

WOON

WOORD

‘Zorgvuldige voorbereiding is cruciaal!’

Fusie gepland?

Jurist Tom Boedts geeft tips

**100 jaar
Renaat Braem**
Een sociaal
bewogen architect

**Dromen over
ideale wijk**
SHM Turnhout
organiseert inspraak

**Dringend
actie nodig!**
Energienormen nog strenger

**Hebben sociale
koopwoningen zin?**
Drie experts over
de sociale koopsector





‘Voor Renaat Braem
hing leefbaarheid
ook samen
met immateriële
waarden:
met het menselijke
verlangen naar
vriendschap
en liefde.’ p.6



Visie

- 06 Een sociaal bewogen architect: de menselijke stad van Renaat Braem

Praktijk

- 10 SHM Turnhout organiseert inspraak: bewoners dromen hun wijk
- 13 Asterix en de VMSW
- 14 Strengere energienormen: prikkels nodig
- 16 Parkeren: waar en hoe?

Bestuur

- 18 Fuseren is maatwerk
- 22 Lokaal woonbeleid: wat met de regio?
- 24 Huurdersverplichtingen (3): wie betaalt de herstellingen?

Forum

- 30 Hoe nodig zijn sociale koopwoningen?

En verder

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



14 Prikkels nodig voor energienormen

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks 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), Gerd De Keyser (cel Kennisbeheer), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel), Caroline Van Steen (afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur), Veerle Spaepen (cel Technische Studies) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 26,27,28), Jan Loeman (p. 4,5,16,17,24,25,31), Isabelle Plancquaert (cover, p. 3,19,20,32), Els Struyf (p. 14,15) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen, customer media, www.jaja.be | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



10 Bewoners dromen hun wijk



16 Vernieuwende parkeeroplossingen



20 Tom Boedts over fusies



Vooraf



ia de website van Woonwoord vroeg de redactie om uw mening over dit tijdschrift. Tot nu toe kwam een honderdtal reacties binnen, variërend van 'ondermaats' tot 'schitterend'. In een volgend nummer komen we er zeker op terug. Die vele, vaak tegenstrijdige meningen illustreren nog maar eens hoe moeilijk het is om het iedereen naar zijn zin te maken. Ook onze politici en ambtenaren worden met die realiteit geconfronteerd.

Als reactie op dat fenomeen neigen velen ertoe zich comfortabel op te sluiten in een aparte, op zichzelf gerichte wereld. Het hoofddoel van onze activiteiten ligt nochtans niet in interne vormen van 'wellness', zoals goede relaties tussen directie en raad van bestuur of tussen politici en ambtenaren. Het ligt ook niet in het oprichten van werkgroepen of het produceren van almaar complexere regelgeving, met de onvermijdelijke formulieren en vergaderingen. Hoe leuk sommigen die activiteiten misschien ook vinden, de mensen liggen er helemaal niet wakker van. Zij willen een betaalbare woning vinden. De malle molen van steeds wisselende en eindeloos ingewikkelde regeltjes die we op hen loslaten, jaagt hen alleen maar angst aan.

Heel veel mensen in dit land voelen zich de speelbal van een ondoorzichtige en grillige overheid. Ze voelen zich overgeleverd aan de genade van een klasse van hovelingen. Bij die groep mensen zit niet alleen de vreemdeling die voor de zoveelste keer aanschuift in een ellenlange rij, of het slachtoffer dat voor de zoveelste keer wordt geconfronteerd met de surrealistische wereld van de justitie, of de bediende die leest dat meer dan 30 000 bedrijven niet eens een belastingaangifte indienen. Het gaat ook om de vele mensen op onze wachtlijsten, om de vele mensen die een sociale lening of woning zouden kunnen gebruiken, maar die van een kale reis terugkeren.

Een realistische en bescheiden aanpak met gezond verstand kan voor vele mensen wellicht meer betekenen dan nog wat meer geldverslindende structuren en bureaucratie. En het zou onszelf nog deugd doen ook.



Bouwknoepen in de energieprestatiegeving

In de nieuwe energieprestatiegeving (EPB) die sinds 2010 van kracht is, is de term 'koudebruggen' vervangen door de term 'bouwknoepen'. Daarmee worden alle plaatsen in de gebouwschil bedoeld waar extra warmteverlies kan optreden. Niet alleen de naam is veranderd: bij de berekening van het K-peil worden de bouwknoepen ook anders verrekend. Om de architecten, EPB-verslaggevers en technische medewerkers van de SHM's met de nieuwe rekenregels vertrouwd te maken, besloot de VMSW een lespakket aan te bieden dat door het Vlaams Energieagentschap werd samengesteld. In de opleiding werden de verschillende evaluatiemethodes toegepast op een voorbeeldwoning en werden enkele praktijkvoorbeelden van bouwknoepen getoond. De belangstelling van de sector was zo groot dat naast de geplande opleidingsdagen (2 en 4 februari) een extra opleiding werd georganiseerd op 8 februari. Ruim 200 cursisten weten intussen hoe ze het energieverlies door bouwknoepen al in de ontwerpfase zo beperkt mogelijk kunnen houden. (AB)

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

Wie is wie?

Op 2 en 16 februari gingen in totaal bijna 50 collega's van het Departement RWO en het Agentschap Wonen-Vlaanderen in op de uitnodiging van de VMSW om elkaar beter te leren kennen. In het hoofdkantoor van de VMSW in Brussel waren zowel vertegenwoordigers van de stafdienst van het Departement en van de afdeling Woonbeleid te gast als personeelsleden van de hoofdzetel en de diverse provinciale afdelingen van Wonen-Vlaanderen.

Na een algemene presentatie door de woordvoerder over de organisatie, de kerntaken en strategische doelstellingen van de VMSW, stelde elk afdelingshoofd zijn of haar eigen afdeling voor. Daarbij kwam duidelijk naar voren wat de taakin-

Wonen op wielen

In de Vlaamse Wooncode heeft het Vlaamse Parlement de woonwagen erkend als volwaardige woonvorm. Daardoor kunnen ook de SHM's, in samenspraak met de gemeente en andere betrokken organisaties, de woonsituatie van woonwageneigenaren helpen verbeteren. De Vlaamse overheid verleent tot 90% subsidie voor de verwerving en inrichting van woonwagenterreinen.

Wie mee oplossingen wil aanreiken voor de woonproblematiek van woonwageneigenaren, vindt heel wat nuttige informatie in de brochure 'Wonen op wielen', een handleiding voor het aanleggen en beheren van woonwagenterreinen. In het eerste deel krijg je o.m. een antwoord op vragen als wat het betekent in een woonwagen te wonen, waar je een woonwagen kan plaatsen, hoe je een woonwagenterrein kunt inrichten en beheren en welke subsidies je daarvoor kunt krijgen. Het tweede deel bevat een zeer



concreet doeboek met stappenplannen en een checklist voor de gemeente, het OCMW, de provincie of de sociale huisvestingsmaatschappij die een woonwagenterrein wilt aanleggen. Bij de brochure hoort ook een cd met een beknopte handleiding en foto's.

De brochure telt 160 pagina's en is een uitgave van het Agentschap voor Binnenlands Bestuur, afdeling beleid Binnenland, Steden en Inburgering. Je kan ze gratis bestellen via de website www.vlaanderen.be/publicaties. De handleiding en de Powerpointpresentatie van de cd kan je ook meteen downloaden via de website www.integratiebeleid.be/Nieuws. (AB)

vulling van elke afdeling betekent voor de sociale huisvestingssector. De gedelegeerd bestuurder verduidelijkte heel wat – vaak historisch gegroeide – aspecten om de opdracht van de VMSW beter te begrijpen. Tijdens de broodjeslunch konden de genodigden elkaar wat beter leren kennen. Vaak zagen collega's dan eindelijk eens het gezicht van de gesprekspartner met wie men soms al jarenlang telefonisch en via e-mail contacten onderhoudt.

Tijdens de daaropvolgende rondleiding in het kantoorgebouw kwamen de verschillende diensten aan bod. De deelnemers waren unaniem enthousiast over deze ontmoetingskans, die de onderlinge werkrelaties zeker ten goede zal komen. (AB)



Nieuw:
www.publiekeruimte.be

Het Steunpunt Straten, dat ijvert voor meer kwaliteit in de openbare ruimte, lanceert een nieuwe website: www.publiekeruimte.be. De site – die werd gelanceerd op de Dag van de Openbare Ruimte – is opgevat als informatiekanaal en forum voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp, de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Met de website wil Steunpunt Straten alle betrokken actoren met elkaar in contact brengen en aanzetten tot een vruchtbare ideeënuitswisseling.

De nieuwe site houdt u op de hoogte van het nieuws uit de sector via een activiteitenkalender, een nieuwsbrief en een overzicht van interessante vacatures. (cvs)



Open oproep lokaal woonbeleid

Tot uiterlijk 14 mei 2010 kunnen intergemeentelijke verenigingen een subsidieaanvraag indienen voor intergemeentelijke projecten lokaal woonbeleid. Met die subsidie wil de Vlaamse minister van Wonen vooral de gemeenten in het buitengebied aanmoedigen om intergemeentelijk samen te werken en het lokaal woonoverleg (nieuw) leven in te blazen. Doordat ze kennis en expertise bundelen en voldoende geschoold personeel kunnen inzetten, zullen die gemeenten een woonbeleid op maat kunnen ontwikkelen.

De projecten moeten een gemeentelijke beleidsvisie op het gebied van wonen ontwikkelen, lokaal woonoverleg organiseren, een klantgerichte dienstverlening voor de

burger uitbouwen en de woningkwaliteit en de woonomgeving verbeteren. Om de ontvankelijk verklaarde projecten te beoordelen en te rangschikken, tellen zes voorrangscriteria mee: het aantal gemeenten binnen het werkingsgebied, de kwaliteitsscore van het project, de welvaartsindex, de welvaartsindex in combinatie met het aantal sociale huurwoningen, het aantal gemeenten met minder dan 5 000 private huishoudens binnen het werkingsgebied en de mate waarin de gemeenten direct betrokken zijn. (AB)

Meer informatie vindt u op de website www.bouwenenwonen.be (klik op de startpagina bij Lokaal woonbeleid) of via wonenvlaanderen@rwo.vlaanderen.be.



Aanmeldingen tot 31 mei 2010!

Alle actoren die in 2011 een project op stapel hebben staan waarvan minstens een onderdeel betrekking heeft op een sociaal woonproject, moeten dat bij de VMSW melden. Die projecten moeten namelijk worden opgenomen in het uitvoeringsprogramma voor 2011. De deadline voor de aanmelding van de projecten is 31 mei 2010.

U kunt uw project aanmelden op www.vmsw.be en www.woonnet.be via de speciale knop 'aanmelding sociale woonprojecten' op de startpagina. (cvs)

Meer informatie vindt u in het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008, laatst gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering van 30 okt. 2009 (B.S. 21 dec. 2009).

Renaat Braem zou dit jaar 100 zijn geworden. Heeft die internationaal gereputeerde architect uit de vorige eeuw ons nog iets te zeggen? In een wat ongewoon Visie-stuk gaan we dieper op zijn erfenis in.

De erfenis van een sociaal bewogen architect

Renaat Braem en de menselijke stad

In het kader van het Braemjaar ging Woonwoord op bezoek bij Jo Braeken, onderzoeker bij het Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed (VIOE) en bewoner van het Braemhuis in Deurne. We luisterden naar een boeiende uiteenzetting, die we voor u hebben opgetekend.

Geëngageerd

Renaat Braem werd geboren te Antwerpen in 1910. Van jongs af aan waren zijn artistieke

interesses duidelijk. Hij kwam uit een gezin met een heel vrije ingesteldheid. Zijn vader was sympathisant van de Frontpartij en behoorde tot de links-pacifistische en sociaal bewogen vleugel van de Vlaamse Beweging. De sociale bewogenheid zat er bij Renaat Braem dus al vroeg in. Het zou de leidraad vormen van zijn hele carrière.

Vanaf zijn zestiende studeerde hij aan de Academie. Daarna studeerde hij nog drie jaar verder aan het Hoger Instituut

voor Schone Kunsten te Antwerpen, waar hij in 1935 afstudeerde als architect. In dezelfde periode brachten professoren hem in contact met socialistische literatuur. Die zou hem sterk beïnvloeden: het ideaal van de klasseloze samenleving zag hij als het einddoel van een revolutionaire hervorming van de samenleving. De architectuur moest volgens Braem op die samenleving anticiperen: ze moest de samenleving zelf vormgeven.



