaan dat er een kleine 11 miljoen Belgen zijn, heeft elke inwoner van dit land dus gemiddeld 17 000 euro op het spaarboekje staan, wat voor een gezin van vier neerkomt op 68 000 euro.

Nu zou men denken dat toeval niet bestaat, maar wat lezen we onlangs in een andere krant? Wie tegenwoordig een huis wil kopen, heeft gemiddeld 70 000 euro eigen middelen nodig; de rest kan men probleemloos lenen. U voelt al waar ik heen wil: het gemiddelde gezin in dit land komt 2 000 euro tekort om een eigen huis te kunnen kopen. Daar kunnen we een mouw aan passen als we een derde cijfer in rekening brengen. Volgens de vakantiebarometer van een grote verzekeraar bleef het gemiddelde reisbudget van de Belg in 2009 stabiel in vergelijking met 2008. Het bedraagt 2 228 euro.

De conclusie ligt voor de hand. Bent u een gemiddelde Belg zonder eigen huis? Ga deze zomer dan niet op reis. U zult uw droomhuis kunnen aankopen en u houdt zelfs nog 228 euro over. Dat extraatje kunt u gebruiken om enkele terrasjes te doen in eigen land, ter compensatie van de gemiste reis. Een mens zou zich beginnen afvragen waarom er nog sociale huisvesting nodig is.

Prettige vakantie!



Energieaudits ook in sociale huisvesting

Sinds 2005 kent de Vlaamse Regering voordelen toe aan particulieren die een energieaudit laten uitvoeren. Van het gefactureerde bedrag kan 40 procent worden terugverdiend via de belastingaangifte.

In een energieaudit wordt de woning grondig doorgelicht en worden de grote energievreters opgespoord. Vervolgens worden maatregelen opgesteld om het energieverbruik terug te schroeven. Dat levert vaak forse besparingen op.

Voor de sociale woningbouw wil de Vlaamse minister van Wonen en Energie nu werk maken van een inhaaloperatie: ook de sociale woningen moeten energie-efficiënter

worden. De komende jaren moeten de meest energieverslindende woningen worden aangepakt of vervangen. De VMSW is daarom gestart met een inventaris van het huurpatrimonium. Ze heeft de maatschappijen gevraagd om de gegevens waarover de VMSW beschikt, aan te vullen. Op basis daarvan worden de woningen opgesteld die de komende jaren prioritair in aanmerking komen voor renovatie of vervanging. (CVS)

Meer informatie:
Veerle De Meulenaer,
cel Technische studies VMSW,
tel. 02 505 45 06,
veerle.demeulenaer@vmsw.be

VMSW-jaarverslag 2009

In het Jaarverslag van de VMSW vindt u traditiegetrouw heel wat cijfermateriaal en achtergrondinformatie over de investeringen, de sociale huur- en koopwoningen en kavels, de infrastructuur- en omgevingswerken, de Vlaamse Woonlening, het financieel beheer enz. Daarnaast gaat een aantal kaderstukken nader in op de rol van de VMSW in het decreet grond- en panden-

beleid, de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, de projectbegeleiding woningbouw en renovatie, de nieuwe planingsmethodiek en het lokaal woonbeleid, het Vlaams Energieplatform Sociale Huisvesting, de huurwaarborgens enz.

Het jaarverslag 2009 van de VMSW is beschikbaar via de website www.vmsw.be, *Publicaties*. Wilt u gratis de gedrukte versie ontvangen, stuur dan een e-mail naar lucrece.deleu@vmsw.be. Vergeet uw naam en adres niet! (AB)



E-tendering: een stapje verder

De Vlaamse Regering is vast van plan het e-procurementprogramma dat ze op 18 juli 2008 heeft goedgekeurd, uit te voeren. E-procurement geldt voor overheidsopdrachten en behelst zowel e-notification als e-tendering. E-notification is het elektronisch aanmaken van het publicatiebericht. E-tendering is de elektronische indiening en ontvangst van kandidaatstellingen en offertes.

De Vlaamse Regering heeft in haar omzendbrief van 20 mei 2010 aan de diensten

van de Vlaamse overheid en de Vlaamse instellingen aanbevolen om het gebruik van e-tendering toe te staan vanaf 1 september 2010 en te verplichten vanaf 1 juli 2011. Daarmee wil de Vlaamse Regering een merkbare administratieve vereenvoudiging realiseren en de afwikkeling van overheidsopdrachten efficiënter maken.

De VMSW zal zich in haar beheersovereenkomst 2011-2015 engageren om haar aanbestedingen vanaf juli 2011 elektronisch te laten verlopen. (CVS)

SVK-Vooruitgangsrapport 2009

Het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (VOB) heeft een SVK-vooruitgangsrapport 2009 gepubliceerd. Dat bevat een uitgebreide analyse van de SVK-sector. Het rapport is gebaseerd op de SVK-jaarrapporten van 2005 tot 2008 en de jaarverslagen 2009 van de sociale verhuurkantoren (SVK's).

Uit het rapport blijkt dat Vlaanderen eind 2009 51 erkende SVK-werkingen telde, waarvan 44 gesubsidieerde. Samen beheren ze 4 913 woningen, verspreid over 237 van de 308 Vlaamse gemeenten. Bijna 13 000 woningzoekenden staan op de wachtlijsten. Daarvan heeft bijna de helft een inkomen dat overeenstemt met het leefloon, zodat bijna een derde van hen tussen 35 en 50 procent van zijn netto-inkomen aan huur moet besteden. Vooral de private huurders met een erg hoge betaalbaarheidsdruk vinden dus de weg naar de SVK's.

In hun huurdersbegeleiding stuiten steeds meer SVK's op de grenzen van hun mogelijkheden. Vaak hebben de huurders immers diverse problemen.

Eerste slimme energiemeters

Eind april zijn in het kader van een proefproject de eerste slimme energiemeters in Vlaanderen geplaatst. Dat is een eerste stap om de energienetten in Vlaanderen te moderniseren en meteen ook heel wat energie te besparen.

Het proefproject omvat 4200 elektronische verbruiksmeters voor elektriciteit en aardgas. Als het opzet slaagt, volgt nog een tweede project met 40 000 meters. Pas als de resultaten van die proefprojecten positief zijn, worden de energiemeters

vanaf 2014 in de rest van Vlaanderen verspreid.

Slimme meters zijn nodig omdat het huidige elektriciteitsnet niet is aangepast aan de hernieuwbare energie die wordt opgewekt door zonnepanelen, windmolens of biomassa. Bovendien kan die opgewekte energie niet worden gestockeerd. De slimme meters spelen beter in op vraag en aanbod. Wanneer er veel hernieuwbare energie op het net komt, kunnen huishoudtoestellen automatisch worden aangezet. Als

er weinig energie wordt aangevoerd, krijgt de consument het signaal om even te wachten.

Slimme meters kosten geld. Eandis verwacht dan ook dat de distributietarieven met 6 procent zullen stijgen, maar dat de consument die stijging gedeeltelijk kan compenseren door meer energie te besparen. Minister-president Peeters belooft alvast dat de kosten voor de verbruikers beperkt zullen blijven, maar beaamt wel dat slimme netten duurder zijn dan klassieke energienetten. (CVS)



Sociale last: handleiding

Als nieuwe woongebieden worden aangesneden, kan of moet de gemeente volgens het grond- en pandendecreet – afhankelijk van de lokale toestand – aan privé-initiatiefnemers een sociale last opleggen. Die sociale last behelst de verplichting om in het woongebied een percentage sociale woningen te realiseren.

De initiatiefnemer kan die sociale last invullen door op de locatie grond te verkopen aan een sociale woonorganisatie of door zelf sociale woningen te bouwen. In dat laatste geval

moeten de woningen voldoen aan de door de Vlaamse Regering vastgelegde kwaliteitseisen. Die eisen worden gecontroleerd en getest door de VMSW.

Op de website van de VMSW vindt u een (voorlopige) handleiding die de privé-initiatiefnemer kan helpen om aan die sociale last te voldoen. U vindt er ook meer informatie over het decreet grond- en pandenbeleid. (CVS)



Klachten?

In 2009 kreeg de Vlaamse Ombudsdienst 6 712 vragen en klachten en werden 1 441 nieuwe klachtdossiers aangelegd. De meeste klachten gingen over het thema 'wonen': 658 ontvankelijke klachten werden onderzocht, waarvan er 588 werden beoordeeld. Veel klachten gingen over de plotse verandering van de voorwaarden voor de renovatiepremie. Sociale huurders klaagden vooral over schrappingen uit het inschrijvingsregister, over de woon- en woningkwaliteit, over de behoefte aan een verhuispremie bij een verplichte verhuizing, over de berekening van de huurprijs en de schatting van de basishuurprijs, over de vermindering van de onroerende voorheffing voor de sociale huurder en over leefbaarheidsproblemen. De Vlaamse Ombudsdienst geeft aanbevelingen om soortgelijke klachten in de toe-

komst te vermijden. De belangrijkste aanbeveling: zorg voor goede communicatie, ook bij slecht nieuws. U vindt het jaarverslag en de jaarbrochure 2009 op www.vlaamseombudsdienst.be. (AB)



Tegelijk besteden de SVK's meer aandacht aan woningkwaliteit. Daarom hebben de SVK's zich bezonnen over de rol die zijzelf en de eigenaar in saneringsprojecten moeten spelen. Die bezinning leverde voor de SVK's vier mogelijke organisatiemodellen op: uitvoerders, organisatoren, ondersteuners en toeleiders. Omdat een rol als uitvoerder of organisator voor het SVK zware verantwoordelijkheden met zich meebrengt, pleit het VOB ervoor dat de SVK's de rol van ondersteuner zouden spelen. (AB)

Meer info en het volledige vooruitgangrapport vindt u op www.vob-vzw.be, Publicaties, Jaarrapporten.

Debat over 'sociale' nalatenschap van Renaat Braem

Staat erfgoed haaks op wooncomfort

We vieren dit jaar de 100ste geboortedag van Renaat Braem (1910-2001), voor velen nog altijd een geniaal en visionair architect-stedenbouwkundige en een van de belangrijkste vertegenwoordigers van de naoorlogse architectuur in België. Anderen zetten vraagtekens bij het wooncomfort van zijn sociale woonwijken en vinden zijn concepten voorbijgestreefd. Woonwoord ging erover praten met enkele specialisten.



Is Braems sociale oeuvre vandaag nog relevant? Hoe moeten we er nu en in de toekomst mee omspringen? Moet alles intact blijven of is slopen geen taboe meer? Die vragen legden we voor aan vier deskundigen.

Boeiende discussie

Natalie De Leenheer werkt voor de dienst bewonerswerking van sociale huisvestingsmaatschappij Woonhaven Antwerpen en verdedigt de belangen van de bewoners uit de sociale Braemwijken. Herman Kennis is een bevoegen architect bij dezelfde



De wijk Jos Van Geellaan: blijft Braems positieve maatschappijvisie overeind?

wooncomfort en erfgoedbewaring verenigbaar moeten kunnen zijn en niet tot een impasse hoeven te leiden.

Ruimte voor de mens

Braem geloofde heel sterk in een leefbare en levendige omgeving, een omgeving waar mensen graag wonen. Voor zijn woonwijken baseerde hij zich daarom op het Engelse concept van de neighbourhood unit. Daar wordt een mix van woningen (voor ouderen en voor jonge gezinnen) aangevuld met diverse sociale voorzieningen. Tot grote ergernis van Braem werd die sociale component vaak uit zijn plannen geschrapt. Het 'schrompelde ineen tot een kaarterslokaal of enkele winkels', zoals hij in 1987 zelf in zijn memoires schreef.

In Engeland telden de wijken ruim 10 000 tot 20 000 woningen: groot genoeg om er een sociale ontmoetingsplaats te realiseren. De Vlaamse woonwijken waren veel kleiner. Bovendien werden Braem en zijn gelijkgezinde tijdgenoten afgeremd door de administratieve complexiteit: woningen, scholen en gemeenschapsruimten werden immers door verschillende subsidiekanalen gefinancierd.

