

woon

WOORD

Inspiratie uit Wenen!
projecten waar muziek in zit

Leegstand:
niet zwart-wit, maar grijs

De juiste architect:
tips voor de procedure

Bekneld in het keurslijf?
drie experts over sociale woningen



‘Geef mij maar een woonwagen!’

Een nieuwe rol voor SHM's?



‘Als woonwagenebewoner leef je in onzekerheid, altijd.’

Lex de Boer, p.6



Visie

06 Terreinen voor woonwagens: een nieuwe rol voor SHM's?

Praktijk

10 Inspiratie uit Wenen: projecten met gemeenschapsgevoel

13 Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur: voeten in de aarde

16 Sleutelen aan het EPC

Bestuur

18 Leegstand blijft actueel

21 Elektronische offertes: een proefproject

22 Aanstelling ontwerpers: tips voor de procedure

24 Huurder met onaangepast gedrag: wat doe je ermee?

Forum

30 Knelt het keurslijf?

En verder

04 Veldwerk: nieuws uit het vak

25 Sed Lex: sociale huisdieren

26 Sociaal Nieuws

29 Agenda

32 Klant in zicht

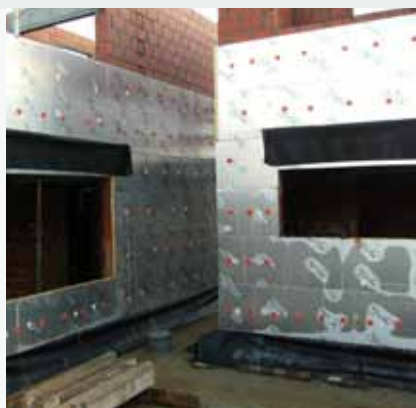


10 Wenen inspireert!

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), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Martine Kinable (cel Kennisbeheer, architect), Bregt Leyman (jurist), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Ka Yee Man (cel Personeel), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Veerle Spaepen (cel Technische studies), Caroline Van Steen (afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur) | [vmsw-fotografen](#) | Martine Kinable (p.13,14,15,26,27,28,29), Sofie Lerouge (p.32), Jan Loeman (cover, p.2,4,5,6,7,8,9,21,24,30), Isabelle Plancquaert (p. 3,10,11,12,16,17,18,19,20), Els Struyf (p.22,23) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen, customer media, www.jaja.be | [druk](#) | Enschedé Van Muyswinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



16 De troeven van het EPC



18 Leegstand brandend actueel



22 Hoe stel je een architect aan?



Vooraf

n naam van de redactie en de medewerkers van Woonwoord wens ik u, beste lezer, een voorspoedig en succesvol 2010. Ook in het nieuwe jaar zal de behoefte aan betaalbaar wonen in ons welvarende Vlaanderen schrikbarend hoog blijven. Meer dan ooit zal de overheid zich mentaal en financieel moeten richten op de echte noden van kwetsbare mensen.

Een woning wordt niet op één dag gebouwd. Allerlei procedures, documenten en organisaties zijn nodig om de materiële infrastructuur te realiseren die sociaal wonen mogelijk maakt. Dat creëert ingewikkelde situaties, waarin potentieel heel wat geld en energie verkwist kunnen worden aan bijzaken. Daarom blijft het onze plicht om de vergelijking te maken tussen waar het geld feitelijk naartoe gaat en waar het naartoe zou moeten gaan.

Een sector kan op allerlei manieren het mes zetten in de werkingskosten. Door zichzelf efficiënt te organiseren, bijvoorbeeld. Of door minder geld uit te geven aan allerlei bedrijven die topkwaliteit leveren tegen topprijzen. Of door na te denken over de zin en onzin van sommige dure activiteiten.

Ook over onszelf willen we graag nadenken. Ik wil u graag vragen om even te kijken op www.woonwoord.be en anoniem vijf vragen te beantwoorden. Zo kunt u ons helpen om na te gaan of Woonwoord zinvol en nuttig is. U kunt er ook uw commentaar kwijt of verbeteringen voorstellen. Want als we pleiten voor samenwerking en communicatie binnen de sector, moeten we natuurlijk zelf het goede voorbeeld geven. Prettig Nieuwjaar!