Modelwijk © VIOE, foto: A. De Belder



Als enige Belgische architect liep hij midden jaren '30 stage bij Le Corbusier, maar ook daar haalde zijn ideologische instelling de bovenhand. Architectuur mocht zich niet beperken tot het vormelijke, ze moest zelf maatschappelijk geëngageerd zijn. In 1934 definieert Braem architectuur als volgt: 'Architectuur is de kunst van het organiseren van het levensmilieu met als doel de stofelijke en de geestelijke bevrijding van de mens.' Dat vat zijn ideologie perfect samen.

De lijnstad

Voor Braem was de bestaande organisch gegroeide stad een uitgeleefd model, dat niet meer aangepast was aan de behoeften van de moderne mens. De essentiële levensvoorwaarden zijn licht, lucht en ruimte, schreef hij. Die waren in de oude steden moeilijk te vinden. Daarom pleitte Braem voor satellietsteden die zich in de groene ruimte zouden ontwikkelen. De mens zou er wonen in overeenstemming met zijn diepste noden.

Braems fascinatie voor de communistische revolutie bracht hem ertoe om de woonstad te modelleren naar het organisatieprincipe van de maatschappij zelf: de productieketen. In zijn 'lijnstad' worden de voorzieningen logisch aan elkaar gekoppeld in een structuur waarin bijvoorbeeld fabrieken bij de aanvoerwegen liggen. Het leven van de bewoners wordt ontlast van huishoudelijke taken: daar zorgen collectieve voorzieningen zoals restaurants en wasplaatsen voor. Maar ook het immateriële aspect van het menselijke leven komt sterk aan bod: er zijn locaties waar mensen spontaan kunnen samenkomen en er is een aanbod van culturele voorzieningen.

De lijnstad uit het eindwerk van architect Renaat Braem zou de mensen stapsgewijs hoger op brengen, tot uiteindelijk alle ar-

moede en elke discriminatie verdwenen zouden zijn. Het model van Le Corbusier was voor Braem te gigantisch, te onmenselijk, te megalomaan – hij vond het zelfs reactionair. Braem wou menswaardig wonen mogelijk maken, door revolutionaire inzichten toe te passen. Zo wou hij de tegenstelling tussen stad en platteland opheffen. In de jaren '50 ontwierp hij voor België een superstructuur waarin twee bebouwde stroken het land zouden doorkruisen, van noord naar zuid en van oost naar west. Tussen de woonblokken in kon de landbouw blijven voortbestaan.

Het lelijkste land

De prille structuurplannen uit de jaren '60 waren voor Braem niet radicaal genoeg. Hij wou de grootstad wegwerken en stelde tegelijkertijd massale hoogbouw met collectieve voorzieningen en groene ruimten voor. Die moest een antwoord bieden op de explosieve bevolkingsgroei – de babyboomers zouden zelf immers ook babyboomers voortbrengen...

In de jaren '50 begon hij zijn ideeën te ontwikkelen over 'het lelijkste land ter wereld'. Met die slogan hekelde hij het totale gebrek aan een stedenbouwkundig beleid in ons land. Daardoor was België een lappendeken van organisch gegroeide structuren geworden, met huisjes, koterijen en tuintjes. In zijn pamflet 'Het lelijkste land ter wereld' (1968) schetste hij een dag uit het leven van een Vlaams gezin. Alles loopt mis omdat de bouwkundige structuren helemaal niet beantwoorden aan de menselijke noden.

Braem was uitdagend en had dus ook nogal wat medestanders. Hij wees op verschillende pijnpunten en ziektes van de moderne samenleving, waarin bijvoorbeeld iedereen mobiel is, maar waar ook iedereen samen staat aan te schuiven in de file. →

Sociale beweging zou de leidraad van zijn hele carrière worden.



Kiel © VIOE, fotograaf: Philippi

Braem wou licht, lucht en ruimte creëren,
een ruimte waar de mens graag wil wonen.

→ Wederopbouw

Wat sociale huisvesting betreft, waren er na de Tweede Wereldoorlog verschillende evoluties. De communistische minister van Wederopbouw Jean Terfve vaardigde een programma van Nationale Werven uit, dat de ergste woningnood moest lenigen. Vele mensen kregen toen een vergoeding voor oorlogsschade waarmee ze een huisje konden bouwen. De minister wou voor die mensen een plan maken waarmee men op korte tijd ongeveer 10 000 woningen zou kunnen bouwen. Aanvankelijk werd hierbij uitgegaan van het Tuinwijkmodel. Braem, die ondertussen zelf lid van de Communistische Partij was geworden, kreeg de opdracht voor de Nationale Werven van Deurne en Bergerhout, samen met Geo Brosens en Flor Laforce. De naoorlogse regering was echter niet stabiel en in 1947 werd Robert De Man minister van Wederopbouw voor de CVP. Het huisvestingsbeleid werd nu veel pragmatischer aangepakt. De woningen van Braem werden verkocht en de opgestarte projecten werden afgewerkt, maar verschillende 'communistiche projecten' bleven onverkocht.

Kort daarna zorgde de Wet De Taeye van 19 mei 1948 voor een explosie aan woningen. Eigenlijk was dat het startschot voor de politiek van eigendomsverwerving die tot vandaag blijft voortbestaan. Na vijf jaar kon men al de 100 000ste woning vieren. De

wet leidde echter precies tot wat Braem niet wilde: een lappendeken van traditioneel gebouwde privéwoningen met pannendak en tuintje, zonder collectieve voorzieningen. Het privé-initiatief had het gewonnen van het rationele collectivistische denken.

Braems ideeën werden door deze ontwikkelingen echter sterker en meer uitgesproken. De socialistische BSP zorgde voor een tegenbeweging via de wet Brunfaut van 15 april 1949, die geld uittrok voor de infrastructuur van collectieve hoogbouw wijken. Dat ging in de richting van Braems visie, al was Brunfaut zelf toch ook niet zo te vinden voor sociale centra en andere collectieve voorzieningen.

Leefbare gemeenschap

De eerste grote opdracht in het kader van de nieuwe wet was het project het Kiel in 1949. Drie Antwerpse sociale huisvestingsmaatschappijen zouden er elk ongeveer 800 woningen bouwen van het type collectieve hoogbouw.

Samen met twee partners probeerde Braem van het Kiel een project te maken met internationale allure. Hij was in de jaren '30 lid geworden van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) en volgde voor dit project de daar gepropageerde ideeën: wonen in het groen met collectieve basisvoorzieningen en op wandelafstand

van alle andere voorzieningen. Zo kwamen er onder meer een sociaal centrum en sportinfrastructuur. Volgens de CIAM-beginselen werden toen overigens gelijkaardige wijken opgetrokken rond Londen en Parijs. De 'neighbourhood unit' is een hoogbouw met een mix van woningtypes en bewoners. Het is een leefbare gemeenschap die zelfbedruipend is. Met 'leefbaar' was niet alleen bedoeld dat de basisnoden vervuld werden: leefbaarheid hing ook samen met het – voor Braem minstens even belangrijke – immateriële aspect van het leven. De leefbare gemeenschap moest tegemoetkomen aan het menselijke verlangen naar vriendschap en liefde.

Een probleem bij zo'n conceptuele wijk was wel dat de bewoners min of meer psychosociaal geschikt zouden moeten zijn om in zo'n omgeving te wonen. Er werd dan ook gerekruteerd bij mensen met een zeker opleidingsniveau en een besef van waar het in de wooneenheid om gaat.

Braem heeft het Kiel sterk gepromoot, ook in de buitenlandse pers. Er werden onder meer modelappartementen ingericht ter bezichtiging. Vanuit het appartement kwamen terecht in galerijen die uitnodigen tot spontane ontmoetingen. Braem wou geen donkere portalen of kille slagschaduw. Hij wou licht, lucht en ruimte creëren, een ruimte waar de mens graag wil wonen.

Akropolis op de Heizel

Het Nationaal Instituut voor de Huisvesting wou voor Expo '58 een volledige modelwijk bouwen op de Heizel. Braem was een van de architecten die daarvoor werden uitgekozen. De modelwijk zou uit drie blokken bestaan. Hij zou eerst worden gebruikt als verblijfplaats voor de gasten van de Wereldtentoonstelling en later worden herbestemd voor sociale huisvesting. Braem slaagde erin om zijn masterplan naar voren te schuiven – de technische aspecten liet hij over aan zijn collega's.

Braem wou op de Heizel een 'nieuwe stad' maken, met een echt stedelijk karakter. Die

ambitie kreeg vorm in een stadsplein bij de drie grote blokken. Daarmee week hij af van de zuivere CIAM-leer die hij nog in het Kiel had toegepast, waar het centrum eigenlijk een groene ruimte is. Braem zelf sprak over de 'Akropolis'. Hij stuurde aan op de contrastwerking tussen het oude chaotische Brussel en de nieuwe georganiseerde stad: vanuit de nieuwe stad creëerde hij een panoramisch uitzicht op de in zijn ogen hopeloos verouderde traditionele stad.

Leuven en Boom

Rond dezelfde tijd wou de socialistische burgemeester Tieleman van Leuven op grote schaal sociale huisvesting realiseren binnen de oude stadsgrenzen van Leuven. Die sociale woningen waren vooral bestemd voor zijn socialistische kiezers. Voor het project – dat Sint-Maartensdal werd gedoopt – werd het terrein van de Sint-Maartenskazerne gebruikt.

Oorspronkelijk was uitgegaan van twee woontorens met elk een twintigtal verdiepingen. Later werd ingezet op één grote toren met twee kleinere torens. Voor het eerst werd zo'n project in het midden van de stad zelf gerealiseerd. Braem probeerde dan ook zijn stempel op de stad te drukken. De toren zou fier wedijveren met de andere grote gebouwen van de stad, als een nieuw belfort. Opvallend is dat Braem weer wat meer afstand nam van de strakke CIAM-leer. Het geheel werd wat organischer opgevat: er kwamen zeshoekige vlakken en wat meer onregelmatige constructies. Buitengalerijen waren er niet meer, maar Braem hanteerde wel een visgraatmodel: de appartementen gaven namelijk schuins uit op een centrale gang. Elke flat kreeg zijn privébalcon.

Een vierde belangrijk project van Braem binnen de sociale huisvesting heeft te maken met de ontwikkeling van Boom langs de A12. Het socialistische gemeentebestuur – alweer – wou midden jaren '50 een gemengde wijk realiseren met een woontoren, verschillende blokken en eengezinswoningen.



Boom © VIOE, fotograaf: A. De Belder

Aan dat project werd vrij lang gewerkt: pas in de jaren '70 was het voltooid. De wijk ligt aan de A12, tegenover het centrum. Braem had een voetgangerstunnel gepland, maar die is er nooit gekomen. De toren had 20 verdiepingen met een centrale schacht en per niveau vier identieke appartementen. De appartementen waren vrij klein, maar dat werd gecompenseerd door een royaal uitzicht. Het werd meteen het laatste grote gebouw van dat type in Vlaanderen.



Braem © VIOE, fotograaf: A. De Belder



SHM Turnhout boort ervaringsdeskundigheid aan

Bewoners dromen

De Braselwijk in Dessel moest helemaal op de schop, vonden de bewoners. Dat vonden het gemeentebestuur, het OCMW en de SHM ook. Maar wat moest er in de plaats komen? Laten we de bewoners aansporen om dat voor ons te dromen, besloten ze. En samen met Vormingplus ontwierpen ze een inspirerend inspraaktraject.

Kunnen bewoners een ontwerp voor hun buurt bij elkaar dromen? Dat is de uitdaging die de SHM De Ark, de nieuwe Turnhoutse fusiemaatschappij, is aangegaan. Dankzij de medewerking van het OCMW en het gemeentebestuur van Dessel en de begeleiding van Vormingplus moet dat in elk geval inspirerende ideeën opleveren. We gingen erover praten met Dien Haemhouts van de SHM en met Kristel Vanhulle van Vormingplus.

De Vlaamse levensstijl

Het begon allemaal in 2007 toen Peter Vanommeslaeghe, de nieuwbakken directeur van De Ark, de Braselwijk in Dessel leerde kennen. In Geel had hij al heel wat ervaring met sociale huisvesting opgedaan. Hij wist meteen dat er in Brasel iets niets pluis zat.

Brasel is een buurt van 120 woningen die gebouwd werd in de jaren '70 van de vorige eeuw. Hoewel de wijk vrij dicht bij het centrum van Dessel ligt, wordt zij be-

grensd door een bos, wat haar een geïsoleerde indruk geeft. In de jaren '60 en '70 waren nogal wat mensen enthousiast over de Scandinavische manier van leven en Brasel moest die open levenswijze belichamen. Enthousiast besloot men woningen te bouwen waarvan alleen de voortuin individueel en ommuurd zou zijn. Achter de huizen was een open ruimte gepland die tussen de huizenrijen heuvelt en waar allerlei feesten en barbecues konden plaatsvinden. Helaas: Vlamingen zijn geen Zweden. Al snel werd de zo goed bedoelde vrije ruimte ingepalmd door een pronkjuweel van de Vlaamse levensstijl: koterijen.