Hoe dan ook: Braem voorzag zijn sociale woonwijken van veel meer gemeenschappelijke voorzieningen dan je er vandaag aantreft: straatmeubilair om het collectieve maaiveld in te richten, een sociaal centrum, diverse winkels enz.

Jos Van Geellaan

Als we inzoomen op de wijk Jos Van Geellaan, die 189 appartementen omvat uit de periode van de jaren 1950 tot de tweede helft van de jaren 1970, dan zien we een eerder ongeorganiseerd geheel dat in de huidige sociale huisvesting minder goed functioneert. Het geplande buurthuis werd nooit gebouwd en de omgevingskwaliteit en de ruimtelijke relatie met de omgeving zijn niet zo sterk. We zien lange gaanderijen en een woonblok dat leegstaat. Maar de wijk is ook een oase van groen en rust, vlakbij de kern van Deurne.

Uit een bevraging blijkt dat de bewoners de Jos Van Geellaan een aangename wijk vinden, maar met een aantal essentiële tekorten. De knelpunten die ze aanroeren, hangen voor een stuk samen met de woonnormen die in de jaren 1950 golden: een woonkamer van 20 m² groot, net groot genoeg voor een tafel en twee zetels, een piepklein ingericht keukentje en een minieme badkamer. De indeling is niet meer aangepast aan het huidige (sociale) wonen. Ook de gebouwschil is sterk verouderd: er is betonrot, er zijn koudebruggen en het gebouw is moeilijk te verwarmen. De huurders klagen over een gebrek aan ruimte en comfort en over hoge energiefacturen. Een doorgedreven renovatie dringt zich op. Als je de fysische tekortkomingen bekijkt, is het verbazend dat er nog maar één blok leegstaat.

Braems naoorlogse realisaties stoelden op een positieve maatschappijvisie. Hij formuleerde enkele basisrechten van de mens – licht, lucht, zon, groen, ruimte, veiligheid, speel- en wandelruimte – en geloofde dat de organisatie van het leefmilieu de mens kon bevrijden. Ook dacht hij na over de optimale inplanting van de gebouwen in de omgeving. Intussen is de maatschappij sterk veranderd, net zoals de bewoners van de Braemwijken. In Braems tijd werden de wijken bewoond door gezinnen die vandaag tot de middenklasse



SHM en bouwde jarenlang ervaring op met de sociale woonwijk Jos Van Geellaan en de Arenawijk in Deurne. Jan Wouters volgt voor Woonhaven alle Braemwijken op en bekijkt een en ander meer strategisch. En Sven Sterken doceert architectuurgeschiedenis en architectuurtheorie en plaatst Braem in een historisch perspectief.

Het gesprek leverde een erg boeiende discussie op. In ons verslag kaarten we vooral de problemen in de Jos van Geellaan aan, maar roepen we ook op tot een breder maatschappelijk debat. Iedereen rond de tafel was het er alvast mee eens dat hedendaags



→ behoren. Iedereen leefde er volgens hetzelfde patroon. Anno 2010 worden ze bewoond door gezinnen met een vervangingsinkomen of een bescheiden inkomen. Het publiek is diverser en leeft niet langer volgens hetzelfde ritme, wat de kans op overlast vergroot. Bovendien verhuizen mensen frequenter en bouwen ze daardoor moeilijker een band met de wijk op. Dergelijke evoluties in een samenleving die exponentieel snel blijft evolueren, konden door Braem nooit worden voorzien.

Masterplannen

Toch vertellen de fysische problemen en de gedateerde woon- en oppervlakenormen niet het volledige verhaal. Woonhaven Antwerpen stelt vast dat de Braemwijken niet meer leefbaarheidsproblemen kennen dan andere wijken, precies omdat ze ook veel potenties hebben. De SHM heeft de jongste jaren dan ook niet stilgezeten: voor de Jos van Geellaan liggen al twee masterplannen op tafel om het hele bouwblok aan te pakken. Het aanpalende ziekenhuis, vroeger beschouwd als een bedreiging, is nu een opportuniteit. Een grondenruil tussen AZ Monica en Woonhaven Antwerpen zou ervoor kunnen zorgen dat zowel de sociale woonwijk als het ziekenhuis beter tot hun recht komen. De mogelijkheid wordt open-

gelaten om nieuwe pistes te bewandelen en het stedenbouwkundige plan van Braem te herinterpreteren.

Zowel sociaal-culturele, economische als ecologische en architecturaal-stedenbouwkundige oplossingen dienen zich aan. Een mogelijke samenwerking tussen Woonhaven Antwerpen, het ziekenhuis en het district Deurne kan het bouwblok en de buurt een nieuwe ontwikkeling geven, zodat het idee van de neighbourhood unit opnieuw zijn intrede doet. In het meest recente masterplan wordt de wijk dan ook meer Braem dan ooit.

Voorlopig beweegt er echter nog zeer weinig. Het lijkt wel alsof de noodzakelijke hedendaagse woonkwaliteit en de erfgoedwaarde in een patstelling tegenover elkaar staan. De SHM is duidelijk: stilstaan is achteruitgaan. De woningen blijven slecht te verwarmen, krap en onaangepast. De bevragingen en informatievergaderingen over de masterplannen hebben bij de bewoners verwachtingen gewekt die maar niet worden ingelost. Dat zorgt terecht voor nog meer frustratie.

Het wooncomfort laat te wensen over, maar de bewoners zijn best tevreden over de leefbaarheid.

Knelpunten

Aan het slot van een lang gesprek was iedereen het over een aantal standpunten eens.

Bij de aanpak van de Jos Van Geellaan gaat het erom dat er wordt voortgebouwd op de positieve aspecten van Braems concept. Dat moet een wijk opleveren die is afgestemd op de comfortverwachtingen van huidige bewoners.

Woonhaven Antwerpen onderstreept dat de normen voor erfgoed vandaag niet te verzoenen blijken met de normen voor sociale woningbouw. Het gevolg: een voor alle partijen aanvaardbare en in een redelijke termijn gerealiseerde renovatie wordt nagenoeg onmogelijk.

Iedereen vindt ook dat er een maatschappelijk debat nodig is over de knelpunten van de Braemwijken – en bij uitbreiding van het hele naoorlogse patrimonium. Blijft het sociale Braempatrimonium onverkort waardevol? Wat is de sociale, architectuurhistorische, culturele waarde? Met welke parameters evalueer je of een gebouw nog kan worden aangepast aan de woonkwaliteit die we vandaag verwachten? Wie moet dat evalueren? Wat doe je als de gebreken zo groot zijn dat je het gebouw niet meer kunt verhuren? Welk financieringskanaal maakt een uitgestippelde aanpak effectief haalbaar?

Heiligverklaring?

Zulke vragen voeren ons naar een complex en breed debat over duurzaamheid. Voor Braem bestond er geen taboe rond afbraak, maar vandaag willen we alles zoveel mogelijk bevroren uit angst onze cultuur kwijt te raken.

Onze deskundigen zijn het er alvast over eens dat we Braem meer moeten durven relativeren. Alleen als we durven erkennen dat niet alles wat hij heeft ontworpen vandaag

De normen voor erfgoed blijken niet te verzoenen met die voor sociale woningbouw.

nog even geslaagd of bruikbaar kan worden genoemd, kunnen we zijn naam voor de toekomst vrijwaren.

Sven Sterken ziet een analogie tussen Braem en zijn stagemester, de Franse modernist Le Corbusier. Die realiseerde in Frankrijk vijf Unités d'habitations. De eerste staat in Marseille en is een meesterwerk dat altijd een monument zal blijven. Gaandeweg ging de kwaliteit echter achteruit. De laatste Unité is zelfs zo rampzalig dat bezinning zich opdringt over een mogelijke sloop – nog altijd een immens taboe.

Er lijkt een canonisering aan de gang die mede te danken is aan de relatief geringe wetenschappelijke belangstelling voor Braems werk: het enige boek over hem is al 27 jaar oud. Doen we hem niet veel meer recht door juist in het Braemjaar een breed maatschappelijk debat aan te gaan over de relevantie van zijn werk? In dat debat hoort ook de hele erfgoeddiscussie thuis, net zoals de vraag of die discussie zich niet te veel boven de hoof-

den van de gebruikers afspeelt. In de criteria die bepalen of iets al dan niet erfgoed is, zouden toch ook het wooncomfort moeten meenemen en de haalbaarheid van een mogelijke renovatie.

Tot slot was onze tafel het ook eens over een belangrijke randvoorwaarde: om een goede oplossing voor de Braemwijken uit te werken, is een werkbare financiering nodig, over de verschillende beleidsdomeinen heen.

De Arenawijk: in de erfgoedcriteria moet op zijn minst ook het wooncomfort worden meegenomen.





Voor aankoop met renovatie

Sociale lening e

In de sociale huisvestingssector zijn sociale leningen het kleine broertje. Ze zijn veel minder bekend dan de sociale woningen en onbekend is nu eenmaal onbemind. Maar voor wie er gebruik van maakt, brengen ze een lang gekoesterde droom dichterbij: een eigen woning.



Woord ging op bezoek bij een ontleners die volop bezig is zijn woning te renoveren. Rezi Sachem, 38 jaar en alleenstaande, heeft in Eine (bij Oudenaarde) een rijhuis gekocht. Geen gemakkelijke opdracht, want Rezi is doof en kan niet spreken. Zijn tante en meter Annie Sachem leidt ons rond in de woning. Ook aanwezig is Antoine De Meerleer, schatter onroerend goed bij de VMSW, die het renovatieproject opvolgt.

Hoe is Rezi hier terechtgekomen?

Annie Sachem: 'Het was niet simpel om iets te vinden. Wij wisten helemaal niets over sociale huisvesting en wisten al evenmin of we iets gingen kopen of huren. We zijn bij heel wat immobiliënkantoren gaan aankloppen, in Zottegem, maar ook in Gent en nog verder. Zo hadden we een klein huisje gevonden voor een heel lage prijs. Het was op een zaterdagavond in Zingem, ik herinner het mij nog goed. Een vrouw sprak ons aan

en zei: 'Hebben ze u niet verteld dat dit een onverkoopbaar krot is?' Ze gaf ons het telefoonnummer van de SHM in Oudenaarde, en zo is de bal aan het rollen gegaan. In Oudenaarde kregen we de nodige uitleg over sociaal huren, kopen en lenen. Ik heb toen opnieuw wat rondgeneusd op het internet, en zo zijn we hier in Eine terechtgekomen.'

Was het liefde op het eerste gezicht?

Annie Sachem: 'De prijs viel goed mee en de woning was heel goed onderhouden. Ook de ligging was een pluspunt: niet zo ver van de familie. De leefruimte was aan de straatkant, dan had je een keuken en een achterplaats, en aan de tuinzijde had je stallen. Eerst dachten we dat we die structuur konden behouden en dat we de woning met wat opknappwerk comfortabel bewoonbaar konden maken. Maar mijn man ontdekte vochtproblemen. We vonden het ook jammer dat de stallen ons het zicht op de tuin aan de zuidkant benamen.'

Op advies van VMSW-schatter Antoine De Meerleer werd de indeling van de woning grondig aangepast.



n deskundig advies

Hoe is de aankoop dan verlopen?

Annie Sachem: 'In januari 2009 heeft Rezi de verkoopovereenkomst getekend. Een maand later hebben we de lening aangevraagd. Omdat de woning nog verhuurd was, was er niet echt haast bij. Antoine De Meerleer is de woning komen schatten eind maart en eind mei is de aankoopakte verleden. We hebben de huurder dan nog tijd gegeven tot eind 2009, maar uiteindelijk is hij pas vertrokken in februari 2010. In afwachting heeft Rezi tijdelijk iets gehuurd, samen met een vriend die dezelfde handicap heeft. Voor de renovatie hebben we 25 000 euro geleend bij de VMSW. De rest leg ik zelf bij.'

Hoe wist je wat je precies moest renoveren? Je bent toch geen renovatiespecialist?