Peter Vanommeslaeghe stelde bovendien vast dat de wijk overwegend bewoond werd door bewoners met een vrij zwak profiel: nogal wat OCMW-cliënten, veel eenoudergezinnen, veel mensen van allochtone afkomst. Bovendien waren de woningen na



Foto's: SHM Turnhout

hun ideale wijk

30 jaar flink uitgewoond. Het concept van de wijk had niet de beoogde gemeenschappelijkheid opgeleverd, maar had tot nog meer isolement geleid. Toch waren er ook lichtpunten: er was de buurt- en jeugdwerking van het OCMW en er was het groeiende besef bij het gemeentebestuur en de SHM dat men 'iets' moest doen.

Ervaringsdeskundigen

De sociale dienst van de SHM en het OCMW van Dessel gingen praten met de mensen in de wijk. Dien Haemhouts vertelt dat ze eerst alleen maar luisterden en noteerden: het ging erom een zo accuraat mogelijk beeld te krijgen van wat er moest gebeuren. Heel wat, zo bleek. Het oorspronkelijke idee om alleen wat kleine renovaties uit te voeren, liet men varen. Nadat de bewoners van de buurt mensen van de SHM en burgemeester Kris Van Dijck in hun wijk hadden rondgeleid, beseften iedereen dat een totaalproject nodig was: vernieuwde woningen en een compleet andere inrichting van de buurt en de openbare ruimte.

Al snel waren alle betrokkenen het erover eens dat men de ervaringsdeskundigheid van de buurtbewoners zo veel mogelijk moest benutten. Daarvoor werd Vormingplus ingeschakeld. Dat is een relatief nieuwe overheidsdienst die vorming biedt op een niet-schoolse manier. Met een brede waaier aan activiteiten brengt Vormingplus volwassenen persoonlijke, sociale en culturele competenties bij. De organisatie vindt immers dat iedereen de kans moet krijgen om blijvend bij te leren en deel te nemen aan de samenleving. Bijzondere aandacht gaat naar groepen die minder makkelijk hun weg naar vorming vinden.

Na overleg tussen gemeentebestuur, OCMW, SHM en Vormingplus werd gekozen voor een uitdagend project: men besloot de bewoners zelf een ontwerp te laten maken

van hun ideale buurt. Dien Haemhouts: 'We besloten de ervaringsdeskundigheid van de buurtbewoners aan te boren. Niemand kent Brasel beter dan zij. Zij kunnen ons aandachtspunten aanreiken die buitenstaanders misschien ontgaan. Daarom besloten we de bewoners te vragen om voor ons een ontwerp te dromen.'

Geen overspannen verwachtingen

Kristel Vanhulle van Vormingplus Kempen beseft zeer goed dat tussen dromen en werkelijkheid nogal wat praktische bezwaren staan – om nog maar te zwijgen van regels en ambtenaren. 'Dat proberen we de bewoners duidelijk in te prenten. Ze moeten weten dat hun droomontwerp een aanzet kan zijn, maar dat het allicht nooit onverkort zal worden gerealiseerd. Daarom hebben we →

Van de stakeholders willen we sterkhouders maken.



We zijn beducht voor overspannen verwachtingen.

→ ook lang nagedacht over de naam van het project. Uiteindelijk hebben we gekozen voor 'Brasel Inspireert'. Dat maakt duidelijk waar het om gaat: bewoners kunnen architecten inspireren. We zijn op onze hoede voor overspannen verwachtingen.'

Vormingplus wil erover waken dat de valkuilen waarmee dat soort participatietrajecten bezaaid ligt uit de weg worden gegaan. 'Allerlei actoren kunnen het project recupereren', zegt Kristel Vanhulle. 'We zullen met de bewoners in kleine groepjes brainstormen, zodat de hardste roepers het niet alleen voor het zeggen krijgen. Overigens willen we niet alleen een insteek voor de architecten geven. Tegelijk willen we de bewoners ook hun eigen talenten laten ontdekken om hen op die manier zelfvertrouwen te geven. Van de stakeholders willen we sterkhouders maken. Dat is immers de eerste stap naar emancipatie. Dat moet er toe leiden dat de bewoners van Brasel hun lot in eigen handen willen nemen.'

Huisbezoeken

Om 'Brasel Inspireert' op gang te trekken heeft men een zeer originele kalender ontworpen. Hij wordt opgefleurd met foto's van de buurt en haar bewoners. Op de kalender

staan alle belangrijke data in verband met 'Brasel Inspireert' al vermeld. Tegelijk wil de kalender het groepsgevoel in de buurt stimuleren. Door allerlei feestdagen uit vreemde culturen te vermelden, probeert men in te spelen op het multiculturele aspect van Brasel. Niet alleen Kerstmis en Pasen krijgen een plaatsje, maar ook het Chinese Nieuwjaar, het Offerfeest en het joodse Jom Kippoer. Zo breidt de kalender een vervolg aan het groots opgezette multiculturele zomerfeest dat in 2009 uitgroeide tot een groot succes, dankzij de inzet van de bewoners.

'Met die kalender willen we het wederzijdse begrip in de buurt vergroten', zegt Dien Haemhouts. 'Mensen kunnen bijvoorbeeld op de kalender zien dat de Chinese burenen zich opmaken voor een groots feest. Tegelijk worden de bewoners op die manier elke dag geconfronteerd met de timing van het hele participatieproject.'

Ervoor zorgen dat alle bewoners meteen mee zijn met 'Brasel Inspireert' en dat ze de achterliggende filosofie snappen: daar gaat het om. Dat beseffen alle instanties die hun schouders onder het project hebben gezet: het gemeentebestuur en het OCMW van Dessel, de SHM en Vormingplus. Daarom zullen Kristel, Dien, jeugdwerkster Jelle

van het OCMW en drie andere collega's alle mensen uit de buurt thuis bezoeken om hen grondig te informeren. Dien Haemhouts: 'Het hele traject leggen we hen voorlopig niet uit. We geven hen zeer gedetailleerde informatie over wat er op korte termijn op til is, maar over de latere stappen reppen we voorlopig niet. We willen hen niet overladen of afschrikken.'

Presentatietechnieken

Aan het begin van het traject zullen de bewoners in kleine groepjes brainstormen over hun ideale buurt. Tegelijk krijgen ze enkele vergadertechnieken aangereikt. In een latere fase zullen die sessies resulteren in een plan dat namens de buurt zal worden voorgesteld aan de architecten. Vormingplus zal de bewoners ondersteunen door hen de nodige presentatietechnieken bij te brengen. 'Dat gebeurt zeker niet op een schoolse manier', zegt Kristel Vanhulle. 'Alles gebeurt stapsgewijs: terwijl ze heel praktisch en heel concreet discussiëren over hoe Brasel er volgens hen uit moet zien, reiken we hen haast ongemerkt de nodige technieken aan.'

Met de informatie die de buurtbewoners aanleveren, gaan de architecten vervolgens aan de slag. Dien Haemhouts: 'Natuurlijk moeten die rekening houden met allerlei dingen waar bewoners niet meteen aan denken: bouwvoorschriften, verordeningen in verband met ruimtelijke ordening en normen in verband met de woning en de woonomgeving. We zullen de ontwerpers vragen om hun plannen voor de bewoners toe te lichten. Zowel voor ons als voor de gemeente en het OCMW spreekt het vanzelf dat de bewoners de plannen van de ontwerpers zullen kunnen bijsturen, waar dat mogelijk is.' Vormingplus zal er zeker voor zorgen dat de bewoners niet onbeslagen op het ijs komen.

De voorlopige conclusie? 'Brasel Inspireert' staat aan het begin van een lang maar zeer boeiend traject. Het is in elk geval erg verfrissend dat lokale initiatiefnemers de moed hebben om te luisteren naar de mensen om wie het in deze sector toch draait: de bewoners. Wordt zeker vervolgd...



Asterix en de VMSW

Twee sociale huisvestingsmaatschappijen wilden begin 2009 even snel 55 sociale woningen bouwen. Ze hadden daarvoor een braakliggend terrein in Ruiselede uitgekozen. Maar dat was buiten de archeologische waard gerekend.

Vorig jaar wilden SHM de Mandel (Roeselare) en Vivendo (Brugge) een stuk grond in de Ommegangstraat te Ruiselede aansnijden om sociale woningen te bouwen. De vereiste stedenbouwkundige vergunningen hadden ze in handen en ook aan de broodnodige infrastructuurwerkzaamheden was gedacht. De VMSW moest de spits afbijten en riolen, wegen en een wandelpad aanleggen. Meteen daarna zouden de Mandel en Vivendo in actie komen en de 55 woningen beginnen te bouwen.

Verder uitspitten

Eén klein addertje: in de stedenbouwkundige vergunning die de Mandel had ontvangen stond als voorwaarde dat eerst een archeologisch onderzoek van het terrein moest worden uitgevoerd. Daarna zou het project groen licht krijgen van het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid. Louter een formaliteit, dachten ze bij Vivendo en De Mandel. Met goede moed en 22 graafmachines werden proefgleuven getrokken – dat betekent dat men over de hele lengte van het terrein om de meter groeven trok om de ondergrond te peilen.

Toen werd menige tand geknarst. Sam De Decker van Onroerend Erfgoed sprak immers een voorlopig archeologisch veto over dit bouwproject uit: geen bouwwerkzaamheden voordat het terrein grondig werd uitgekamd. Tijdens de proefopgravingen waren de archeologen op sporen uit de ijzertijd en de vroege Romeinse bezetting gestoten, interessant genoeg om ze nog wat verder uit te spitten. Hoe dieper de archeologen groeven, hoe dieper ze de geschiedenis indoken:

van Asterix (20 na Christus) ging men verder terug tot het laat-neolithicum of het stenen tijdperk, toen men nog voorwerpen in vuursteen naar elkaars hoofd mikte, dus zowat 2000 voor Christus.

Zilverstukken

De archeologen konden op de site al duidelijke sporen blootleggen van een vroege georganiseerde nederzetting, met gebouwen en woningen. De gebouwsporen dateerden uit verschillende periodes, zodat het erop lijkt dat de site een tijdlang permanent werd bewoond, tot ze – om een of andere reden – plotseling in de steek werd gelaten. Het neusje van de zalm, zeker voor Vlaanderen, was de vondst van een begraafplaats uit de Gallo-Romeinse tijd (het begin van onze jaartelling) die door de kenners als uiterst zeldzaam werd bestempeld. De archeologen troffen zo veel sporen aan dat ze de site eu-

forisch uitriepen tot een van de meest veelbelovende en waardevolle van Vlaanderen.

De keerzijde van de medaille: om Ambiorix' leefwereld beter te leren kennen, waren oorspronkelijk 280 mandagen uitgetrokken. Dat is intussen verlengd met 90 mandagen. De eerste proefsleuf werd al in februari 2009 getrokken. Het grondige archeologische onderzoek is sinds oktober 2009 aan de gang. Begrijpelijk dat de jonge Belgen van De Mandel en Vivendo intussen staan te trappelen. De 55 gezinnen die ze met de woningen willen huisvesten, blijven inmiddels ook nog even in de kou staan. Ook de VMSW deelt in de brokken: ze moest haar geldbuidel bovenhalen en tot nu toe al 165 000 zilverstukken ophoesten, alleen al voor de graafwerken. Want die zijn voor haar rekening...

'Maar', zegt Sam De Decker troostend, 'zeker in dit geval is het sop de kool meer dan waard'. Toch even checken welke kool onze voorvaders in het neolithicum kweekten.



Energienormen worden nog strenger

Het doel is er. Zijn we er klaar voor?

Sinds 1 januari 2010 gelden strengere energienormen voor nieuwbouw. De Europese Unie droomt intussen al van *zero-energy* tegen 2020. Om bouwers en verbouwers over de streep te trekken zullen prikkels nodig zijn: sensibilisering, doelgerichte opleidingen en financiële impulsen.

Financiële impulsen

Één ding is zeker: als we zuiniger met energie moeten omgaan, moeten we ze efficiënter gebruiken. Doordat de regels almaar strenger worden, zullen producten en bouwmethoden op de markt komen die het verbruik onder het gewenste niveau kunnen duwen. Daaruit volgt een tweede vereiste: we moeten inzetten op de opleiding van architecten, aannemers en andere partners in de bouwwereld, om hen met de ontwikkelde nieuwe technieken vertrouwd te maken. En we moeten er rekening mee houden dat zoiets een zaak van middellange tot lange termijn is.