Annie Sachem: 'We hadden van de VMSW een ramend bestek gekregen en ingevuld. Dat geeft een vrij goede indicatie van de

kostprijs. Maar als je geen specialist bent, valt het niet mee om het bestek in te vullen. Antoine De Meerleer heeft ons dan ook heel wat raad gegeven. Toen het duidelijk werd dat de bestaande woning niet voldeed, hebben we ervoor gekozen om de indeling van het huis grondig aan te passen. De koterijen achteraan werden afgebroken. Omdat de leefruimte vooraan minder lichtinval had, hebben we ze opgedeeld in een badkamer en een wasruimte. De living bevindt zich nu achteraan, met zicht op de tuin aan de zuidkant.'

Een sociale lening aanvragen bij de overheid, betekent dat pakken documenten invullen in drievoud?

Annie Sachem: 'Helemaal niet. Ik ben erg tevreden over de snelheid van behandeling. In het begin ging alles traag, maar dat kwam vooral omdat we te maken hadden met een vrij lastige huurder. De SHM en de VMSW hebben ons dossier vlot en op een menselijke manier behandeld. Ik had het gevoel dat er naar ons werd geluisterd en dat we nuttig advies kregen.'

Antoine, hoe zijn jouw ervaringen met dit dossier?

Antoine De Meerleer: 'Voor mij was dit een typische oude rijwoning, met de klassieke indeling van de binnerruimten. Ik zag meteen dat de woning heel wat potentieel had, maar je moet dan wel verder durven kijken dan →

'We kregen veel goede raad van de VMSW-schatter.'



Annie Sachem: 'Dankzij de sociale lening woont Rezi nu in een betaalbare en kwaliteitsvolle woning.'

→ de bestaande situatie. Heel wat leners leggen zich neer bij de structuur van een oude woning en willen die min of meer behouden. Bij dit type woning geef ik meestal het advies om de ligging van de binnenruimtes

om te keren. Dat verhoogt de woonkwaliteit enorm. Mijn advies is uiteraard niet bindend: ik spreek uit ervaring. De meeste mensen beginnen serieus over mijn advies na te denken en niet weinigen volgen het ook.'

Je klinkt wel tevreden over dit project.

Antoine De Meerleer: 'Absoluut. Deze renovatie laat zien wat de beste oplossing is voor een rijwoning van dit type, met tuintje op het zuiden. Breng alle afvoer vooraan – keuken, badkamer, wc, wasmachine – en gebruik de mooiste en zonnigste plaats in het huis als leefruimte. Vroeger had je hier weinig aan het tuintje: er stonden stallingen. Nu heb je daar een terras en er komt ook nog een groot schuifraam dat de verbinding maakt met de leefruimte.'

En is zo'n renovatie betaalbaar?

Annie Sachem: 'Het is misschien iets duurder dan wanneer we de indeling hadden behouden en de woning gewoon wat hadden opgeknapt. Maar zo heel veel scheelt het toch niet. Vroeger betaalde Rezi 680 euro huur per maand. Voor deze lening gaat hij 30 jaar lang elke maand 375 euro betalen, en hij heeft nu echt een kwaliteitsvolle woning. De VMSW heeft ons ook nog een gratis verzekering gewaarborgd wonen aangeraden. Daar zijn we uiteraard op ingegaan. Als we nooit van de sociale lening hadden gehoord, waren we waarschijnlijk nog altijd op zoek. In het beste geval hadden we dan een uitgeleefd pand gevonden, met een duurdere afbetaling.'

'Minimaal noodzakelijk'

Op 1 juli 2010 is het reglement voor sociale leningen bij de VMSW gewijzigd. De schatter van de VMSW komt de woning nauwgezet bekijken en gaat na welke renovatiewerken minimaal noodzakelijk zijn om de woning leefbaar en veilig te maken. Zodra die noodzakelijke werkzaamheden meer dan 10 000 euro kosten, komt de woning in aanmerking voor een lening bij de VMSW.

Bij de VMSW kan men dus geen lening krijgen zonder die minimaal noodzakelijke renovatiewerkzaamheden uit te voeren, tenzij het om een sociale koopwoning gaat. De schatter zal niet aanvaarden dat noodzakelijke aanpassingen niet worden uitgevoerd. De ontleners kan ook altijd meer werken belenen dan de strikt noodzakelijke, zolang ze de woning maar helpen verbeteren en ze

tegen een aanvaardbare kostprijs worden gerealiseerd. Wat niet kan, is uitsluitend werken belenen die niet strikt noodzakelijk zijn – het plaatsen van zonnepanelen bijvoorbeeld. Het minimumbedrag van 10 000 euro slaat dus alleen op de strikt noodzakelijke werken.

De andere voorwaarden – onder meer in verband met ouderdom en kostprijs van de woning en de inkomensgrenzen – staan op www.vmsw.be.

De VMSW doet haar best om het publiek over haar leningen te informeren, maar bij veel mensen blijven ze onbekend. Alle verantwoordelijken uit de sector – en zeker ook de gemeentelijke huisvestingsambtenaren – kunnen hun steentje bijdragen door mensen naar ons door te verwijzen.



Houtskeletbouw in Vlaanderen

Ook in Vlaanderen neemt de interesse voor houtskeletbouw toe. Geen wonder: die vorm van systeembouw is efficiënt, snel en milieuvriendelijk en biedt mogelijkheden om energiezuiniger te bouwen. In haar bouwtechnisch bestek wil de VMSW daarom meer aandacht besteden aan skeletbouw.

Houtskeletbouw is een milieuvriendelijke vorm van systeembouw waarin een houten draagconstructie wordt gebruikt. Die kan bestaan uit houten kolommen, maar ook uit houten draagmuren. Vaak merk je niet eens dat houtskeletbouw is toegepast. Het is best mogelijk dat de buitengevel in paramentsteen werd opgetrokken en dan kun je geen verschil zien.

Kortere uitvoeringstermijnen

Er bestaan nogal wat vooroordelen en misverstanden over houtskeletbouw: ramen en deuren zouden gaan scheef trekken, de constructie zou een akoestische chaos opleveren enz. Maar houtskeletbouw is gaandeweg zo geperfectioneerd dat er nauwelijks nog kwaliteitsverschillen zijn met massiefbouw. Ook het vooroordeel dat skeletbouw tot een meer klassieke architectuur zou leiden, klopt niet. Heel wat gerenommeerde architectenbureaus hebben bewezen dat je ook met skeletbouw kwalitatief hoogstaande architectuur kunt realiseren.

Een van de grote voordelen van houtskeletbouw is de verkorte uitvoeringstermijn.

De ruwbouw kan gemakkelijk in veertien dagen worden gerealiseerd. Gemiddeld is de uitvoeringstermijn zelfs 50 procent korter dan voor massiefconstructies. In openbare aanbestedingen speelt die tijdwinst jammer genoeg geen rol, omdat de uitvoeringstermijn er vastligt.

Kwaliteitsgarantie

In de Verenigde Staten van Amerika is houtskeletbouw ongetwijfeld de belangrijkste vorm van woningbouw, maar ook in Europa wordt het veel gebruikt, vooral in Scandinavië, Oostenrijk en Duitsland. Ook in Vlaanderen neemt de interesse voor houtskeletbouw toe. Dat heeft onder meer te maken met het toenemende belang van de energieprestatie-regelgeving (EPB), de lage-energiewoningen en de passiefwoningen. Bij houtskeletbouw kan men immers de dikte en zwaarte van een constructie beperken, zodat de fundering niet extra verzwaard hoeft te worden. Zulke constructies kunnen bovendien gemakkelijker luchtdicht worden gemaakt.

Sommige SHM's hebben al realisaties met houtskelet op hun actief staan. Doorgaans

vragen ze een technische goedkeuring, zodat ze toch een zekere kwaliteitsgarantie in handen hebben. Elke systeembouwer past immers zijn eigen systeem toe. Intussen komen er ook systemen overgewaaid uit Oostenrijk en Duitsland, waar zich grote afzetmarkten bevinden.

Bestek VMSW

De procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) die de VMSW hanteert, is momenteel de beste manier om systemen zoals houtskeletbouw een kans te geven. Toch blijkt de kostprijs nog niet lager te liggen dan die van massiefbouw. Anderzijds blijft het voordeel van de kortere uitvoeringstermijn wel degelijk overeind. In hun offerteaanvraag kunnen SHM's ook dossiers opstellen met houtskeletbouw en ze kunnen die eventueel laten concurreren met massiefbouw.

Bij de herziening van haar bouwtechnisch bestek B2005 wil de VMSW – in samenspraak met de industrie – het hoofdstuk houtskeletbouw wat gedetailleerder uitwerken. Dat moet SHM's in staat stellen om het systeem efficiënter toe te passen.

Tentoonstelling Levanto, arbeiders in hun woning.



Sociale economie

Ook voor SHM's een

U hebt ongetwijfeld al gehoord van de Kringwinkels en misschien ook van de wijkmeesters. Of misschien werkt uw organisatie wel samen met een klusjesdienst. Dat zijn allemaal vormen van sociale economie, een sector waarover nog heel wat vooroordelen bestaan, maar die ook voor SHM's zeer interessante mogelijkheden biedt.

Jobs in de sociale economie zijn gericht op diensten die moeilijk vermarktbaar zijn: kinderopvang, thuiszorg, verhuisdiensten enz. Er is veel vraag naar, maar de markt heeft er niet altijd een commercieel antwoord op. Door dat soort diensten in te vullen, voorziet de sociale economie ook in een maatschappelijke behoefte.

De sociale economie is een wirwar: lokale diensteneconomie, sociale werkplaatsen, beschutte werkplaatsen, werkervaringsplaatsen, invoegbedrijven, klaverbladfinanciering ... Wie er niet vaak mee te maken krijgt, heeft moeite om het kluwen te ontwarren. De rode draad wordt snel duidelijk. Projecten in de sociale economie willen een maatschappelijke meerwaarde creëren en hanteren enkele basisprincipes: voorrang van arbeid op kapitaal, democratische besluitvorming, maatschappelijke inbedding, transparantie, kwaliteit en duurzaamheid.

Geen flowerpower

Voor sommige mensen is de stap naar een gewone baan op de reguliere arbeidsmarkt te groot. Vaak kampen ze met persoonsgebonden problemen zoals armoede, psychische problemen, een handicap of een moeilijke gezinssituatie. Om zulke mensen toch een passende baan te bezorgen, werd het systeem van de sociale economie ontwikkeld. In sociale-economieprojecten krijgen ze werk en een salaris, maar ze krijgen vooral ook begeleiding en volgen opleidingen. Zo worden ze klaargestoomd voor een job in de reguliere economie.



Wie doet wat?

De brug slaan tussen lokale behoeften en lokale werkgelegenheid: dat is de taak van de *lokale diensteneconomie*. Om in te spelen op allerlei (nieuwe) noden biedt ze een brede waaier van diensten aan: kinderopvang, boodschappen-dienst, energiesnoeiers, sociale restaurants enz. Altijd gaat het om diensten die niet commercieel vermarktbaar zijn. Ze bieden werk aan langdurig laaggeschoolden die maximaal een diploma hoger secundair onderwijs bezitten.

Een *beschutte werkplaats* is wellicht de meest bekende vorm van sociale econo-

mie. Het is een tewerkstellingsplaats voor personen met een (arbeids)handicap die niet in het normale economische circuit terecht kunnen.

Bij een *sociale werkplaats* daarentegen, ligt de nadruk op re-integratie in de maatschappij. De werknemers hebben sociale en soms ook fysieke of psychische beperkingen die de afstand tot de arbeidsmarkt te groot maken. Daarom werken ze onder begeleiding en met ondersteuning. De specifieke noden van de werknemers staan voorop en

de productiviteit hangt af van deze noden. Sociale werkplaatsen ontvangen subsidies voor de loonkost, maar ook voor de omkadering (één begeleider per vijf werknemers).

Invoegbedrijven zijn dan weer ondernemingen die bereid zijn om kansengroepen werk te bieden. Ze besteden veel aandacht aan opleiding en begeleiding en aan de arbeidsomgeving. Om in aanmerking te komen voor subsidies moet de onderneming bereid zijn om de principes van maatschappelijk verantwoord ondernemen toe te passen.

waardevolle partner

Sociale economie kent allerlei vormen en gedaanten, te veel om op te noemen. Anders dan wel eens wordt gedacht, zijn de initiatieven allemaal erg professioneel opgezet en behoorlijk gestructureerd – idealistische maar naïeve flowerpowerorganisaties kom je hier niet tegen. In veel gevallen zijn het bewoners van sociale woningen die in deze

branche aan de slag gaan. Vaak krijgen ze zo de kans om iets voor hun wijk of buurt te betekenen.

Kwaliteit gegarandeerd

Een van de grootste organisaties in de sociale economie is Levanto, gevestigd in Antwerpen. In het Museum voor Schone Kunsten hebben ze een kleine expositie georganiseerd, met foto's van o.a. Lieve Blancquaert. Daar kom ik wat meer over hun werking te weten. Levanto biedt ongeveer 170 werkervaringsplaatsen, leidt per jaar een 400-tal mensen op voor een job en heeft een 50-tal begeleiders. Die ondersteunen elk jaar zowat 3 000 werkzoekenden op hun weg naar een baan. Daarnaast begeleiden ze 200 werknemers om hun loopbaan uit te stippelen. Het zijn cijfers die kunnen tellen.

Dirk Lauwers is coördinator en ploegleider bij de sociale werkplaats Levanto Patrimoniumzorg. Zijn dienst werkt al langer samen met sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor SHM Goed Wonen.Rupelstreek voert Levanto Patrimoniumzorg regelmatig renovatiewerkzaamheden uit, de dienst doet

schilderwerk en legt vloerbekleding aan. Bij SHM Ideale Woning onderhoudt Levanto al meer dan zes jaar de publieke delen, maar ze nemen bijvoorbeeld ook de dakisolatie voor hun rekening.

Dirk beschouwt die langdurige samenwerking als een bewijs dat ze goed werk leveren. 'Anders dan wel eens wordt gedacht, leveren we dezelfde kwaliteit als privéaanbieders. Dat moet ook wel, anders blijven zulke grootschalige projecten nooit zo lang in je klantenbestand. Opdrachtgevers kloppen bij ons aan omdat ze hoogwaardig werk willen, niet omdat we in de sociale economie zitten. Zodra we merken dat ze ons alleen vragen omdat we misschien goedkoper zijn, haken we liever af. We hebben een stevige reputatie op het gebied van restauratie – we krijgen aanvragen uit heel Vlaanderen. Helaas kunnen we er niet altijd op ingaan, anders zouden de vervoerskosten de pan uitswingen.'

Die restauratiekunsten van Dirk en zijn ploeg heb ik niet kunnen bewonderen, maar ik zie wel Groen aan het werk, de groenonderhoudsploeg van Levanto. Ik vind de ploeg van Peter en Jan in de tuinen van het rusthuis →





→ De Meidoorn in Wijnegem. Jan heeft al jarenlang ervaring met tuinaanleg en Peter is zelfs geschoold tuinarchitect. Op de groenaanleg van De Meidoorn zijn ze terecht trots: het ziet er prachtig uit. Of ze ook al voor sociale huisvesting hebben gewerkt? ‘Wij zijn altijd op zoek naar mooie projecten. Samenwerken met sociale huisvestingsmaatschappijen zou voor ons geweldig interessant zijn. We hebben heel wat ervaring en erg gemotiveerde medewerkers – van wie er trouwens heel wat zelf in een sociale woning wonen.’

Om bij Groen aan de slag te kunnen, moeten de werknemers minstens één jaar werkloos zijn. Vaak zijn ze laaggeschoold, zodat ze op de reguliere arbeidsmarkt moeilijk aan de bak komen. ‘Maar daarom zijn ze niet minder gemotiveerd’, zegt Jan. ‘Ze worden niet naar ons doorverwezen, maar solliciteren spontaan. We krijgen dus alleen maar mensen die dit werk graag doen.’

Wijkmeester Rudi: redder in nood

Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen ook zelf initiatieven in de lokale diensteneconomie opstarten. Zo heeft de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren een wijkmeester aangesteld: Rudi Mangé. Na een lange administratieve procedure werkt hij sinds mei 2009 aan de zijde van de 23 toezichters die de SHM vroeger al had geëngageerd.

Rudi heeft een bewogen leven achter de rug. Nadat hij drie jaar op straat had geleefd, verhuisde hij naar een stacaravan in Stekene. Hij heeft in een fabriek en in een brouwerij gewerkt – ‘niet zo ideaal, de hele

dag met al die pinten binnen handbereik!’ – en was tien jaar wegenwerker. Hij kon verhuizen naar Doel, maar nadat de dokter hem streng had toegesproken, besloot hij de drank af te zweren en een ander leven op te bouwen. Hij wilde graag iets ‘voor de maatschappij’ doen. Na een erkenningsprocedure van een half jaar kon hij aan de slag als wijkmeester bij de SHM.

Rudi waakt over de gemeenschappelijke delen van de gebouwen die geen eigen toezichter hebben. Elke dag doet hij zijn ronde. Als hij een defect of een probleem opmerkt, meldt hij dat aan de SHM. Daarnaast doet hij allerlei klussen: vuil ophalen, leidingen ontstoppen, voor oudere bewoners het gras maaien enzovoort. ‘Soms ben ik ’s avonds nog aan het denken aan de dingen die moeten gebeuren. Het houdt me bezig, maar ik zou niets anders meer willen. Het doet me altijd weer plezier als ik de mensen kan helpen.’

De samenwerking met de SHM verloopt uitstekend. Elke middag komt Rudi langs voor een briefing. Hij vertelt wat hij heeft gedaan en krijgt nieuwe opdrachten. De sociale dienst van de SHM begeleidt en ondersteunt hem.

Maar Rudi is veel meer dan een toezichter annex klusjesman. Door zijn rijke levenservaring en door zijn geloof dat je altijd

Als wijkmeester is Rudi veel meer dan een toezichter annex klusjesman.



Wijkmeester Rudi:
'Het doet me altijd plezier
als ik mensen kan helpen.'

een nieuw leven kunt beginnen, is hij voor veel bewoners een inspirerende figuur. Als hij het appartement helpt opruimen van iemand die op de rand balanceert, grijpt hij dat aan om een gesprek aan te knopen. Omdat hij de taal van de bewoners spreekt, gaat hem dat goed af. Rudi heeft al enkele mensen geholpen die drankproblemen hadden. Hij spreekt hen moed in en stimu-

leert hen om zichzelf en hun woning beter te verzorgen. Vaak loopt hij achteraf nog langs om te polsen hoe het met hen gaat. 'Maar ze moeten ook niet van mij gaan profiteren. Hun huis opruimen terwijl ze zelf op café zitten, daar begin ik niet aan. Als ze me laten merken dat ze écht geholpen willen worden, ben ik de eerste om hen een hand te reiken.'

Een brede waaier

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen biedt de sociale economie heel wat mogelijkheden. U kunt een beroep doen op de sociale economie voor onder meer:

- **patrimonium:** elektriciteit, herstellingen, bouw en renovatie, schilderen en behangen, onderhoud en schoonmaak;
- **energie:** energiescans, energiesnoei-ers, het isoleren van zolders, vloeren en hellende daken, allerlei kleine energiebesparende maatregelen;
- **gezinsondersteunende diensten:** klussen, groen- en buurtonderhoud, kinderopvang en oppas, vervoer, boodschappendienst, naai-, was- en strijkatelier, hulp bij verhuis, selectieve inzameling kringloopcentra (gratis), integrale inzameling via inboedelservice (tegen betaling).

Meer info vindt u op
www.levanto.be, www.werk.be,
www.socialeconomie.be.

De groenonderhoudsploeg van Levanto.



Renovatie Hoedhaarblokken in de steigers

Oplossing voor Lokerse soc



D

e Hoedhaarwijk heeft zijn naam te danken aan een haarsnijderij, de voormalige nv Hoedhaar, die er actief was van 1900 tot 1960. Daarna was het textielveredelingsbedrijf nv Oost-Vlaanderen er gevestigd, tot het midden jaren 1990 failliet ging. Vandaag staan de bedrijfsgebouwen er te verkommeren.

Problematische overname

In de Hoedhaarfabriek werden konijnenvellen verwerkt tot vilt voor hoeden. Met kwik werd het konijnenhaar van de huid losgemaakt. Andere tijden, andere milieunormen: het afvalwater van de haarsnijderijfabriek werd geloosd in de sloot achter het terrein.

Onvermijdelijk leidde dat tot kwikvervuiling in de bodem en het grondwater.

Begin jaren 1980 realiseerde de cv Oost-Vlaamse Huurderscoöperatie uit Gent een sociaal huisvestingsproject op een terrein naast de voormalige Hoedhaarfabriek. Enige tijd later werd de SHM overgenomen door de cvba De Goede Werkmanswoning, eveneens uit Gent. Die verwierf meteen ook de vier Hoedhaarblokken. Samen omvatten die 181 woongelegenheden – 141 appartementen en 40 studio's – in de Haarsnijderslaan en de Strijkersstraat.

Voor De Goede Werkmanswoning was de uitbreiding van haar patrimonium met de Hoedhaarblokken meteen al erg pro-

blematisch. Ondanks de relatief recente bouwdatum (1984) vertoonden de blokken bouwtechnische gebreken. Slecht geïsoleerde terrassen en gaanderijen zorgden in sommige woningen voor een koude tochtstroom. Een ander probleem was de afstand: De Goede Werkmanswoning opereerde vanuit Gent en de blokken lagen buiten haar werkgebied, zodat de exploitatie moeilijk en zwaar verlieslatend was. Bij eventuele sanerings- en renovatiewerken zou de herhuisvesting van de zittende huurders bovendien allerlei problemen opleveren. Jarenlang heeft De Goede Werkmanswoning daarom geprobeerd om de gebouwen van de hand te doen – tevergeefs.

iale woonblokken

Voor de Hoedhaarblokken in Lokeren gloort licht aan het einde van de tunnel. In februari van dit jaar heeft de VMSW – eigenaar van de woonblokken – besloten om het kleinste van de drie gebouwen compleet te laten renoveren. De renovatie wordt een proefproject voor de twee andere blokken.

Dallas

Intussen leidden de matige woonkwaliteit, het gebrek aan onderhoud en de ligging van de wijk tot snel escalerende leefbaarheidsproblemen, met toenemende gettovorming tot gevolg. In de volksmond werden de sociale woonblokken Dallasblokken genoemd: precies zoals in de Amerikaanse tv-serie was er altijd wel iets aan de hand. Aan het begin van de 21ste eeuw was de situatie onhoudbaar geworden.

Om de impasse te doorbreken werd op 28 november 2006 een protocol ondertekend tussen de Stad Lokeren, De Goede Werkmanswoning, de VMSW en de cvba Tuinwijk uit Lokeren, die de Hoedhaarwijk in haar

werkgebied heeft liggen. In het protocol werd afgesproken dat de sociale woningen in de wijk Hoedhaar vanuit het patrimonium van De Goede Werkmanswoning zouden worden overgedragen naar de VMSW. Het beheer van de woningen werd toevertrouwd aan Tuinwijk. De eigendomsoverdracht aan de VMSW gebeurde officieel op 29 maart 2007. Een maand tevoren had de VMSW al een beheersovereenkomst afgesloten met de cvba Tuinwijk.

Meteen werd begonnen met de ontruiming van Residentie Van De Voorde, een gebouw met 40 studio's. Midden 2007 was de ontruiming afgerond. De huurders werden herhuisvest in leegstaande appartementen in de overige gebouwen. Om de veiligheid en

de leefbaarheid van de buurt te waarborgen en krakers te weren, werd het ontruimde gebouw zo snel mogelijk gesloopt.

Vervolgens werd begonnen met de ontruiming van de Residentie Moors, het kleinste van de drie resterende gebouwen. Dat verloopt heel wat moeizamer, omdat er in de andere blokken te weinig geschikte appartementen zijn om de huurders te herhuisvesten. Daarom worden leegstaande appartementen in de Residenties C. Bracke en P. Van Cothem verfraaid. In die twee residenties worden ook zes eenkamerappartementen omgebouwd tot drie driekamerappartementen, om zo een deel van de overbevolkingsproblematiek op te vangen. →

- Zodra die aanpassingswerken achter de rug zijn, kunnen ook de laatste bewoners uit de Residentie Moors verhuizen. Volgens de planning moet dat eind dit jaar zijn gebeurd.