Daarnaast is er ook nood aan financiële omkadering. Om E80 te halen, zet men in op isolatie en technieken. E60 – beschouwd als

Wie is bereid?

Onze EPB-regelgeving is een omzetting van Europese richtlijnen. De Europese Unie heeft nu aangekondigd om tegen 2020 *'nearly zero-energy'* in te voeren voor nieuwbouwwoningen. Als ze die ambitie vertaalt in richtlijnen, zullen de Europese lidstaten die in de eigen regelgeving moeten omzetten. De Vlaamse Regering wil daar al op inspelen door de norm te verstrengen tot E60. De discussie daarover is volop aan de gang.

'Iedereen is tot op zekere hoogte bereid om voor een product te betalen', zo luidt één van de weinige economische wetten. Naarmate iets schaarser wordt, wordt die bereidheid groter. Voor een glas water in de woestijn tellen we graag veel euro's neer, al was het maar omdat dat glas tastbaar is en onze dorst lest. Maar hoeveel willen we betalen voor gezonde lucht? Hoeveel investeringen willen we doen om een bepaald energiepeil te halen?

Uit Vlaams onderzoek zou blijken dat het 'economische optimum' op E60 ligt. De Europese Unie wil tegen 2020 alleen nog lage-energie- of nul-energiewoningen zien bouwen, ver voorbij dat economische optimum. Die ambitie zal dus haast zeker op protest stuiten. De vraag is dan: hoe stimuleer je bouwers en verbouwers om dat protest om te zetten in bereidheid?



Sinds 1 januari 2010 geldt een strengere energieprestatie-eis voor nieuwbouwwoningen. De norm is voortaan E80. Niet lang daarna haalde het Energierenovatieprogramma 2020 het nieuws. Dat beschrijft hoe de Vlaamse Regering de strijd wil aanbinden met bestaande energieverspillende woningen. Dat programma was nodig: de EPB-regelgeving zorgt er wel voor dat nieuwbouw en grote renovaties energetisch bijgestuurd worden, maar de bestaande woningen – toch de grootste groep – glippen door de mazen van het net. Een nieuw doel is dus vooropgesteld, maar het blijkt nog niet de eindmeet te zijn.





overgangsfase naar lage energie – betekent zwaardere investeringen en aanzienlijke meerkosten. Zonder financiële impulsen blijven die zware inspanningen uit, zeker in de sociale woningbouw met zijn grote patrimonium.

Ook het Vlaams Energieagentschap (VEA) beseft dat. 'Voor nieuwbouwwoningen daalt de onroerende voorheffing naarmate het E-peil lager ligt. Voor bestaande woningen is zo'n maatregel niet in voorbereiding, gezien de verregaande budgettaire consequenties en het feit dat er eerst meer ervaring moet worden opgedaan met het EPC dat hiervoor de basis zou vormen. In plaats van de zoveelste bijkomende maatregel te introduceren, gaan we wellicht beter na hoe we de bestaande premies en subsidies kunnen stroomlijnen en vereenvoudigen.' En nog: 'Daarnaast moet de stimulerende aanpak

met premies op middellange termijn stilaan de baan ruimen voor verplichtingen. Onze taak is na te gaan hoe je voor deze verschuiving een draagvlak kunt opbouwen, zodat de verplichtingen voor iedereen aanvaardbaar zijn. Niet elke woning leent zich immers tot de vervanging van enkele beglazing door hoogrendementsbeglazing of tot een afdoende dakisolatie.' (Bron: www.nav.be)

Aangepaste timing

De energienormen zullen dus zeker nog strenger worden. Een goede zaak, niet alleen voor die onbetaalbare atmosfeer van ons, maar ook voor onze eigen portemonnee. En natuurlijk mag België niet een van de slechtere leerlingen van de klas blijven. Onze woningen van voor de EPB-regelgeving verbruikten 72% meer dan het Europese gemiddelde.

Het wordt dus tijd dat we ons schrap zetten voor de verwachte ontwikkelingen. Sensibiliseren, inzetten op opleidingen om nieuwe energiezuinige technieken te leren gebruiken en zorgen voor een duidelijke financiële omkadering; dat is absoluut nodig. Onontbeerlijk is ook een aangepaste timing, om al die aspecten in orde te brengen en om kinderziekten te vermijden.

Welke energienormen?

Nieuwbouw en grote renovaties

Alle gebouwen waarvoor sinds 1 januari 2006 een aanvraag om te bouwen of te verbouwen is ingediend, moeten een bepaald niveau van thermische isolatie en energieprestatie behalen en een gezond binnenklimaat bezitten.

Op 1 januari 2010 is de energieprestatie-regelgeving strenger gemaakt. Nodig zijn voortaan:

- energieprestatie: E-peil 80 (vroeger was dat 100)
- globale warmte-isolatie: K-peil 45
- thermische isolatie: maximale U- en minimale R-waarden
- ventilatievoorzieningen
- beperking van oververhitting.

Welk EPB-eisenpakket voor een bepaald project geldt, hangt af van de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd.

Meer informatie: www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving

Voor bestaande gebouwen

Tegen 2020 worden ook de energienormen voor renovatie verstrengd. Met haar energierenovatieprogramma 2020 wil de Vlaamse Regering het energetische niveau van alle bestaande woningen helpen verbeteren. De prioriteiten zijn:

- alle daken en/of zoldervloeren degelijk isoleren
- alle enkele beglazing vervangen door hoogrendementsglas
- alle verouderde verwarmingsinstallaties vervangen door condensatieketels.

Meer informatie: www.renovatie2020.be.
Over premies: www.energiesparen.be en [Woonnet > Energie > REG subsidies](#).

Er zijn goede redenen om parkeerplaatsen vlakbij de woningen te plannen. Maar waar en hoe richt je ze in? En is het een goede keuze om de parkeerruimte ondergronds te realiseren? De kostprijs speelt een rol, maar ook esthetische motieven spelen mee.

Parkeren: waar en hoe?

Waar naartoe met de

De kostprijs van parkeerruimte hangt af van de gekozen parkeertypologie (zie kaderstuk). Ondergronds parkeren is duur en is dus niet zo'n gelukkige optie voor sociale woningbouw. Anderzijds kunnen er esthetische redenen zijn om ondergronds te gaan. Men investeert dan niet alleen in een dure ondergrondse constructie, maar ook in de afwerking van het garagedak of in extra openbare ruimte.

Een apart parkeergebouw?

Hoeveel parkeerplaatsen heb je nodig? Lokale overheden hebben daar niet altijd dezelfde kijk op, wat tot willekeur kan leiden. Volgens de bevolkingsenquête van 2001 is het realistisch om per woning 1 auto- en 1 fietsparkeerplaats te plannen, met daarbij per 10 woningen nog 1 parkeerplaats voor een motorfiets of een scooter.

Sommige bouwmaatschappijen worden in hun ondergrondse parkings geconfronteerd met leegstand. Daarom is het in onze sector

raadzaam om het parkeergebeuren te bekijken op wijkniveau, en niet op projectniveau.

Een oplossing kan ook liggen in een afzonderlijk parkeergebouw met gemengd publiek en privaat gebruik. Voor zo'n gebouw kan men samenwerken met gespecialiseerde privépartners. Dankzij een afzonderlijk parkeergebouw kun je het binnengebied van het woonblok vrijwaren van gemotoriseerd verkeer, asfaltering en golfplaten daken.

Licht en lucht

Een goede functionaliteit en ruimtebeleving van de parking staat of valt met de aanwezigheid van daglicht. Als je een ondergrondse of overwelfde ruimte wil realiseren, is dat een essentieel aandachtspunt. Als je zorgt voor direct daglicht verhoogt dat het veiligheidsgevoel. Bovendien creëer je zo interactie tussen binnen- en buitenomgeving. Met indirecte verlichting en kleurgebruik kun je dan weer sfeer creëren en aandachtscenariën leggen. De verlichtingsarmaturen ondersteunen dan alleen de sfeer en de beleving.

Als je uitgangen en trappen verlicht met daglicht, verleen je die een zekere aantrekkingskracht, zeker in een gesloten ruimte. Bovendien help je de gebruiker om zich beter te oriënteren. Met een open constructie zorg je ook voor de noodzakelijke luchttoevoer. Doordat je minder bouwmaterialen en dure ventilatiesystemen nodig hebt, verlaag je op die manier meteen ook de kostprijs.



Polyvalente parkeerplaats te Izegem – foto VMSW

Geslaagde voorbeelden

Een parking is meer dan een banale groepering of stapeling van auto's. Je kunt een parking ook integreren in het architecturale geheel, opvatten als een multifunctio-

nele ruimte of vormgeven als een zelfstandig bouwwerk.

Door automatisering kun je zorgen voor een compacte stapeling. Op die manier bespaar je op circulatieruimte, grondinname en bouwvolume. Je drukt dan ook de werkingskosten voor verlichting en onderhoud. Die besparingen moet je dan wel afwegen tegen de kostprijs en de werkings- en onderhoudskosten van de stapelininstallatie.

1 Izegem, project Nederbeluik. – Dankzij de tentconstructie krijgt dit binnengebied een feestelijke blikvanger. Parkeren, een buurt- of tuinfeest of overdekte speelruimte: deze spitsvondige ingreep is op en top multifunctioneel.

heilige koe?

Het kostenplaatje

In de C 2008 worden volgende richtprijzen gehanteerd:

	GEÏNDEXEERDE PRIJS
GEGROEPEERDE GARAGE: 7 500 euro per stuk	1 1250 euro per stuk
GEGROEPEERDE CARPORTS: 3 500 euro per stuk	5 250 euro per stuk
BOVENGRONDSE VERHARDE PARKEERPLAATS: 2 000 euro per stuk	3 000 euro per stuk
ONDERGRONDSE PARKEERPLAATS: 14 000 euro per stuk	21 000 euro per stuk

Bij een ondergrondse parkeerplaats moet je rekening houden met extra kosten voor de vloerplaat. Die bedragen 15 tot 25 euro per vierkante meter plaatfunderingen. Voor een parkeerplaats van 230 cm breed en 480 cm diep en een bijbehorende rijweg van 635 cm zullen de kosten dus schommelen tussen 413 en 688 euro per parkeerplaats. De kosten voor de kelderwand en de grondwerkzaamheden zitten al in de theoretische richtprijs.

Als je rekening houdt met de theoretische kostprijs van een woning zijn vier ondergrondse parkeerplaatsen goed voor één woning. Voor de prijs van één enkele ondergrondse parkeerplaats kan men vier carports realiseren.



Parkeergalerij onder woonlagen te Lendeledede – foto VMSW

Plaatsbesparend verticaal parkeren – foto Wikimedia Commons, M.Minderhoud

2 Lendeledede, appartementsgebouw 't Gangske. – De eerste woonlaag bevindt zich een halve verdiepingshoogte boven het maaiveld. Daardoor doorbreekt dit ontwerp de banale opbouw van parkeerlaag en bovenstaande woonlagen. De open parkeergalerij ligt in het verlengde van de bovengrondse staanplaatsen aan de straatzijde. Aan de tuinzijde wordt die galerij een venster in de op het zuiden georiënteerde gevel.

3 Smartoren, op diverse locaties. – Deze verticale showroom biedt vele voordelen. Het is een compacte, veilige en zichtbare constructie die op diverse locaties kan worden ingepast. De toren kan fungeren als landschappelijk referentiepunt. De hoogte ervan kan ook beperkt worden gehouden, zodat men de toren op wijkniveau kan inpassen, tussen de omringende volumes in. Men kan dit parkeersys-

teem ook toepassen in een gebouw, zodat de capaciteit binnen het beschikbare volume groter wordt. Hoe dit systeem werkt, kun je zien op www.carparkers.nl. Klik bij 'parkeersystemen semiautomatisch' en bekijk de animatie voor combilift 543 en platform 501.

Jurist Tom Boedts over fusie als maatwerk

Fuseren de uitdagingen en de val

Als sociale huisvestingsmaatschappijen besluiten te fuseren, steken ze van wal voor een complexe operatie. Waar moeten ze rekening mee houden? Hoe zit de procedure in elkaar? En wat zijn de verraderlijkste valkuilen? We legden die vragen voor aan jurist Tom Boedts, die de fusie van vier Antwerpse SHM's heeft begeleid.

bestuur, de vennoten, de gemeenten en de provincies, de toezichthouder en de VMSW. Dan hebben we het nog niet gehad over de adviseurs: de tussenkomst van een notaris en de commissaris van de vennootschap is wettelijk voorgeschreven. Een juridisch adviseur is doorgaans onontbeerlijk, evenals een milieudeskundige.'



Op 6 juni 2008 beslisten de buitengewone algemene vergaderingen van de Antwerpse SHM's Perisfeer cvba, De Goede Woning cvba, Onze Woning cvba en Huisvesting Antwerpen cvba te fuseren. Ze smolten samen tot één entiteit: Woonhaven Antwerpen.

Tom Boedts heeft die fusie als advocaat (Eubelius) en specialist vennootschapsrecht juridisch ondersteund en in goede banen geleid. Woonwoord sprak met hem over de aandachtspunten en valkuilen bij fusies van Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen.

Waarin verschilt een fusie tussen SHM's van een fusie tussen vennootschappen die alleen onderworpen zijn aan de spelregels van het gemeen recht?

Tom Boedts: 'Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn in diverse opzichten bijzonder. Het zijn vooreerst vennootschappen met sociaal oogmerk. Die zijn op zich al vrij zeldzaam. Ze wijken af van klassieke vennootschappen doordat zij slechts een be-

perkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dat vergt bijzondere aandacht. In beginsel mag de fusie niet resulteren in vermogensverrijking voor de vennoten van de SHM.'

'Bovendien zijn SHM's in de regel coöperatieve vennootschappen, en slechts uitzonderlijk naamloze vennootschappen. In sommige SHM's zitten er bij de vennoten nog sociale huurders. Bovendien bevat de Wooncode een aantal afwijkingen op de regels die volgens het Wetboek van vennootschappen gelden voor vennootschappen met sociaal oogmerk. Fusies van SHM's zijn dus altijd maatwerk.'

Wie zijn de voornaamste actoren bij een fusie van SHM's?

'Dat zijn er veel. Er zijn minstens twee huisvestingsmaatschappijen, hun raden van

Welke factoren kunnen het fusieproces vertragen?

'De notaris moet in een notariële akte volgens geijkte normen het vastgoedpatrimonium beschrijven van de maatschappij die wordt overgenomen. Zo'n akte moet worden opgesteld voor elke maatschappij die aan de fusie deelneemt. Dat gebeurt op basis van de informatie die beschikbaar is in het hypotheekkantoor. Doordat huisvestingsmaatschappijen vaak over een omvangrijk vastgoedpatrimonium beschikken, is dat een vrij omslachtige opdracht. Daar heb je een performante notaris voor nodig.'

'Bovendien moeten voor alle onroerende goederen bodemattesten worden opgevraagd bij OVAM. De inhoud daarvan moet in het fusievoorstel worden opgenomen. Uit die bodemattesten kan trouwens blijken dat een oriënterend bodemonderzoek nodig is voor

Failing to plan is planning to fail – dat devies geldt ook hier.

kuilen

gronden waarop bepaalde risicoactiviteiten hebben plaatsgevonden. In het slechtste geval zal een bodemsaneringsproject moeten worden opgesteld. In dat geval kan de fusie niet doorgaan voordat een eventueel bodemsaneringsproject is goedgekeurd. Een goede verstandhouding met OVAM kan de snelheid van het fusieproces beïnvloeden.'

'Een andere uitdaging is de vertegenwoordiging van de "oude" maatschappijen in de bestuursorganen van de nieuwe fusie-entiteit. In de fusievennootschap is een evenwichtige vertegenwoordiging van de fuserende vennootschappen nodig, maar vaak moet men ook rekening houden met politieke evenwichten. In sommige maatschappijen moeten bovendien ook de vennoten-huurders worden vertegenwoordigd. De uitdaging bestaat erin om dat alles te verzoenen met een efficiënte managementstructuur. Bovendien moet je het op een juridisch geldige wijze vertalen in statuten en desgevallend ook in een huishoudelijk reglement.'

Hoe verloopt de eigenlijke fusieprocedure?

'Als alle partijen het eens zijn over de opportuniteit van het fusieproject, verloopt de procedure vrij eenvoudig. Zodra ze het eens zijn over de principes (welke vennootschappen, tegen welke voorwaarden, met welke governancestructuur) moet men het vast- →





Meestal verkiest men een fusie door overname boven een fusie door oprichting.

→ goedpatrimonium in kaart brengen en de milieurisico's identificeren. Daarna kan het vrij snel gaan. De betrokken huisvestingsmaatschappijen stellen een fusievoorstel op, waarover een verslag wordt opgesteld door de raden van bestuur en de commissaris van de betrokken vennootschappen. Die documenten worden neergelegd ter griffie van de rechtbank

van koophandel en meegedeeld aan de vennoten.'

'Na een wachtermijn van 6 weken kan een buitengewone algemene vergadering van de vennoten van alle betrokken vennootschappen het licht op groen zetten. Daarvoor is een drievierde meerderheid nodig. Een notaris stelt daarvan een akte op. Door de publicatie van het fusiebesluit gaat

het patrimonium (activa én schulden) van de overgenomen vennootschap over naar de overnemende vennootschap. De fusie is daarmee tegenstelbaar aan derden, ook aan de huurders en leveranciers van fuserende vennootschappen. Zij kunnen zich in beginsel niet verzetten tegen de fusie.'

Welke vennootschap neemt over?

'Er zijn twee alternatieven. Men kan een fusie organiseren door een nieuwe vennootschap op te richten die het vermogen van de bestaande vennootschappen overneemt. Die vennootschappen houden dan op te bestaan. Men kan ook een vennootschap het patrimonium laten overnemen van de andere vennootschap. In dat geval houdt alleen die laatste vennootschap op te bestaan.'

'Voor sociale huisvestingsmaatschappijen is de tweede optie doorgaans de beste. Bij een fusie door oprichting wordt immers door elke fuserende vennootschap grond overgedragen aan de nieuwe vennootschap. Dat verzwaart de verplichtingen op het vlak van bodemreglementering. Dat is ook de reden waarom men meestal de vennootschap met de grootste bodemrisico's als overnemende vennootschap laat fungeren: die vennootschap hoeft dan geen grond over te dragen.'

'Een andere reden om de fusie te organiseren door overname en niet door oprichting hangt samen met artikel 40 § 1 van de Vlaamse Wooncode. Dat bepaalt dat een nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij moet worden erkend door de Vlaamse Regering. Bij een fusie door overname daarentegen blijft de destijds aan de overnemende vennootschap toegekende erkenning onverkort bestaan.'

Het fusieproces kan dus behoorlijk wat tijd in beslag nemen?

In de aanloop naar een fusie kan men eventueel een *personele unie* oprichten.

‘Zeker, en dat gaat vaak gepaard met kosten: voor adviseurs, milieudeskundigen, bodemsaneringsattesten enz. Daarom kan het nuttig zijn dat de partijen in een fusieovereenkomst afspraken maken over de wijze waarop zij het fusieproces zien en willen voorbereiden. Die overeenkomst bevat dan afspraken over de acties en de vooropgestelde fusie-termijn. Ook kan het nuttig zijn af te spreken dat belangrijke handelingen – bijvoorbeeld omvangrijke investeringen of wijzigingen in de leiding van een SHM – niet zonder de instemming van de andere partijen kunnen plaatsvinden. In het fusieprotocol kan men ook afspreken hoe de diverse betrokken maatschappijen in de raad van bestuur of het directiecomité van de fusievennootschap zullen worden vertegenwoordigd.’

Zijn er manieren om in de tussentijd al een versterkte samenwerking te organiseren?

‘Dat kan bijvoorbeeld door een zogenaamde “personele unie” op te richten tussen de bij de fusie betrokken maatschappijen. In dat geval blijft elke maatschappij in de overgangperiode naar de fusie functioneren met de eigen bestaande vennootschapsorganen, maar in elke vennootschap worden de raden van bestuur of andere belangrijke organen dan op identieke wijze bemand. Op die manier wordt de raad van bestuur van elke huisvestingsmaatschappij een voorafspiegeling van de raad van bestuur van de toekomstige fusie-entiteit.’

‘Met een personele unie kun je de betrokken maatschappijen gemeenschappelijk

aansturen terwijl je de eigen rechtspersoonlijkheid van elke vennootschap blijft respecteren. Het is cruciaal dat elke vennootschap erop toeziet dat haar rechtspersoonlijkheid en haar vennootschapsbelang gevrijwaard blijven. Elke vennootschap moet afzonderlijke notulen bijhouden van de raden van bestuur, de algemene vergadering en de directiecomités.’

‘Ook zullen de maatschappijen tegenover derden moeten vermijden dat er verwarring kan ontstaan over het feit dat ze nog een eigen rechtspersoonlijkheid hebben. Overigens is er geen principieel bezwaar als ze in documenten of contacten met derden melding zouden maken van de nakende fusie. Een voorwaarde voor een personele unie is in elk geval dat de fusiebereidheid groot genoeg is. Dat is een extra reden waarom het nuttig kan zijn een fusieprotocol te sluiten.’

Sommige sociale huurders zijn ook vennoot van een sociale huisvestingsmaatschappij. Wat is hun lot bij een fusie?

‘Zij ondergaan hetzelfde lot als alle andere vennoten. Als zij vennoot zijn van de opgeslorpte huisvestingsmaatschappij worden hun aandelen omgeruild tegen aandelen in de overgenomen maatschappij. De ruilverhouding leggen de raden van bestuur vast in het fusievoorstel. In principe reflecteert de ruilverhouding de waarde van de beide vennootschappen. Ze moet worden vastgelegd aan de hand van “passende” waarderingsmethodes.’


‘Rijk zullen de vennoten er echter niet van worden. Omdat de huisvestingsmaatschappijen een sociaal oogmerk hebben en ze hun vennoten dus geen rechtstreekse vermogensvoordelen mogen opleveren, wordt de ruilverhouding doorgaans vastgesteld aan de hand van de nominale waarde van de aandelen van elk van de betrokken maatschappijen. Daarbij wordt geen rekening gehouden met de vermogensopbouw die intussen in de vennootschappen heeft plaatsgevonden. De fusie zal een vennoot dus geen financiële meerwaarde opleveren.’

Wat lijkt u de beste garantie op het welslagen van een fusie?

‘*Failing to plan is planning to fail* – dat devies geldt ook hier. Een succesvolle coördinatie is cruciaal.’

De Vlaamse Wooncode (art.40 § 3) kent de Vlaamse Regering het recht toe om bij de fusie van een SHM in te tekenen op maximaal een vierde van haar maatschappelijke kapitaal. Voor het overige rept de decreetgever nergens over fusies, terwijl het toch om een erg beleidsrelevante materie gaat. Vindt u het raadzaam om bijkomende decretale spelregels op te leggen, aangezien SHM's toch gestalte moeten geven aan het recht op wonen?

‘Je kunt niet a priori stellen dat een fusie goed of slecht is. Fusies zorgen voor schaalvergroting. Economisch bekeken heeft dat doorgaans een aantal voordelen, maar anderzijds kan het de afstand tussen huurders en maatschappijen vergroten. Fusies van SHM's vergen maatwerk en kunnen organisatorisch uitdagend zijn, maar het is niet mijn ervaring dat er belangrijke juridische hiaten zijn. De gewone fusieprocedure voor commerciële vennootschappen biedt al bij al een vrij duidelijk en bruikbaar referentiekader.’



De regierol in het lok

Tegen 2020 wil Vlaanderen 43 000 nieuwe sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels creëren. Daar moeten SHM's en projectontwikkelaars samen voor zorgen. De regie ligt bij de gemeenten. Hoe pakken die dat aan?

De gemeentelijke regierol stond al vermeld in de Wooncode van 1997, maar ze kreeg pas echt vorm door het sociale huurbesluit, het grond- en pandendecreet en de intergemeentelijke samenwerking.

Hoever staan de Vlaamse gemeenten intussen met hun lokale woonbeleid? We legden die vraag voor aan enkele betrokkenen.

Hubert Lyben: 'We zitten in een groeipad. Zeker de Vlaamse centrumsteden spelen hun rol behoorlijk, omdat wonen een kernelement is van het stedenbeleid.'

Jef Gabriels: 'Ook ik zie een positieve evolutie. Toch wil ik een kritische kanttekening plaatsen. De Wooncode stelt coördinatie door de gemeente alleen verplicht als de betrokkenen er op het terrein niet uitkomen. Door de stroom van nieuwe regelgeving moeten de gemeenten dat steeds vaker doen. Dat is een sluipende verzwaring van het gemeentelijke takenpakket.'