Onveiligheidsgevoel

Sinds de overname van de Hoedhaarwijk heeft de VMSW, in samenwerking met de cvba Tuinwijk en de Stad Lokeren, grote inspanningen geleverd om de leefbaarheid te bevorderen. De partners bundelden hun krachten in een werkgroep, Leefbaar Hoedhaar, die via de stedelijke preventiedienst en de wijkagenten voeling houdt met de bewoners. De VMSW trekt geld uit om het sluikestorten te ontmoedigen en zwerfvuil op te ruimen. In samenwerking met de lokale scholengemeenschap is een stockeerplaats gebouwd om het plaatselijke huishoudafval te verzamelen en te sorteren. Leerlingen van het technisch onderwijs nemen de gemeenschappelijke delen onder handen en schilderen onder meer de appartementshallen en de lift- en de traphallen.

De structuur van de gebouwen, de onoverzichtelijke gemeenschappelijke ruimten en de kelders die van buitenaf toegankelijk zijn, werken een gevoel van onveiligheid in de hand. Nog altijd heeft de wijk af te rekenen met jeugdcriminaliteit. Sinds het voorjaar van 2008 is het aantal politiepatrouilles drastisch opgevoerd en werd het toezicht verscherpt.

De situatie is nog niet optimaal, maar die ingrepen en initiatieven werpen toch hun vruchten af. De leefbaarheid van de wijk is er fors op vooruitgegaan. Van gettovorming is geen sprake meer, dankzij de niet-aflatende inspanningen van de werkgroep Leefbaar Hoedhaar. Om de inspanningen van de werkgroep kracht bij te zetten, heeft de VMSW de negatieve bijnaam Dallasblokken uit alle officiële documenten geweerd.

Streefdoel: integrale renovatie

Op 17 september 2009 bracht de raad van bestuur van de VMSW een bezoek aan de Hoedhaarwijk. Hij stelde vast dat de bouwtechnische en andere problemen zeker niet onoverkomelijk zijn. Daarom werd op 9 februari 2010 beslist om te beginnen met de sanering en de complete renovatie van het kleinste blok, de Residentie Moors. Afhankelijk van de resultaten van die renovatie zullen

de andere blokken volgen. De renovatie van de drie woonblokken blijft het streefdoel.

Momenteel is men bezig met de opmaak van het renovatiedossier en het indienen van de bouwaanvraag. Verwacht wordt dat er rond oktober 2010 kan worden aanbesteed, zodat de renovatiewerken in het voorjaar van 2011 van start kunnen gaan. Als alles volgens plan verloopt, zou de Residentie Moors tegen de zomer van 2012 gerenoveerd moeten zijn.

De renovatie moet bouwtechnische problemen zoals koudebruggen en waterinfiltratie aanpakken. Er wordt gedacht aan een nieuwe gevelbekleding en nieuw buitenschrijnwerk met isolerende beglazing. Thermische on-

derbrekingen moeten een antwoord bieden op het probleem van de koudebruggen op de terrassen en de gaanderijen. Een studie moet uitwijzen hoe het energiebeheer in de gebouwen maximaal gerationaliseerd kan worden. Daarnaast staat ook de vervanging van de liften op het programma.

Natuurlijk worden ook de appartementen onder handen genomen. Er komen nieuwe keukens en badkamers, de muurbetegeling en de vloeren worden vervangen en de dakdichting krijgt de nodige aandacht.

Aan de hele operatie hangt ook een prijskaartje: ongeveer 2,3 miljoen euro voor de renovatie van de Residentie Moors, en ruim 9 miljoen euro voor de drie gebouwen samen.

Dankzij gezamenlijke inspanningen
is de leefbaarheid er fors op vooruitgegaan.



Kandid. pol. vlucht. zkt soc. won.?

De opvang van kandidaat-politiek vluchtelingen baart elke overheid in ons land kopzorgen. Waar staat het bed van de asielzoeker als hij de eerstelijnsopvang achter zich heeft gelaten? Meestal niet in een sociale woning, zo blijkt.



De problemen met de opvang van kandidaat-politiek vluchtelingen zijn bekend. Door de ellende lange asielprocedure en de mogelijkheden om tegen een negatieve beslissing in beroep te gaan, duurt het jaren voordat een aanvraag ten gronde wordt behandeld. Al die tijd moet de gemeenschap ervoor zorgen dat de aanvrager een menswaardig leven kan leiden. Nadat hij een viertal maanden heeft doorgebracht in een federaal georganiseerde eerstelijnsopvang, moet de asielzoeker onderdak zoeken in een gemeente. Via het spreidingsplan krijgt elke gemeente immers een quotum asielzoekers toegewezen.

De stad roept!

In theorie kunnen ze aankloppen bij de lokale huisvestingsinstanties, zoals de sociale huisvestingsmaatschappijen. In de praktijk gebeurt dat zelden: bij de behandeling van de aanvraag voor een sociale woning krijgen politiek vluchtelingen immers

geen voorrang. Het zijn dus de gemeentebesturen die voor een behoorlijke opvang moeten zorgen.

Heel wat Vlaamse gemeenten hebben via hun OCMW een Lokaal Opvanginitiatief (LOI) opgericht. Het OCMW biedt comfortabele huisvesting aan, vaak in woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door het OCMW. Sommige OCMW's vragen dat de asielzoekers ook effectief van dat aanbod gebruikmaken. Een logisch verzoek: de sociale woningmarkt is zo krap dat elke woning moet worden benut. Maar daar knelt het schoentje.

Ik spreek met Karim, een Somalische asielzoeker van 27. 'Het ergste is de verveling. Als asielzoeker mag je niet werken en ik ken geen Nederlands. Bovendien valt hier niets te beleven. Mijn gemeente is veel te stil. Daarom ben ik naar Brussel getrokken. Daar hoef je geen Nederlands te kennen. Bovendien wonen daar heel wat landgenoten van me. En wat voor iemand van 27 ook belangrijk is: Brussel heeft een bruisend

nachtleven.' Veel asielzoekers volgen Karim's voorbeeld. Niet alleen bonafide asielzoekers, maar ook mensen met minder goede bedoelingen doen dat. Zij worden vooral aangetrokken door de anonimiteit.

Huisjesmelkers

Met hun uitkering kunnen asielzoekers zoals Karim in Brussel geen behoorlijk appartement huren. Als ze de eindjes aan elkaar willen knopen, staan ze voor de keuze: ofwel zoeken ze werk – wat wettelijk niet mag, zodat ze in de illegale economie terecht komen – ofwel hokken ze met lotgenoten samen onder één dak.

Meestal kiezen ze voor de tweede optie. Zo lopen ze natuurlijk het risico om in de handen van huisjesmelkers terecht te komen. Eigenaars van krotten maken gebruik van de schaarste op de markt om schandalige woekerprijzen te vragen. Zolang de asielwetgeving niet wordt bijgespijkerd, zal aan de realiteit op het veld helaas weinig veranderen.

Het verhaal



Sociaal wonen heeft een sterk collectieve inslag. Kan je mensen met psychiatrische problemen in een sociale woning handhaven of hebben ze daarvoor te veel aanpassingsproblemen? In Gent laat AZIS zien dat het kan – met overleg en veel geduld.

Psychiatrische patiënten in de sociale huisvesting

van Joyce



AZIS staat voor Assertieve Zorg In de Samenleving en bestaat sinds april 2007. Waar dit therapeutisch project voor staat en hoe het werkt, kunnen we nog het beste uitleggen aan de hand van een concreet voorbeeld. AZIS-coördinator Marijke Taragola en Ivo Blancke, hoofd van de sociale dienst van WoninGent, doen hun verhaal.

De koning van Ghana

AZIS wordt door het OCMW gecontacteerd in verband met een Ghanese vrouw die we Joyce zullen noemen. Joyce vertoont bizar gedrag. Ze vertelt over psychotische belevingen, wordt overspoeld door prikkels en hoort op straat haar naam fluïsteren. Ze verdenkt de Afrikaanse mannen op straat ervan haar in de prostitutie te willen dwingen. Ze heeft ook andere problemen. Na een periode van dakloosheid kreeg ze een sociaal appartement toegewezen in een groot complex. WoninGent krijgt daar regelmatig klachten over haar bizarre gedrag.

Uit overleg bij AZIS blijkt dat bezoeken aan huis voor Joyce geen probleem mogen zijn. Voor haar eerste huisbezoek neemt Marijke iemand mee van het bijstandsteam. Joyce kent die al, omdat hij ook had bemiddeld toen er klachten kwamen van de burens. Het bijstandsteam grijpt namelijk in bij crisissituaties rond overlast. Na overleg met alle betrokken diensten is afgesproken dat men voor Joyce een oplossing zoekt in de geestelijke gezondheidszorg. Opname is geen optie.

Tijdens het eerste bezoek wordt Marijke bestookt met vragen. Joyce vraagt haar nogal agressief of ze getrouwd is met een Afrikaanse man, en ze blijft die vraag herhalen. Marijke ontdekt dat Joyce doodsbang is voor stemmen in haar hoofd die haar influïsteren dat men haar terug wil brengen naar Ghana. Joyce ziet in Marijke een gezant van de koning van Ghana, die haar terug naar haar geboorteland wil halen.

Trauma

Het komt er nu op aan dat Marijke het vertrouwen van Joyce wint. Omdat Joyce moet rondkomen van een leefloon stelt Marijke voor om elke week voedselpakketten af te halen. Zo wil Marijke haar ertoe brengen om regelmatig buiten te komen. Het verdeelcentrum is vlakbij: dat moet de stap minder groot maken. Wanneer Joyce tijdens haar eerste bezoekje aan het verdeelcentrum even moet wachten, klapt ze dicht en keert ze terug naar huis. Marijke besluit de voedselpakketten voor Joyce op te halen. Gaandeweg ontdekt Marijke wat Joyce graag eet en wat niet. De fase van de contactname is voorbij, hun relatie wordt interactief. Ze slagen erin te overleggen over praktische zaken.

Na enkele gesprekken blijkt dat Joyce zwaar getraumatiseerd is door toestanden die ze in Ghana heeft gezien en beleefd. Ze draagt er de sporen van op haar lichaam. AZIS stimuleert Marijke om haar aanpak geduldig voort te zetten, stap voor stap. Joyce vergezelt Marijke nu occasioneel op straat. Op straat is ze extreem angstig. Ze ziet vooral zwarte mensen als extreem bedreigend en durft niet naar buiten te gaan zonder een stevige borrel.

Net wanneer het wat beter met Joyce lijkt te gaan, doet zich een crisissituatie voor. In het weekend hebben de stemmen haar opgedragen zich te verwonden met glas. Na een bange zoektocht vindt Marijke haar in het Algemeen Ziekenhuis. Marijke besluit Joyce als haar belangrijkste prioriteit te beschouwen en voert de frequentie van de bezoeken aanzienlijk op. Het valt trouwens niet mee om Joyce in het ziekenhuis te hou-

den. Soms staat ze gepakt en gezakt klaar om naar huis te gaan, maar daar is ze nog helemaal niet aan toe.

Medicatie

De psychiater van het Algemeen Ziekenhuis en zijn collega van AZIS overleggen met elkaar. Het psychiatrisch centrum dat deel uitmaakt van AZIS stelt een bed ter beschikking, zodat Joyce even op adem kan komen en verzorgd kan worden. Marijke zorgt ervoor dat ze beschikbaar blijft voor Joyce, zowel om praktische zaken te regelen als om te luisteren en te praten. Ze slaagt erin Joyce ervan te overtuigen dat ze niet naar huis kan voordat haar woning, die met glas bezaaid was, helemaal is opgeruimd. Joyce gaat ermee akkoord om zich te laten opnemen in het ziekenhuis en haar verwondingen te laten behandelen.