Jo Bollen: 'Kleinere gemeenten hebben vaak nog geen woonvisie. Wel zie je her en der een woonoverleg opstarten. Ze verzamelen cijfers en studeren. Als de woonvisie klaar is, zijn we al gauw twee jaar verder.'

Marc Olivier: 'Ook de koopmaatschappijen hebben veel overleg met de gemeenten. Dat

liep vroeger vlotter: de privésector werd er bijna altijd buiten gehouden. Nu worden alle mogelijke partijen uitgenodigd voor een soort plenaire vergadering. Dat gaat goed tot ze stellingen moeten innemen.'

Volgens het grond- en pandendecreet moeten gemeenten werk maken van de bouw van sociale woningen. Elke gemeente krijgt daarvoor een bindend sociaal objectief. Hoe gaat dat in zijn werk?

Hubert Lyben: 'De verdeling van de bijkomende sociale koopwoningen en kavels gebeurt momenteel door de provincies, op basis van de gemeentelijke voorstellen die op het lokaal woonoverleg besproken moeten worden. Met gemeenten die hun bindend sociaal objectief al hebben gerealiseerd, gaan we woonconvenanten afsluiten.'

Jo Bollen: 'De meeste gemeenten zullen tegen 2020 een flink tandje moeten bijsteken. Maar kunnen gemeenten met pakweg vier procent sociale huurwoningen een woonconvenant sluiten als ze meer willen doen dan het bindend sociaal objectief?'

Hubert Lyben: 'Een convenant geldt alleen voor gemeenten die al boven negen procent zitten.'

Sinds het decreet grond- en pandenbeleid is niet alleen het overleg met de SHM's van belang, maar evengoed dat met de privésector. Hoe gaat dat?

Jef Gabriels: 'Ook privéprojectontwikkelaars moeten voortaan sociale woningen realiseren. Daarom zijn we ook geïnteresseerd in hun projecten. Als we een goede woonvisie willen schrijven, worden de plannen van de privésector steeds relevanter.'

Jo Bollen: 'Degelijk overleg is noodzakelijk, maar zullen de projectontwikkelaars deelnemen aan het lokaal woonoverleg? De markt

Wie is wie?

Jo Bollen is directeur van de SHM Kemisch Tehuis en secretaris van de raad van bestuur van de VVH, de koepelvereniging van de Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen uit de huursector.

Jef Gabriels is voorzitter van de VVSG en was tot voor kort burgemeester van Genk.

Hubert Lyben is gedelegeerd bestuurder van de VMSW.

Marc Olivier is voorzitter van de VLEM, de koepelvereniging van de erkende vennootschappen uit de koopsector.

Samenspel van vele partners



ale woonbeleid



is ingrijpend veranderd. Hebben we nog middelen genoeg voor onze eigen projecten als deze initiatieven als paddenstoelen uit de grond rijzen? Welke prijs-kwaliteitsverhouding zullen de woningen van de private ontwikkelaars hebben?

Marc Olivier: 'Sommige verkavelaars bieden hun bouwgronden aan uit financiële nood. Dat is een opportuniteit voor ons. Maar we zitten wel in de rats met de financiering als we al die projecten binnen de gestelde termijnen moeten realiseren.'

Jef Gabriels: 'Van privéontwikkelaars gronden kopen of met hen samenwerken: die kans mag een SHM of een gemeente niet laten liggen. Gronden en panden kopen en verkopen kost veel energie, maar als je het gedreven doet, levert het ook echt wat op: je kunt het woonbeleid mee vormgeven.'

De gemeenten hebben een regierol, maar lokale politici zitten ook in de raden van bestuur van de SHM's. Wat is hun inbreng?

Jo Bollen: 'Wij pleiten ervoor om alleen vertegenwoordigers aan te stellen die de materie kennen en een duidelijk mandaat hebben van de gemeente. De mentaliteit verandert: stilaan zien we weer burgemeesters en schepenen in de raden van bestuur.'

Marc Olivier: 'Het gevaar bestaat dat ze het laken te veel naar zich toe trekken.'

Jef Gabriels: 'Maar dat is toch ook de taak van een raad van bestuur? Ik ben voorstander van een wisselwerking tussen het college en de raad van bestuur van een SHM.'

Wat betekent de regierol op het gebied van regelgeving?

Jo Bollen: 'Dat is een gevoelig thema. De huurregelgeving is verre van eenvoudig. We leren onze leden om die zelf te interpreteren door met elkaar ervaringen uit te wisselen.'

Hubert Lyben: 'Bij de VMSW hebben we een helpdesk ingericht om de SHM's en gemeenten te helpen.'

Jo Bollen: 'Overregulering komt voort uit wantrouwen. Als we een administratieve vereenvoudiging en een echt kaderbesluit sociale huur willen realiseren, moeten de SHM's meer vertrouwen en de gemeenten meer appreciatiebevoegdheid krijgen.'

Jef Gabriels: 'In het administratieve middenveld zie je door de vele bomen inderdaad het bos niet meer.'

Sommige gemeenten of OCMW's verhuren eigen patrimonium of overwegen woningen bij te bouwen in eigen beheer. Is dat verstandig?

Marc Olivier: 'De ervaringen daarmee zijn niet schitterend. Als gemeenten een regierol willen spelen, kunnen ze dat perfect doen met hun bevoorrechte partners: de sociale huur- en koopmaatschappijen.'

Jef Gabriels: 'Ik vind het niet de taak van lokale besturen om te bouwen en te verhuren.'

Hubert Lyben: 'Sociale huurwoningen worden toegewezen volgens twee systemen: chronologisch of op basis van een puntenstelsel. Gemeenten kunnen perfect bepaalde doelgroepen naar voren schuiven via een lokaal toewijzingsreglement.'

Jef Gabriels: 'Ook in de huidige regelgeving kun je één procent buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Wij willen dat uitbreiden om in te spelen op schrijnende situaties.'

Hoe zit het met de renovatie van het oudere patrimonium sociale woningen?

Jef Gabriels: 'Gemeentebesturen nemen dat mee naar het overleg. We hebben engagementen afgesloten om tegen 2020 20 procent minder energie te verbruiken en 20 procent minder CO₂ uit te stoten.'

Hubert Lyben: 'In het programma voor 2010 zit 30 procent renovatie. Daarin staat naast de woonkwaliteit zeker ook energiezuinigheid centraal.'

Jo Bollen: 'Voor onze doelgroep is een lage energierekening meer dan welkom. Maar de verhuurder heeft er niets aan, terwijl energiezuinig renoveren of bouwen veel kost. Met de huidige huurprijsberekening kan hij dat onmogelijk terugverdienen. Er moet extra Vlaamse subsidie komen voor de bouw van sociale woningen met een laag energieverbruik.'

Jef Gabriels: 'En dan hebben we het nog niet gehad over al die huurders die privé moeten blijven huren omdat hun inkomen net te hoog is voor een sociale woning. De huursubsidie is al lang aangekondigd, maar is er nog altijd niet.'

Xavier Buijs is VVSG-stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting en **Marlies van Bouwel** is hoofdredacteur van Lokaal, het magazine van de VVSG.



Huurderverplichtingen (3)

Wie betaalt de herstel

Het valt wel vaker voor dat huurder en verhuurder discussiëren over wie welke herstellingen moet betalen. Een wettelijke lijst die uitputtend opsomt welke herstellingen voor rekening van de huurder zijn, is er nog niet. We maken u wegwijs in de wetgeving.

verband ook het laatste lid van artikel 16 van de typehuurovereenkomst.

Eigen schade

De artikelen 1720, 1754 en 1755 van het Burgerlijk Wetboek zijn belangrijk. De wet van 25 april 2007 houdende diverse bepalingen (Belgisch Staatsblad 5 mei 2007) heeft in artikel 2 van de Woninghuurwet namelijk een tweede paragraaf ingevoegd die de drie genoemde artikelen van dwingend recht maakt voor huurovereenkomsten die over een hoofdverblijfplaats gaan. Dezelfde wet stelt de Koning bovendien in de mogelijkheid om een lijst op te stellen van herstellingen die geen huurherstellingen zijn. Die lijst is er nog niet: voorlopig moeten we ons dus behelpen met lijsten die gemaakt zijn op basis van rechtspraak en rechtsleer. Vanzelfsprekend zijn die lijsten louter richtinggevend. Voor de eigenlijke beoordeling van betwistingen is alleen de bodemrechter bevoegd.

Daar ook de herstellingen als gevolg van eigen schade (artikel 1732 en 1735 Burgerlijk Wetboek) ten laste van de huurder zijn, is eigenlijk niet meer dan logisch. De huurder is aansprakelijk voor de beschadigingen of de verliezen, tenzij hij bewijst dat die buiten zijn schuld hebben plaatsgehad. Dat princi-

Het Burgerlijk Wetboek bepaalt in artikel 1720 dat de verhuurder zolang de huurperiode loopt alle herstellingen op zich neemt, behalve de herstellingen die ten laste van de huurder vallen. Maar wat zijn die huurherstellingen dan precies?

Plaatselijke gebruiken

Als we er even de typehuurovereenkomst bij halen, lezen we in het eerste lid van artikel 16 dat de huurder onverwijld de onderhouds- en herstellingswerkzaamheden uitvoert die overeenkomstig artikel 1754 e.v. van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken te zijnen laste vallen. In het tweede lid lezen we dat de verhuurder, mits de huurder daarmee akkoord gaat, de door de huurder aangegeven onderhouds- en herstellingswerken die ten laste van de huurder vallen, kan uitvoeren tegen betaling van een bepaald bedrag per maand.

Artikel 1754 van het Burgerlijk Wetboek bevat een verouderde lijst van voorbeelden. Voor andere voorbeelden wordt verwezen naar de plaatselijke gebruiken, de rechtsleer en rechtspraak. Het bepaalt verder dat de herstellingen die door 'het plaatselijke gebruik' worden beschouwd als huurherstellingen ten laste van de huurder vallen.

Opdat herstellingen ten laste van de huurder zouden vallen, hoeft die niet noodzakelijk een fout te hebben begaan. Dat hij huurder is, volstaat al. Zelfs als de huurder kan bewijzen dat hij geen fout heeft begaan, zal hij toch verplicht zijn de herstellingen of het onderhoud uit te voeren. Artikel 1755 van het Burgerlijk Wetboek voegt daar wel iets belangrijks aan toe: als de herstellingen waarvan wordt verondersteld dat ze ten laste van de huurder vallen alleen te wijten zijn aan ouderdom of overmacht komen ze voor rekening van de verhuurder. Zie in dit

lingen?

pe geldt ook voor de beschadigingen en de verliezen door toedoen van zijn huisgenoten of van zijn onderhuurders.

En de gemeenschappelijke delen?

Het is overigens niet omdat een herstelling ten laste van de verhuurder valt, dat de huurder niets hoeft te doen. De huurder moet het gehuurde goed als een goede huisvader beheren. Hij moet de verhuurder dus verwittigen als er herstellingen nodig zijn die geen huurherstellingen zijn. Doet hij dat niet, dan wordt hij aansprakelijk gesteld voor elke uitbreiding van de schade en moet hij de verhuurder daarvoor schadeloos stellen (artikel 16, vierde lid typehuurovereenkomst).

En wie herstelt de schade aan de gemeenschapsruimten? De regeling die we hebben uiteengezet geldt hier alleen als de huurder het exclusieve gebruik heeft van welbepaalde lokalen. Voor schade (veelal ingevolge vandalisme) aan gemeenschappelijke delen of lokalen komt zijn aansprakelijkheid alleen in het gedrang als wordt bewezen dat hij een fout heeft begaan (artikel 1382 B.W.). Het normale onderhoud en het schoonmaken van de gemene delen komen evenwel ten laste van de huurder (artikel 1 § 1, 3^o a Bijlage III kaderbesluit sociale huur).



En de verhuurder?

Op de vorige pagina's kon u lezen voor welke herstellingen de huurder aansprakelijk is. Maar hoe zit het met de verhuurder?



Het algemene principe is dat de huurder veeleer instaat voor het onderhoud en de huurherstellingen, terwijl de verhuurder de grote herstellingswerkzaamheden voor zijn rekening neemt. Maar dat is niet alles.

We geven een overzicht van herstellingen die ten laste van de verhuurder vallen:

- de herstellingen ten gevolge van overmacht (artikel 1733 en 1755 B.W.): als de herstellingen die geacht worden ten laste van de huurder te zijn alleen te wijten zijn aan overmacht;
- herstellingen ten gevolge van slijtage, ouderdom en normaal gebruik (artikel 1755 B.W.);
- herstellingen ten gevolge van verborgen gebreken (artikel 1721 B.W.): gebreken die bij een normale eerste bezichtiging van de woning niet waren opgevallen en die de huurder pas opmerkt tijdens het gebruik van de woning;
- herstellingen die nodig zijn (artikel 1720 B.W.): herstellingen die nodig zijn om de goede staat van onderhoud te leveren of herstellingen die tijdens de duur van het huurcontract nodig worden om de woning in de oorspronkelijke staat te behouden.



Nachtegalenstraat verwelkomt buurtbewoners

Op 20 februari stelde de Genkse SHM Nieuw Dak haar nieuwste woningbouwproject open voor bezoekers. Met het complex op de hoek van de Stalkerweg en de Nachtegalenstraat werd Zutendaal alweer 12 sociale woongelegenheden rijker. Dat brengt het totaal aantal sociale huurwoningen in Zutendaal op 79. Voor de feestelijke ingebruikname waren zowel de nieuwe huurders als de buurtbewoners uitgenodigd.

Voorzitter Koen Buntinx verwelkomde de bezoekers met een korte toelichting: 'Dit project werd opgestart in 2004. Op dat moment keurde de raad van bestuur de verwerking goed van drie percelen op de hoek van

de Stalkerweg en de Nachtegalenstraat. Op het eerste perceel stond toen een woonhuis leeg. Op het tweede perceel was een schrijnwerkerij opgetrokken. Het derde perceel was onbebouwd. In samenspraak met de gemeente Zutendaal werd geopteerd voor een project waarin ook seniorenwoningen konden worden ondergebracht. Het architectenteam ontwierp een passend project met 12 woongelegenheden, waarvan vier voor senioren.'

Aansluitend kregen de genodigden uitgebreid de gelegenheid om het project te bezichtigen en konden de nieuwe burens elkaar op een aangename manier leren kennen.

Nieuwe raad van bestuur VMSW

Als publiekrechtelijk extern zelfstandig agentschap (EVA) opereert de VMSW onder de verantwoordelijkheid van een raad van bestuur. Op 12 februari 2010 heeft de Vlaamse Regering voor die raad van bestuur een aantal nieuwe leden aangesteld. De dames Hilde Masschelein, Karin Temmerman, Karin Van Mossevelde en Sabine Vermeulen en de heren Tom De Saegher, Gunther Janssens, Steven Vandeput, Jan van der Vloet en Peter Renard maken nu deel uit van de raad van bestuur. Mevrouw Ann Willen en de heren Luc Faveyts, Eddy Pannecoucke en Hubert Lyben (gelegeerd bestuurder) hadden al zitting in de raad.

De heer Steven Vandeput werd benoemd tot voorzitter van de VMSW en mevrouw Karin Van Mossevelde tot ondervoorzitter. De heer Christian De Witte werd aangesteld als regeringsafgevaardigde voor de Vlaamse minister bevoegd voor het beleidsveld Wonen, en de heer Kurt Himpe als regeringsafgevaardigde voor de Vlaamse minister bevoegd voor het beleidsdomein Financiën en Begroting. (AB)

Afscheid van Marc Timbremont

Op 23 november 2009 nam de SHM Volkshaard op feestelijke wijze afscheid van Marc Timbremont, die daar als directeur was gestart in november 1989.

'De bouwactiviteiten die hij de laatste twintig jaar in dienst van Volkshaard en Kleine Landeigendom Het Volk heeft neergezet zijn sensationeel', zei voorzitter Bart Vandendriessche tijdens zijn

afscheidsspeech. 'Tijdens zijn loopbaan steeg het bestand woongelegenheden in Volkshaard met 1600 eenheden tot bijna 5000. Voor Kleine Landeigendom realiseerde hij bijna 600 koopwoningen. De laatste jaren realiseerde hij gemiddeld zelfs 112 huurwoningen per jaar. Daardoor prijkt de SHM Het Volk in de ranking van de sociale huisvestingssector in Vlaande-



v.l.n.r. Jozef Van Laere, voormalig commissaris van Kleine Landeigendom Het Volk, Marc Timbremont en zijn echtgenote Bea De Paepe.

Dijledal renoveert om de 4 dagen een woning

De sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal heeft de kaap van de 1100 sinds 1998 gerenoveerde of door nieuwbouw vervangen woningen overschreden. Die mijlpaal werd luister bijgezet op 17 december in de foyer Tweebronnen in Leuven. 'De voorbije 11 jaar hebben we 1100 woningen gerenoveerd', zei een trotse Herwig Beckers, afscheidnemend voorzitter van Dijledal. 'Dat betekent de ingebruikname van één gerenoveerde woning om de vier dagen.'

In 1998 werd begonnen met de werkzaamheden aan Toren I van St.-Maartensdal, meteen het startschot voor een ambitieus maar broodnodig renovatieprogramma. De tand des tijds had immers diepe sporen achtergelaten in het patrimonium. Doordat de investeringsmiddelen ontoereikend waren, had men niet vroeger kunnen ingrijpen. De renovatie vormde ook een enorme logistieke uitdaging. Herwig Beckers: 'De bewoners moesten voor de duur van de werkzaamheden worden verhuisd naar een gedegen vervangwoning. Gelegenheid om klein te beginnen was er niet: Toren I met zijn 114 appartementen moest immers het eerste worden aangepakt. Intussen hebben we meer dan 1300 herhuis-



Project Vriesenhof en bewoonster Jeanne

vestingen uitgevoerd. Nogal wat collega's uit de huisvestingssector die ook herhuisvestingen moesten organiseren zijn sindsdien hun mosterd in Leuven komen halen.'

Burgemeester Louis Tobback feliciteerde alle betrokkenen voor hun inzet: 'Een resultaat om trots op te zijn. Sociaal wonen in Leuven staat voor kwalitatief wonen. Goed wonen, dat is waar Dijledal voor staat. Dat wil ze ook uitstralen met het nieuwe logo en de nieuwe huisstijl waarmee ze deze week uitpakt.'

Na de academische zitting werden alle genodigden getraakteerd op een feestelijke receptie. De bezoekers konden meteen ook een kijkje nemen bij de bewoners. Die week liep er in de inkomhal van bibliotheek Tweebronnen namelijk ook een tentoonstelling van de realisaties van de SHM, waarbij de woonkwaliteit centraal stond.

Minister bezoekt VMSW-stand op Batibouw

Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche heeft op 4 maart de stand van de Vlaamse overheid op Batibouw bezocht. De vernieuwde stand liet zowel de eenheid van de Vlaamse overheid als de verscheidenheid van de diverse entiteiten zien. De minister toonde duidelijk interesse voor de Vlaamse Woonlening. Dat is de roepnaam voor alle soorten leningen die de VMSW aan particulieren verstrekt. Door ook op de grote publieksbeurs Batibouw de Vlaamse Woonlening in de kijker te plaatsen en uitgebreid te informeren over de verschillende vormen van kredietverstrekking, wil de VMSW zoveel mogelijk mensen die recht hebben op krediet op de hoogte brengen van de diverse mogelijkheden. (AB)

ren bij de top drie qua omvang en productiviteit.'

Tijdens de loopbaan van Marc Timbremont heeft de Volksraad ook enkele innoverende projecten gerealiseerd. Zo werd de SHM in het rapport van de visitatiecommissie erkend als pionier in het opzetten van woonzorgprojecten. Ook ontwikkelde ze het concept aanleunwoningen in de sociale huisvesting. In het Gentse Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw Ter Hoye werden

sociale woningen verwerkt in een UNESCO-monument. 'Dat project wordt wel eens de parel aan onze kroon genoemd', zei voorzitter Vandendriessche.

Tijdens de daaropvolgende feestelijke academische zitting werd Marc Timbremont uitgebreid in de bloemetjes gezet. Over één ding waren de sprekers het allemaal roerend eens: in al die jaren hebben ze kunnen vaststellen dat één man wel degelijk het verschil kan maken.





Succes Woonforum 2010

Woonforum wordt stilaan een begrip in de sociale huisvestingssector: een niet te missen ontmoetingskans voor professionelen op het vlak van sociaal wonen, die zij als een vaste waarde in hun agenda noteren. Voor het derde Woonforum, dat plaats vond op 19 maart in Gent, waren er ca. 560 enthousiaste deelnemers, één derde meer dan in 2009. Bovendien moesten na het bereiken van de maximale zaalcapaciteit nog heel wat inschrijvingen geweigerd worden.

De nieuwe VMSW-voorzitter, de heer Steven Vandeput, opende het colloquium met een toespraak waarin hij het belang van de kwantitatieve inhaaloperatie via het decreet Grond- en pandenbeleid benadrukte. Om die uitdaging te realiseren is er nood aan een goede samenwerking tussen alle betrokken actoren, aan voldoende aandacht voor de welzijnsaspecten, moet het bouwen en het aanleggen van de infrastructuur op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren en dat zo energiezuinig mogelijk.

Energie, Wonen en Welzijn, Bouwen en Infrastructuur en Samenwerken waren dan

ook de vier invalshoeken voor de drie opeenvolgende keuzerondes. De belangstelling voor elk van die twaalf themasessies was bijzonder groot. Daarna werd het thema 'samenwerking als motor voor de realisatie van een bijkomend sociaal woonaanbod in heel Vlaanderen' nog verder uitgediept in een actualiteitsdebat.

Ten slotte deed ook de Vlaamse minister van Wonen Freya Van den Bossche een op-



Vlaamse Renovatiedag

Agenda



Op zondag 16 mei stellen bouwheren in Vlaanderen hun woning open voor geïnteresseerde bezoekers. Ook de architect die het opengestelde renovatieproject heeft uitgewerkt is aanwezig en zal zijn project toelichten. De Vlaamse Renovatiedag is dus veel meer dan huisjes kijken. Toekomstige verbouwers komen er in contact met de mensen achter het renovatieproject: de architect, de bouwheer en andere bouwprofessionals. Ze vertellen u graag hoe de samenwerking is verlopen en welke technieken werden toe-

gepast. Ook enkele sociale woningbouwprojecten kunnen die dag bezocht worden: het oud gemeentehuis van Passendale, de oude pastorie in Nijlen en het pilotproject (op vlak van energetische renovatie) Sterrenveld in Wezenbeek-Oppem.

De Renovatiedag is een organisatie van NAV, de Vlaamse architectenorganisatie, en vindt plaats op 16 mei van 13 tot 18 uur.

Gedetailleerde informatie over de te bezoeken projecten vindt u op de website: www.devlaamserenovatiedag.be. Daar kunt u zich vanaf 15 april ook registreren als u toegang wilt krijgen tot de opengestelde renovatieprojecten. De registratie is gratis, maar wel verplicht! Sommige projecten zijn alleen op afspraak te bezoeken. Meer informatie vindt u op de website. (AB)

VVSG-Trefdag, 6 mei: advertentie van VVSG

Duurzame ontwikkeling?



roep tot de diverse actoren om bondgenoten te zijn en aldus door samenwerking het aantal betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aanzienlijk te verhogen.

De verschillende pauzes ter versterking van de innerlijke mens boden de deelnemers de kans om contacten te leggen met collega's die vanuit verschillende invalshoeken actief betrokken zijn bij het sociaal wonen in Vlaanderen.

Op de website www.woonforum2010.be vindt u het programma met uitgebreide toelichting bij de themasessies, de beschikbare presentaties en samenvattingen van die themasessies en een aantal sfeerbeelden. Op het internetforum kunt u ervaringen en meningen delen of discussiëren over de thema's die op Woonforum 2010 werden aangesneden.



TEKST: Andree Brouwers, Caroline Van Steen

Eerste dag van de Gentse sociale huurder

Op woensdag 26 mei van 14 tot 21 uur organiseert Samenlevingsopbouw Gent samen met Gensch (Gents netwerk van sociale huurders) de eerste dag van de sociale huurder. Plaats van afspraak is de Centrale, Kraankinderstraat 3 in Gent. Er wordt gewerkt rond drie onderdelen: informatie, participatie en animatie. Op de activiteitenmarkt krijgen alle mensen de kans hun talenten te tonen. Voor het informatiegedeelte geven verschillende organisaties en diensten informatie over allerlei onderwerpen. Voor het participatiegedeelte worden belangrijke spelers op de sociale huisvestingsmarkt uitgenodigd en kunnen bezoekers over allerlei thema's hun mening kwijt. De dag wordt afgesloten met een barbecue tegen een betaalbare prijs. (AB) Meer informatie bij Patrice De Meyer, Samenlevingsopbouw Gent vzw, tel. 09 261 55 85.