Die opname verloopt problematisch. Mede doordat Joyce niet meer drinkt, krijgt ze een opstoot van psychoses. Marijke en anderen praten op haar in en na lang aandringen stemt Joyce er eindelijk in toe om geneesmiddelen te nemen, zodat de psychoses bestreden kunnen worden. De voorgespiegelde terugkeer naar huis wordt gebruikt om haar ervan te overtuigen haar medicatie in te nemen.

Daarna gaat het snel beter met Joyce. Sinds ze haar medicatie neemt, is ze veel zelfstandiger en is het leven een stuk aangenamer voor haar geworden. Het blijft voor Joyce en haar begeleiders dansen op een slappe koord, maar dankzij de zorgen van AZIS zijn er geen klachten van de burens meer en kan Joyce haar woning behouden.

*De topprioriteit van Marijke:
het vertrouwen van de patiënt winnen.*



Inspiratie voor veelzijdige spelterreinen



Een oase van plezier

Om zich gezond te kunnen ontwikkelen, moeten kinderen kunnen spelen. Vooral in steden zijn ze daarvoor aangewezen op speelpleinen in de publieke ruimte. Zo'n speelplein kan heel wat meer zijn dan een terreintje met een glijbaan en een schommel erop.

Als we werk willen maken van een kwaliteitsvolle publieke ruimte voor iedereen, moeten we ook plaats inruimen voor het speelse en het kindvriendelijke. Dat betekent niet dat we de andere deelnemers aan het publieke leven moeten verwaarlozen. Integendeel: een spelterrein is een ontmoetingsplaats, het brengt mensen van alle leeftijden en achtergronden samen en heeft voor iedereen een belevings- en gebruikswaarde.

Spelvormen

Spelen is van fundamenteel belang in de ontwikkeling van een kind. Het is exploreren, ontdekken, uittesten, grenzen verleggen, vormgeven, ervaringen opdoen en ze verwerken. Spelen is groeien. Het is ook risico's nemen, vallen en opstaan. Kinde-

ren die spelen, leren omgaan met gevaren en met anderen. Die risico's, ervaringen en ontdekkingen zijn bij uitstek op hun plaats op het spelterrein.

Speelpleinen worden daarom steeds belangrijker, zeker in verstedelijkt gebied. Daar ontbreekt vaak de open ruimte waar kinderen naar hartenlust kunnen ravotten, zich uitleven, in bomen klimmen, kampen bouwen enz.

Hoe meer spelvormen de speelruimte mogelijk maakt, hoe rijker en veelzijdiger ze wordt. Er zijn zeven spelvormen waaraan je een spelterrein kunt toetsen. Bij voorkeur komen ze alle zeven aan bod, apart of gemengd. We sommen ze even op, met een woordje uitleg.

- **Receptief spel:** het kind krijgt de kans zijn omgeving in zich op te nemen, te luisteren, te genieten ...

- **Sociaal spel,** waarin de nadruk ligt op samenzijn, niet op fysieke activiteiten.
- **Fantasiespel:** scènes naspelen, rollenspel ...
- **Constructiespel,** waarin kinderen hun omgeving kunnen veranderen.
- **Uitdagingspel,** waarin kinderen hun eigen grenzen aftasten en ze die proberen te verleggen.
- **Herhaald bewegen,** waarin het plezier van het bewegen centraal staat: het repetitieve van de beweging maakt de kern van dit spel uit.
- **Regelspel:** elk spel waarvoor regels gelden en dat een winnaar en een verliezer heeft.

Het is niet de bedoeling dat elk van die spelvormen een eigen, exclusieve zone krijgt. In de praktijk zullen zowel de spelvormen als de zones waarin ze zich bevinden in elkaar overlopen. Toch is het belangrijk dat hier en daar een afbakening wordt aangebracht.

Communicatie en betrokkenheid

Al te vaak zijn spelterreinen niet meer dan een vlakke waarop een schommel, een glijbaan en wat andere speeltoestellen zijn ge-



Foto's: © Fris in het Landschap

plaatst, vaak op een weinig doordachte manier. Een speelterrein is een samenhangend en doordacht geheel van zones volgens leeftijd en spelvorm. De ontwerper moet dus zijn fantasie en inlevingsvermogen inzetten om een evenwichtig en speels openbaar domein te bedenken. Zoals uit de foto's bij dit artikel blijkt, is dat al heel wat innovatieve speelterrinen gelukt.

Als je een kwaliteitsvolle en duurzame speelruimte wil aanleggen, vormen de grondwerkzaamheden en de groenvoorziening de basis. Daarom is de communicatie met de aannemer erg belangrijk. Natuurlijke materialen zoals houtschors, twijgen, zand of grind zijn een must. Ook water mag niet ontbreken. Inspiratie voor leuke speeltoestellen vind je soms in de buurt. Dingen zoals een tractorband, een rots of een sloep associëren we niet meteen met spelen, maar kinderen gaan er creatief mee aan de slag.

Wil je een draagvlak creëren voor het speel­terrein, dan is een doorgedreven participatie van de buurt een aanrader. In de sociale huisvesting ligt dat misschien wat moeilijker: bij het uitwerken van het infrastructuurontwerp zijn de bewoners van de wijk immers nog niet bekend. Dat belet natuurlijk niet dat de omwonenden wel geconsulteerd kunnen worden. Een doorgedreven samenwerking met de groen- en jeugd­dienst van de stad is een must en het is raadzaam om ook jeugdverenigingen uit de omgeving te polsen.



Decibels

Spelende kinderen produceren decibels – ook op speelpleinen. Bij de omwonenden leidt dat wel eens tot ergernis.



Als het écht om geluidsoverlast gaat, dan moet die natuurlijk worden ingedijkt. De wetgeving reikt daartoe de nodige middelen aan. Juridische klachten omtrent geluidshinder kunnen worden gemotiveerd door verschillende regelgevingen: milieuregelgeving, gemeentelijke reglementen, burgerlijk recht en strafrecht.

Soms raken de gemeederen zo verhit dat buurtbewoners het bestaansrecht zelf van het speelplein of de speeltuin willen aanvechten, desnoods voor de rechtbank. Sommige geërgerde omwonenden roepen daarvoor dan een stedenbouwkundige problematiek in. Die is hier echter niet van toepassing. Speelpleinen en speeltuinen zijn immers perfect verenigbaar met de bestemming 'woongebied': de stedenbouwkundige reglementering gaat uit van een maximale verwevenheid tussen spelen en wonen.

Ook bij geluidsoverlast is voorkomen beter dan genezen. Het is daarom erg belangrijk dat alle betrokken partijen de nodige afspraken maken en zo nodig de gepaste maatregelen nemen. Frequent overleg en regelmatige evaluaties moeten ervoor zorgen dat men de overlast steeds een stapje voorblijft, onder het motto 'let the children play'.



Politiecommissariaat wordt wooncomplex

Op 26 april 2010 werd in Aalst het wooncomplex De Meiboom officieel geopend. Dat gebeurde in aanwezigheid van Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van



de VMSW. Het vroegere politiecommissariaat in de Kanunnik Colinetstraat werd omgevormd tot 13 nieuwe sociale appartementen. Ook de administratie van de C.V. Huisvesting Gewest Aalst kon er terecht. 'De behuizing in het Begijnhof was te klein geworden voor de toegenomen administratie', zegt directeur Erik De Smet. 'Er was geen degelijke vergaderruimte voor de raad van bestuur en het gebouw was niet behoorlijk uitgerust voor ICT-technologie. De bedrading liep er kriskras over de vloer.' Er zijn vier appartementen met één slaapkamer, zeven met twee en twee met drie slaapkamers, stuk voor stuk comfortabel uitgerust. Op de gelijkvloerse verdieping is een fietsenberging. De vroegere cellen doen dienst als bergruimte. (KYM)

VMSW op VVSG -

Tijdens de VVSG-Trefdag op 6 mei 2010 werden aan de stand van de VMSW bijna honderd geïnteresseerde bezoekers geteld. Ze konden er terecht met allerlei vragen over de dienstverlening. Zo waren er voorbeelden beschikbaar van de statistieken, cijfers en kaarten die de VMSW op maat van lokale besturen kan leveren.

Veel interesse hadden de bezoekers ook voor de voorbeeldprojecten van betaalbare en kwaliteitsvolle sociale woningbouw, met aandacht voor de publieke ruimte, energiezuinigheid, duurzaamheid en toegankelijkheid. Een dertigtal geïnteresseerden meldde zich aan als nieuwe abonnee voor Woonwoord. Wie meer wilde weten over de mogelijkheden van het communicatienetwerk Woonnet, het beveiligde netwerk voor professionele sociale woonactoren, kon in de namiddag een demonstratie volgen aan de VMSW-thematafel.

Nieuw: Geelse Huis

Voortaan heet de Geelse Bouwmaatschappij officieel de Geelse Huisvesting. Trots maakte directeur Susie De Vocht de nieuwe naam en het nieuwe logo bekend. De Geelse Huisvesting wil een kwalitatief aantrekkelijk aanbod realise-

Overlegplatform sociale diensten

Op 28 mei 2010 vond in de kantoren van de VMSW het elfde overlegplatform sociale diensten plaats. Het thema van deze sessie was herhuisvesting. Maggy Steeno van Dijledal en Linda Verelst van Woonhaven verzorgden de presentatie en deelden hun ervaringen. Ze lichtten de collega's in een notendop in over de stappen die voor

een herhuisvestingsoperatie moeten worden gezet. Ze wezen op enkele valkuilen en beklemtoonden het belang van een goede communicatie – in de eigen organisatie, met alle betrokken diensten, maar ook met de mensen die moeten verhuizen en met externen. Daarna konden de toehoorders van gedachten wisselen. (CVS)



Trefdag



Op de Trefdag konden bezoekers ook kennismaken met Woonbeeld, de beelden-databank van sociale woonprojecten in Vlaanderen. De databank bevat een korte voorstelling van elk project, plannen, foto's en de kostprijsberekening. Woonbeeld kan worden geconsulteerd via de website www.woonbeeld.be. (AB)

vesting

ren van betaalbare woongelegenheden in een leefbare woonomgeving. Zij staat voor een hoogstaande dienstverlening, die alle klanten een correcte en klantvriendelijke benadering garandeert. (KYM)



Pollenus-woonproject in Hasselt geopend

Op vrijdag 4 juni 2010 werd in Kermt (Hasselt) het project Pollenusstraat feestelijk geopend. Dat omvat 20 nieuwbouwappartementen die aangepast zijn aan de huidige en toekomstige woonbehoeften. Het project ligt in een verarmde deelgemeente van Hasselt die nood heeft aan meer sociale huisvesting. In zo'n buurt kan een meerwaardeproject impulsen geven om de hele omgeving te vernieuwen.

De opening gebeurde in aanwezigheid van Jo Vandeuren, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, Steven Vandeput, voorzitter van de VMSW, en Hilde Claes, burgemeester van Hasselt. Na de opening kregen de genodigden uitgebreid de gelegenheid om het project te bezichtigen en te genieten van een hapje en een drankje. (CVS)



'Wonen in een monument' in Grasheide-Putte

In aanwezigheid van Steven Vandeput, voorzitter van de raad van bestuur van de VMSW, werd op 9 april 2010 de woonsite Van der Borghst feestelijk geopend. Voor dit project heeft het OCMW – in samenwerking met de VMSW – een oud pensionaat omgevormd tot 15 hedendaagse appartementen en één woning. De privé kostschool voor jongens werd in 1906 gebouwd door Jean-Baptist Van der Borghst. Het art-nouveauserhuis is beeldbepalend voor het centrum van Grasheide. Het gebouw is niet beschermd, maar is wel opgenomen in de lijst 'Bouwen door de eeuwen heen'. De renovatiewerkzaamheden zijn uitgevoerd met respect voor het art-nouveaugebouw en in overeenstemming met de stijl van de woningen in het centrum.

Er is ook rekening gehouden met de principes van duurzaam bouwen: waterrecuperatie voor de toiletten, condensatieketels met aardgas en een goede isolatie. Eén appartement is volledig ingericht voor personen met een handicap. De andere appartementen hebben een inrijstrook en een lift, zodat ze vlot toegankelijk zijn voor rolstoelgebruikers. Opvallend zijn de badkamers die in de toren zijn gebouwd en de kamerhoogte, die 3,30 meter is gebleven. Achteraan is een vergaderzaaltje waar zowel het lokale verenigingsleven als de bewoners gebruik van kunnen maken. Ook de buitenaanleg en de tuin zijn helemaal vernieuwd en aangepast aan de bestemming van de woonsite. (KYM)



Ideeënwedstrijd Renaat Braem

In het Braemjaar zette een aantal actoren een ideeënwedstrijd op om het debat over het waardevolle patrimonium van Renaat Braem aan te wakkeren. Tegelijk moest de wedstrijd inspirerende ideeën opleveren om de stookplaats en de directeurswoning in de sociale woonwijk met de 'potenblokken' op het Kiel een nieuwe be-

stemming te geven. De ideeënwedstrijd 'Renaat Braem 1910-2010' werd georganiseerd door SHM Woonhaven, de stadsbouwmeester van Antwerpen, het Vlaams Architectuurinstituut (VAi) en het Centrum voor Vlaamse Architectuurarchieven (CVAA).

Dat 37 bureaus uit binnen- en buitenland reageerden, bewijst dat het werk van Renaat Braem nog altijd kan inspireren. Vijf kandidaten werden uitgenodigd om hun voorstellen voor de stookplaats en de directeurswoning verder te verfijnen. ISO Architectenbureau, i.s.m. landschapsarchitect Erik Dhont, stelt een kinderdagverblijf voor, met veel aandacht voor de transparantie van het gebouw en de publieke ruimte. Robbe Van Caimeire & Birgit Cleppe willen de stookplaats een hedendaagse ecologische functie geven en ze omvormen tot een biologisch zuiveringsstation, met de hal als openbare wintertuin. Biq stadsontwerp maakt een diagnose van de manier waarop men in België en Nederland omspringt met de combinatie van historisch erfgoed en sociale huisvesting en vraagt zich af of de stookplaats als erfgoed bewaard moet blijven. Marco Henssen & Laura Weeber willen de stookplaats opnieuw gebruiken om de wijk te verwarmen. 1:1 Architecture verplaatst zich in de tijd en de geest van Braem en wil met de juiste ingrepen de ziel en de architecturale waarde van het gebouw bewaren. (AB) Meer info: www.braem2010.be



Agenda

16 september 2010 Trefdag/jubileumbeurs Fabriekspand, Veldstraat 59, Roeselare

14 u. tot 18 u.: trefdag/jubileumbeurs n.a.v. 90 jaar De Mandel, met debatten, lezingen en informatiemarkt.

18 u. tot 20 u.: toelichting bij het decreet grond- en pandenbeleid, met nadien voorstelling van drie voorbeelden uit de praktijk. Een samenwerking van Bouwunie West-Vlaanderen en SHM De Mandel, met medewerking van de VMSW.

17 september 2010 Studiedag 'Ruimte voor wonen' Vlaams Parlement

Studiedag naar aanleiding van de publicatie van het boek 'Ruimte voor wonen. Trends en uitdagingen'. De kernvraag is: welk beslag legt wonen op de ruimte en welke vraag naar ruimte zal wonen in de toekomst genereren? Een organisatie van het Steunpunt voor Ruimte en Wonen. Programma en meer info: www.steunpuntruimteenwonen.be

25 en 26 september 2010 Mijn Huis Mijn Architect

Tijdens dit openhuizenweekend krijgen bezoekers elke dag tussen 14 u. en 18 u. de kans om binnen te kijken bij de bewoners en een praatje te slaan met de architect. Ook toekomstige bouwheren krijgen zo de kans om de vakkennis en de realisaties van archi-

tecten te ontdekken. In 2010 ligt de focus op energie- en budgetvriendelijke woningen. Het openhuizenweekend is een initiatief van de Vlaamse Raad van de Orde van Architecten. Vanaf september vindt u alle deelnemende projecten op www.mijnhuismijnarchitect.com. Bezoeken zijn gratis. U moet zich vooraf wel registreren via de website.



8 tot 17 oktober 2010 Bis bouw- & immosalon

Van 8 tot 17 oktober 2010 vindt in de hallen van Flanders Expo in Gent weer de **bis-beurs** plaats. De VMSW heeft een stand in hal 4 (Immosfeer). Ze zal daar onder meer



De Ark nog slagkrachtiger

Op 27 maart 2010 werden in aanwezigheid van Joris Vandenbroucke, woordvoerder van Vlaams minister van Wonen Freya van den Bossche, de nieuwe locatie en de nieuwe

identiteit van SHM De Ark officieel onthuld. De nieuwe SHM is ontstaan door de fusie van de Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting en de Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom. Beide SHM's werkten al regelmatig nauw samen in gemengde bouwprojecten en beseften gaandeweg dat ze elkaars aanbod kunnen versterken.

SHM De Ark krijgt een centraal gelegen, goed bereikbare en toegankelijke locatie op

de vierde verdieping van het gebouw Pieter Corbeels op de campus Blairon in Turnhout. Geert Schoofs en Peter Vanommeslaeghe, die samen het managementteam vormen bij De Ark, zijn blij met de gecentraliseerde diensten: 'Dankzij de volledige integratie kunnen mensen uit onze doelgroep voortaan op één adres terecht om voor hun specifieke woonneed een betaalbare oplossing te vinden: een koop- of huurwoning, een bouwgrond of een lening.' (KYM)



TEKST: Andree Brouwers

de Vlaamse Woonlening in de kijker zetten.

De openingsuren van de beurs:

za 9 oktober: van 13 u. tot 23 u.

(de Nacht van bis)

zo 10 oktober: van 10 u. tot 19 u.

ma, di, woe, do 11, 12, 13, 14 oktober:

van 13 u. tot 19 u

vr 15 oktober: van 13 u. tot 21 u.

za 16 oktober: van 13 u. tot 19 u.

zo 17 oktober: van 10 u. tot 19 u.

Meer info:

www.bisbeurs.be

Najaar

Activiteiten Braemjaar

Renaat Braem (1910-2001) geldt als een van de belangrijkste vertegenwoordigers van de naoorlogse architectuur in België. Naar aanleiding van zijn 100ste geboortedag vindt vanaf oktober 2010 een reeks activiteiten plaats.

Tentoonstelling: Renaat Braem 1910-2001

Overzichtstentoonstelling over het leven en werk van architect Renaat Braem in de nieuwe expositieruimte van de Internationale Kunstcampus de Singel te Antwerpen, van 1 oktober 2010 tot 9 januari 2011.

Gegijde wandelingen voor professionelen

Organisatie VMSW – meer info en (verplicht) vooraf inschrijven via www.vmsw.be, op:

10 oktober: sociale woonwijk Het Kiel (SHM Woonhaven), Antwerpen

17 oktober: sociale woonwijk Arena (SHM Woonhaven), Deurne-Antwerpen

24 oktober: sociale woonwijk Sint-Maartensdal (SHM Dijledal), Leuven

21 november: sociale woonwijk Kruiskenslei (SHM Goed Wonen.Rupelstreek), Boom.

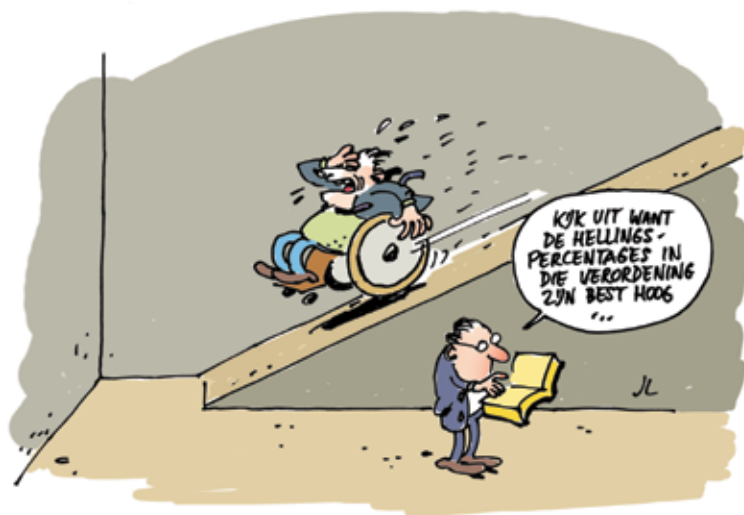
Daarnaast zijn er nog allerlei andere activiteiten, onder meer opgezet door het VAI (Vlaams Architectuurinstituut), het CVAA

(Centrum Vlaamse Architectuurarchieven), het VIOE (Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed), Stad Antwerpen en Antwerpen Averechts. De belangrijkste activiteiten en het randprogramma met o.m. diverse rondleidingen vindt u op www.braem2010.be.



Is de toegankelijkheids-wetgeving te streng?

Sinds 1 maart van dit jaar geldt voor publieke gebouwen een toegankelijkheidswetgeving. Soms hoor je wel eens dat die nieuwe regelgeving nogal streng is. Wat is daar van aan? Woonwoord legde de vraag voor aan drie mensen die ze vanuit een verschillende invalshoek bekijken.



Meerwaarde, maar nog onduidelijkheden

Myriam Indenkleef, directeur SHM Nieuw Dak Genk



et besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid trad in werking op 1 maart 2010. Op 4 maart 2010 organiseerde de vzw Woonplatform Limburg, het samenwerkingsverband van de negen Limburgse SHM's in de verhuursector, een studiemoment daarover. De grote belangstelling en de gestelde vragen toonden aan dat slechts weinigen over voldoende informatie beschikten. Nochtans geldt deze verordening voor alle projecten waarvoor na 1 maart 2010 een bouwaanvraag wordt ingediend.

Toegankelijkheid is voor Nieuw Dak een belangrijk aandachtspunt bij het realiseren van nieuwe projecten. Sinds 2005 is er een samenwerkingsovereenkomst met het Toegankelijkheidsbureau. Experts adviseren de bouwprojecten van voorontwerp tot uitvoeringsdossier. Ondanks het feit dat Nieuw Dak niet alle adviezen volgde, vooral wegens de kostprijs, blijkt een duidelijke meerwaarde van deze toegankelijkheidsadviezen voor de huurder en bezoeker.

Diezelfde meerwaarde kan worden toegeschreven aan de verordening toegankelijkheid. Voor personen met een fysieke handicap is dit een voorwaarde om zich zelfstandig te kunnen verplaatsen. Maar ook voor anderen is deze verordening een pluspunt: voor mensen die minder goed te been zijn, voor ouders met kinderwagens, voor verhuizers enz. Het gaat om 'universal design', 'design for all'.

Ondanks de op de centimeter uitgewerkte voorschriften zijn er nog behoorlijk wat onduidelijkheden. Gelden de normen ook voor renovatieprojecten? Zo ja, in welke mate? Wat met gecombineerde projecten in één bouwaanvraag waarbij voor één deelproject de verordening zou gelden en voor een ander niet, indien zij niet in één bouwaanvraag vervat waren? De vergunningverlenende overheid kan afwijkingen toestaan, op advies van een erkend bureau. Maar welke zijn de erkende bureaus? Hoe adviseren zij? En hoe beoordelen de overheden?

Als gevolg van deze verordening stijgen de bouwkosten, inclusief de erelonen: bredere gangen, grotere circulatieruimtes, langere toegangspaden en gangen, bredere deu-

ren, liften, ... Een aanpassing van de NFS2-normen kan een antwoord bieden op 'hoe de vorderingsstaten betalen?', maar biedt geen antwoord op de stijging van de bouwkosten. De financiële leefbaarheid van de SHM komt nog meer onder druk te staan. Huuropbrengsten volstaan niet om renteloze leningen af te betalen. Of wordt toegankelijkheid misschien een aspect in de nieuwe huurprijsformule vanaf 2011?

Om de stijging te kunnen matigen, is het van groot belang om vanaf het eerste schetsontwerp ook rekening te houden met alle voorschriften van de verordening. Dit vraagt een mentaliteitswijziging, in eerste instantie van de opdrachtgevers en de architecten. Vraag is natuurlijk of iedereen al genoeg vertrouwd is met het aspect toegankelijkheid in een ruime context.