Open Wervendag

Op 30 mei 2010 organiseert de Confederatie Bouw voor de vierde maal op rij de Open Wervendag. Met dit initiatief wil ze het imago van de bouwsector promoten. Bezoekers krijgen de kans om een project in opbouw te bezoeken – meteen een gelegenheid om eens te bekijken hoe zo iets concreet in zijn werk gaat. Voor de aannemers en projectontwikkelaars is de Open Wervendag een unieke kans om de sector in een positief daglicht te plaatsen en wat meer ruchtbaarheid te geven aan openstaande vacatures. (cvs) Meer informatie vindt u op de website van de Confederatie Bouw, www.openwervendag.be.

HET WEL
Trefdag 06-05-10 ICC Gent

Bekijk het volledige programma op www.trefdag.be en schrijf nu in!



Sociaal kopen blijft essentieel

Carl Decaluwé,

Vlaams volksvertegenwoordiger



Vlaanderen is en blijft een land van eigenaars. Iedereen die van ver of nabij bij het woonbeleid betrokken is, weet dat veruit de meeste mensen er de voorkeur aan geven om een eigen woning te verwerven – tenslotte is dat de beste vorm van pensioensparen. We weten ook dat het de laatste jaren almaar moeilijker is geworden om die eigen woning te verwerven. Er waren de sterke prijsstijgingen van woningen en bouwgronden de afgelopen jaren. De economische crisis van de laatste twee jaar heeft die prijs-hausse enigszins afgevlakt, maar laten we toch niet vergeten dat de vastgoedprijzen ook voor de huidige crisisperiode elk jaar al sterke stijgingen lieten optekenen. Vooral de aankoop van een perceel bouwgrond neemt een steeds grotere hap uit het bouw-budget. In sommige streken van Vlaanderen is de prijs van een perceel bouwgrond bijna even hoog geworden als de kostprijs van de woning die erop wordt gebouwd. Dat alles om duidelijk te maken dat een wo-

ning verwerven een grote investering vergt en dat niet iedereen over de middelen beschikt om dat volledig op eigen kracht te doen.

Mensen stimuleren om een eigen woning te verwerven moet een eerste en belangrijke uitdaging blijven voor het Vlaamse woonbeleid. De sociale koopsector is daarbij essentieel. Door de jaren heen zijn vele duizenden mensen – vooral jonge gezinnen – erin geslaagd om eigenaar te worden door zo'n koopwoning te verwerven. Dat zijn gezinnen die zonder de sociale koopsector naar alle waarschijnlijkheid nooit in staat zouden zijn geweest om de stap naar het bezit van een eigen woning te zetten.

Dat betekent dat er blijvend voldoende koopwoningen aangeboden moeten worden en dat de nodige financiële incentives mensen in staat moeten stellen om zo'n woning aan te kopen.

Men zou daarbij de bedenking kunnen maken dat, gezien de beperktheid van de financiële middelen en de lange wachtlijsten in de sociale huursector, de beschikbare

middelen in eerste instantie moeten gaan naar het realiseren van sociale huurwoningen. Niettegenstaande het feit dat daarvoor ongetwijfeld valabele argumenten te vinden zijn, zou dat een te eenzijdige benadering van het woonbeleid zijn. Immers, een efficiënt woonbeleid moet een divers aanbod creëren: sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Dat aanbod moet volgens mij optimaal worden vermengd met private projecten, zodat er een sociale vermenging ontstaat. Dat betekent dan wel dat de periode van de grootschalige sociale koopprojecten (tientallen identieke woningen bij elkaar) definitief voorbij is. Sociale koopwoningen moeten worden geïntegreerd in het stads- en dorpsweefsel, waar kleinschalige koopprojecten bijkomende stimulansen bieden voor de opwaardering van een gehele buurt.

Ik zal dan ook altijd het belang van een voldoende aanbod aan sociale koopwoningen blijven verdedigen.

Is er nog toekomst voor sociale koopwoningen? Is het nog verantwoord te investeren in de koopsector, gezien de beperkte middelen en de lange wachtlijsten in de sociale huursector, of blijft eigendomsverwerving juist een grote uitdaging van het woonbeleid? Hoe divers moet een efficiënt sociaal woonaanbod zijn? We vroegen de mening van drie deskundigen.

Sociale koop en sociale huur vullen elkaar aan

Bert Cox, Directeur van Vooruitzien uit Beringen



Vanuit de praktijk heb ik een aantal bedenkingen.

1. Lange wachtlijsten. Bijna elke SHM in Vlaanderen heeft ongeveer 1500 kandidaat-kopers op de wachtlijsten. De gemiddelde wachttijd tussen inschrijving en toewijzing bedraagt ongeveer 2,5 jaar. Waar komt deze grote vraag vandaan? Voor gezinnen of alleenstaanden met modale inkomens (tot 46 370 euro voor gezinnen en 30 910 euro voor alleenstaanden) is de aankoop van een sociale koopwoning vaak de enige optie.

Sociale koopwoningen kosten aan de koper ongeveer 170 000 euro (voor woning, grond en btw). Dat komt neer op een maandelijks hypotheekaflossing van ongeveer 700 euro. Vergelijk dat maar eens met sleutel-op-de-deur: kostprijs ongeveer 220 000 euro met een mensualiteit van ongeveer 1100 euro.

2. Degelijke kwaliteit. Sociale koop levert goed geïsoleerde woningen (E-peil 80 of 60), gebouwd volgens de normen van de VMSW, die minstens 20 jaar duurzaam wooncomfort leveren. Vergelijk met sociale leningen voor re-

novatie van 'oude' woningen: zelfs na dezelfde kapitaalinvestering blijven deze woningen minder goed geïsoleerd en minder duurzaam.

3. Eigen woning is de beste rugzak voor een later pensioen. Na 20 jaar is de niet-afgeschreven overheidsinvestering afgelost. De eigenaars hebben na 20 of 30 jaar hun hypotheeklening afbetaald en een effectieve meerwaarde gerealiseerd. De woningmarkt blijft, gezien het schaarse aanbod, elk jaar stijgen. Ter info: de woonnood in Vlaanderen (413 woningen per 1000 inwoners) is even

Wat met de sociale koopwoningen?

Prof. dr. Luc Goossens, projectleider Onderzoeksgroep Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (OASes) en hoogleraar Faculteit Politieke en Sociale Wetenschappen (Universiteit Antwerpen)



A l onze politieke partijen verklaren bij herhaling hoezeer eigen woningbezit een buffer vormt voor de welvaartsbeperkingen eigen aan de pensioenperiode. Deze zienswijze gaat zeker op voor een groot aantal eigenaars, maar ze zwijgt als vermoord over wie geen eigen huis bezit. En ze rept vooral met geen woord over het falende beleid rond eigendomsverwerving.

Wie in België spreekt over sociale koopwoningen kan niet voorbij aan de typisch historische omstandigheid dat België en zijn regio's principieel gekozen hebben voor 'veralgemeend woningbezit'. De oppervlakkige waarnemer zal waarschijnlijk erg geïmponeerd zijn door onze 75% woningbezitters. Maar een groot deel van de resterende 25% niet-woningbezitters is bij dat indrukwekkende aandeel natuurlijk niet gebaat.

België geldt binnen Europa als een land van kleine pensioenen. Dat gepensioneerde eigenaars geen huur hoeven te betalen is mooi meegenomen, althans voor wie over

de financiële mogelijkheden beschikt voor onderhoud en herstelling (schilderwerken, verwarmingsinstallatie, isolatie, dubbele beglazing, dakontmossing...). Dergelijke ingrepen zijn zeker vereist voor gepensioneerden met woningen van meestal vóór de Tweede Wereldoorlog of uit de eerste decennia erna. Het zal dus lang niet voor elke eigenaar-woningbezitter evident zijn om met zijn bescheiden pensioen de bijbehorende kosten op te hoesten.

Met het lot van de huurders zijn ze in België 'al helemaal niet begaan'. Wie bij ons huurt, doet dat meestal uit bittere noodzaak. Voor kleinverdieners bieden zelfs de royale overheidstegemoetkomingen voor eigendomsverwerving en woningbezit geen soelaas. Hoewel het pensioen van huurders nog beperkter uitvalt dan dat van eigenaars en hun woonkosten (huur en energie) almaar blijven stijgen, maalt geen mens over hun laag en vooral afbrokkelend welvaartsniveau.

Ons woonbeleid vormt m.a.w. een trefend voorbeeld van wat sociologen het Mat-

theus-effect noemen. Of concreet: in België worden de middenklassen verwend, terwijl de zwakke bewonerscategorieën het met de kruimels moeten stellen.

Dat alles in acht genomen moet ons woonbeleid binnen de contouren van de verklaarde ambities rond veralgemeend woningbezit eindelijk sociaal worden. Dat impliceert:

- een grootscheeps programma van bijkomende sociale koopwoningen ten bate van de lagere inkomens, strikt gebouwd volgens de huidige sociale huurwoningnormen, en te financieren door de (federale en regionale) tegemoetkomingen t.v.v. de hogere middenklassen te elimineren of serieus af te romen;
- voor de laagste inkomens die (het onderhoud van) een eigen woning niet aankunnen, moeten op de sociale en private huurmarkt voldoende degelijke woningen worden aangeboden, aangevuld met een substantiële huursubsidie;
- een homogene regionale bevoegdheid voor wonen, vooral met het oog op een doortastend prijs-kwaliteitbeleid.



hoog als de woon nood in Nederland (419 woningen per 1000 inwoners). Vergelijk ook de woonkost voor de huurders: na 20 of 30 jaar blijft de maandelijkse woonkost even hoog.

4. Budgetair is sociale koop voor de overheid goedkoper. In sociale koop investeert de overheid eenmalig (subsidies voor infrastructuur en nutsleidingen) en rechtstreeks aan de koper (SBE-subsidies, verlaagde BTW, verlaagd registratierecht). Die subsidies hebben bovendien een extra terugverdieneffect voor de sociale koper: gezien de SHM's aanbesteden in groepsprojecten hebben zij scherpere offertes. De uitvoeringsplannen zijn door verschil-

lende architecten en ingenieurs bekeken op rentabiliteit en worden beoordeeld op functionaliteit, compactheid en levenslang wonen.

De werking van de koop-SHM's wordt niet gesubsidieerd: de kosten voor personeel, architecten, en het organiseren van aanbestedingen zijn verrekend in de verkoopprijs.

Vergelijk even met de SVK's: de overheid blijft jaarlijks investeren in bijv. huursubsidies.

5. Sociale koop vermindert de wachtlijsten van sociale huur. De wachtlijsten kandidaat-huurders voor sociale huurwoningen en appartementen zijn erg lang (tot zes jaar). Een deel van de kandidaten en de al toegewezen sociale huurders zijn ook kandidaat-kopers.

Die kopers verminderen dus de wachtlijsten.

6. Lokaal woonbeleid. De meeste steden en gemeenten vragen d.m.v. lokaal woonoverleg bij nieuwe projecten om een mix van koop- en huurwoningen. Sociale kopers wisselen in principe niet van pand. Bij nieuwe buurten (speelpleintjes – openbaar groen) is permanente bewoning een onderdeel van de sociale controle. Kopers hechten vaak meer belang aan het onderhoud van hun woningen en hun buurt.

Ik concludeer daarom dat sociale koop en sociale huur elkaar aanvullen. Beide doelgroepen overlappen elkaar en beide sectoren hebben nood aan dezelfde aandacht, zowel op lokaal als op Vlaams niveau.



Gabriël Sterck huurt sinds juli 2008 bij SHM Denderstreek een appartement met één slaapkamer in de Tramstation te Zottegem. 'Ik woon hier graag', zegt hij. 'Minpunten kan ik nauwelijks vinden.'

Het project werd gerealiseerd door het architectenbureau MAS uit Oudenaarde op het terrein van het voormalige tramstation aan de lijn Zottegem – Gent. Het tramstation is gerenoveerd en werd bestemd voor wonen. De achterliggende loodsen werden afgebroken en maakten plaats voor een grootschalig woonproject, te realiseren in drie fasen. De eerste fase is opgeleverd in 2008.



'De appartementen liggen amper tien minuten van het centrum van Zottegem. De bushalte is vlakbij en de winkels en het treinstation liggen op wandelafstand.'

'Het balkon achteraan, gelegen aan de zonnkant, is een troef.'

'Alleen mijn voordeur wordt bereikt via de passerelle, zodat ik de ingang kan personaliseren met planten.'



'De akoestische demping tussen de appartementen kan beter.'

'Ik woon op de eerste verdieping en heb momenteel een mooi en uitgestrekt zicht op het heuvellandschap. Ik vraag me wel af of dat zo zal blijven na fase 2, waarin men achteraan wil bijbouwen.'

'De gemeenschappelijke trap wordt via een beurtrol door de bewoners zelf gepoetst. Niet iedereen houdt zich daaraan.'