Dat deze verordening een pluspunt is voor de bewoners en bezoekers staat buiten kijf. Laten we hopen dat zowel SHM's, architecten en aannemers als de overheid (samen) werken om ervoor te zorgen dat deze verordening geen financieel minpunt wordt voor de SHM's.

Stap in een onstuitbaar proces

Rudi Kennes, inclusieambtenaar Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap

De nieuwe verordening is van toepassing op het hele grondgebied van het Vlaamse Gewest. Ook de sociale huisvestingssector wordt erdoor gevat. Immers: in geval van nieuwbouw, herbouw, verbouw of aanbouw van meergezinswoningen en groepswoningen moeten de gemeenschappelijke delen (bv. de gemeenschappelijke inkomhal, de gangen en de toegangspaden) voldoen aan de gestelde toegankelijkheidsvereisten.

Hoe beoordelen we de regelgeving vanuit handicapperspectief? Personen met een handicap (PMH) zullen ze allicht percipiëren als een eerste, doch onvoldoende stap, gelet op het beperkte toepassingsgebied. Sociale huisvestingsmaatschappijen zullen wellicht argumenteren dat ze blijk geeft van een restrictief beleid.

In een breder perspectief verschijnt deze verordening evenwel als een noodzakelijke en verlate opstap tot een verder af te wikkelen

proces, gelet op:

- de demografische evolutie van toenemende vergrijzing, zodat de beoogde aanpassingen geenszins enkel deze doelgroep ten goede zullen komen;
- de door België op 2 juli 2009 geratificeerde VN-Convention inzake de rechten van PMH, waarin 'universal accessibility' een sleutelfactor is;
- het ontwerp van EU-richtlijn inzake nondiscriminatie buiten de sfeer van tewerkstelling, waarin wordt voorgesteld om het toepassingsgebied van de vooropgestelde 'accessibility'-vereisten uit te breiden tot 'social housing'.

Binnen de sociale huisvestingssector hanteert men uiteraard al normen en maakt men zelfs het onderscheid tussen aanpasbare en aangepaste woonunits in functie van het doelpubliek. Toch dient men zich binnen de sector bewust te zijn van de impact van de door

België geratificeerde VN-Convention, wetende dat zonder enige twijfel ook de VMSW – als entiteit van de Vlaamse overheid – gevat zal worden door de verplichting om bij te dragen tot het te ontwikkelen doelstellingskader, en dat ze ook zal moeten bijdragen tot de daaruit voortvloeiende acties, in het kader van de interdepartementale Commissie Gelijke Kansen. Die commissie zal weldra worden vernieuwd, in uitvoering van het regeerakkoord 2009-2014 en van de beleidsnota van de Vlaamse minister van Gelijke Kansen, Pascal Smet, waarbij ook handicap wordt toegevoegd als thema of doelgroep.

Vlaanderen zal in elk geval volgend jaar ten laatste op 1 augustus 2011 verantwoording moeten afleggen over het door haar gevoerde woonbeleid. De lidstaten die dit verdrag hebben geratificeerd, moeten op aantoonbare wijze progressie boeken. Het niet boeken van vooruitgang is geen optie.

Geen belemmering, maar uitdaging

Dirk De fauw, voorzitter Vivendo en gedeputeerde Provincie West-Vlaanderen, bevoegd voor Welzijn, Jeugd en Huisvesting

Investeren in toegankelijkheid is investeren in een duurzame en kwaliteitsvolle samenleving. Ook de provincie West-Vlaanderen streeft in haar beleid naar een toegankelijke leefomgeving voor iedereen. Zo erkende ze al een hele tijd geleden de nood aan duidelijkheid over normen en voorschriften op het gebied van toegankelijkheid. Omdat een Vlaams initiatief uitbleef, trachtte de provincie West-Vlaanderen met een provinciale stedenbouwkundige verordening een antwoord te bieden. Die werd in 2006 unaniem goedgekeurd door de provincieraad en trad in werking op 1 april 2007.

West-Vlaanderen is verheugd dat Vlaanderen dat voorbeeld volgt. De inhoud van de nieuwe Vlaamse verordening komt sterk overeen met de basisgedachte en de richtlijnen van de West-Vlaamse verordening.

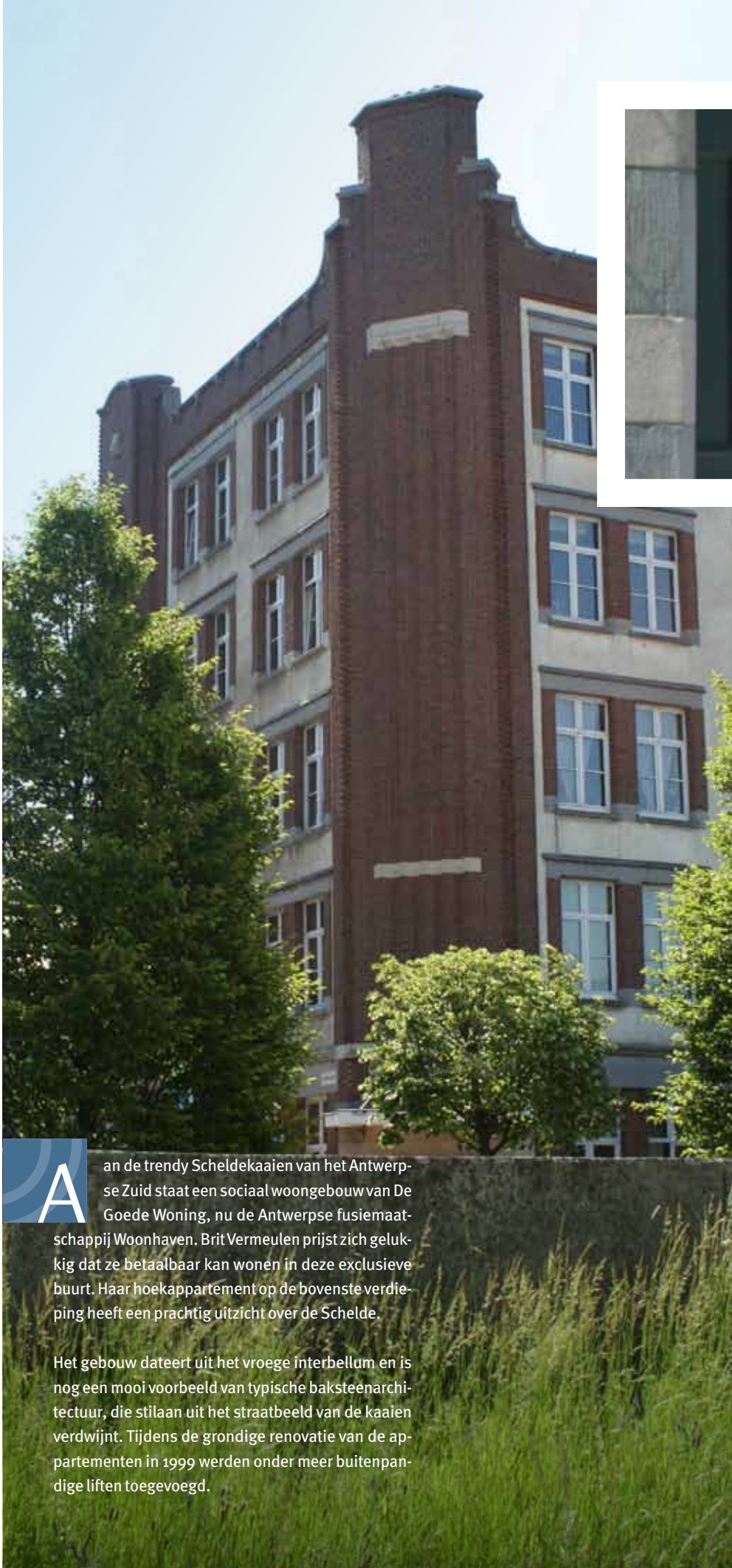
De VMSW zal vooral met de verordening worden geconfronteerd bij dossiers met meergezinswoningen en groepswooning-

bouw (artikel 5). Het toepassingsgebied van de verordening wordt voor deze categorie bepaald door het aantal wooneenheden en de niveaus waarop de toegangsdeuren gelegen zijn. Meer bepaald moeten de richtlijnen van de verordening worden toegepast wanneer er zes of meer wooneenheden gecreëerd worden waarvan de toegangsdeuren over meer dan twee niveaus liggen. De toegankelijkheidsvoorschriften dienen in die gevallen te worden nageleefd wat betreft alle gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid of kamer.

Dat de toegangsdeuren in de toegankelijkheidsrichtlijnen worden opgenomen, maakt de woningen gemakkelijker om te bezoeken. Ook rolstoelgebruikers kunnen zo op bezoek bij burens, vrienden, kennissen of familie. Toegankelijke toegangsdeuren garanderen ook de basistoegankelijkheid van de woning, waardoor een van de basisprincipes van meegroeiwonen gewaarborgd wordt.

Men mag zich vooral niet laten afschrikken door deze verordening. De opgelegde regels en richtlijnen mogen geen belemmering zijn, maar wel een uitdaging en een stimulans om via ervaringen en goede praktijkvoorbeelden te komen tot inspirerende en innovatieve concepten. Uitgerekend het werkdomein van de VMSW kan een interessante kweekvijver zijn voor nieuwe ideeën en toepassingen in diverse woonvormen. Dat men creatief kan omspringen met de richtlijnen van de verordening staat ook in de tekst. Artikel 33 zegt dat de vergunningverlenende overheid op gemotiveerd verzoek van de aanvrager afwijkingen kan toestaan op de verplichtingen van het besluit, als bijzondere nieuwe technieken een evenwaardige toegankelijkheid garanderen.

Met een gezonde dosis inleving en creativiteit kan de verordening tot vernieuwende inzichten inspireren. De uitdaging is aan de architecten en de bouwheren!



'Ik woon hier bijzonder graag, ook omwille van de gunstige ligging: dicht bij de kernstad en vlak bij het sociaal-culturele mekka van Antwerpen: de gedempte Zuiderdokken, meer bekend als Waalse en Vlaamsekaai, liggen om de hoek. Jaarlijks vinden daar verschillende evenementen plaats: de Sinksenfoor, Cirque du Soleil, StuDay, Antwerpen Zingt, noem maar op.'

'Vanuit de woonkamer kijk ik uit over de Schelde. Dat uitzicht zal nog weidser worden wanneer de hangars op de kade worden gesloopt.'

'De overvloedige lichtinval is een troef, zeker omdat ik slechtziend ben. Het is aangenaam werken in de behoorlijke ingerichte nieuwe keuken. De faiencetegels heb ik wel zelf geplaatst.'



'Ik ben minder mobiel en slechtziend. De appartementen zijn daaraan niet aangepast. Vooral op de trap is een éézijdige leuning een handicap. Gelukkig is er een lift.'

'De opbergruimte in het appartement is heel beperkt. Een gemeenschappelijke fietsenberging is er niet, zodat fietsen en andere rommel wel eens in de gemeenschappelijke trappenhallen terechtkomen.'

'Vroeger was er veel nachtlawaai van de discotheken en cafés in de buurt. Dankzij de interventie van buitenwippers hebben we daar gelukkig minder last van. Een terras zou het plaatje compleet maken.'

Aan de trendy Scheldekaaien van het Antwerpse Zuid staat een sociaal woongebouw van De Goede Woning, nu de Antwerpse fusiemaatschappij Woonhaven. Brit Vermeulen prijst zich gelukkig dat ze betaalbaar kan wonen in deze exclusieve buurt. Haar hoekappartement op de bovenste verdieping heeft een prachtig uitzicht over de Schelde.

Het gebouw dateert uit het vroege interbellum en is nog een mooi voorbeeld van typische baksteenarchitectuur, die stilaan uit het straatbeeld van de kaaien verdwijnt. Tijdens de grondige renovatie van de appartementen in 1999 werden onder meer buitenpan-dige liften toegevoegd.