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*



Strengere energienormen

Op 1 januari 2010 worden strengere energienormen van kracht voor nieuw vergunde woningen. Een nieuwe woning moet dan beantwoorden aan een E-peil van 80, terwijl dat nu nog 100 is. Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een woning: hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is. Daarnaast wordt de isolatiegraad voor buitenmuren en daken strenger voor alle types nieuwbouw, uitbreidingen en verbouwingen. De datum waarop de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd, bepaalt onder welk regime van de energieprestatieregelgeving de woning valt.

De verstrenging moet het stroom- en brandstofverbruik in nieuwe en vergunningsplichtig verbouwde gebouwen verlagen. De verwachting is dat de normen over enkele jaren nog strenger zullen worden. Meer informatie vindt u op de site van het Vlaams Energieagentschap (VEA): www.energiesparen.be/epb/energieprestatieregelgeving (cvs)

Ecologische en sociale ruimtelijke planning

Het project Ecopolis-Vlaanderen wil ontwerpers en lokale besturen stimuleren om werk te maken van duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame stad kan immers een oplossing bieden voor ruimtelijke problemen, maar ook sociale en ecologische uitdagingen helpen aanpakken. Ecopolis-Vlaanderen is een initiatief van VIBE vzw, het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch bouwen en wonen.

Het Ecopolis-project wil ontwerpers en beleidsmakers onder meer ondersteunen om duurzaam om te springen met de ruimtelijke planning. De nieuwe website www.ecopolisvlaanderen.be biedt hen alvast een blik op de ideale stad, inspiratie uit praktijkvoorbeelden en een doe-wijzer. De goede voorbeelden tonen steden en dorpen die verantwoordelijk, levend en participierend zijn – de drie pijlers van een duurzame stad. De doe-wijzer reikt concrete tips aan waarmee ontwerpers of gemeenten de principes van Ecopolis in hun eigen ruimtelijke planning kunnen integreren. Via de driestappenstrategie die op elk thema wordt toegepast, krijgen de ruimtelijke planners een concrete to-do-lijst aangereikt. Een bijbehorend handboek bevat inspirerende voorbeelden uit binnen- en buitenland: instrumenten waarmee ontwerpers en beleidsmakers werk kunnen maken van een duurzame ruimtelijke planning. Dat rijkelijk geïllustreerde handboek kunt u gratis downloaden van de website. (AB)



Visienota RSV 2020-2050

De visienota Ruimtegebruik en Ruimtebeslag 2020–2050 wil een aanzet geven voor de discussie over een nieuw ruimtelijk beleidsplan voor Vlaanderen. De nota bevat nog geen krachtlijnen voor een nieuw Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Wel gaat hij in op de context, de uitdagingen, de denksporen en op de mogelijke aanpak voor een grondige herziening van het huidige RSV. U vindt de visietekst op www.vlaanderen.be/publicaties (cvs)



Webstek duurzame technieken

Op zoek naar vernieuwende technieken voor duurzaam bouwen? Op de website www.duurzametechnieken.be vinden ontwerpers, professionele opdrachtgevers, algemene aannemers en andere professionals gratis fiches over de technieken die het meest worden gebruikt. Op zo'n fiche staat telkens een korte omschrijving van een specifieke techniek, met de belangrijkste eigenschappen en met aandachtspunten en vuistregels waarmee je al in de conceptfase van het project rekening moet houden. Waar dat relevant is, bevat de fiche ook een verwijzing naar de wetgeving of normering. Een checklist 'integratie van duurzame technieken' bundelt de belangrijkste aandachtspunten. Op die manier wil Bouwunie, initiatiefnemer van deze nieuwe internettool, bouwprofessionals van bij het begin van een project een houvast bieden bij het integreren van duurzame technieken in een bouwproject. (AB)



Campagne over de Vlaamse Woonlening

Alleenstaanden of gezinnen die aan bepaalde inkomensvoorwaarden voldoen, kunnen bij de vmsw lenen tegen een behoorlijk verlaagde interestvoet. Met die lening kunnen ze een eigen woning kopen, bouwen of renoveren. De lening kan ook worden gebruikt om een sociale koopwoning te kopen. Een belangrijke voorwaarde: de ontleners moeten de woning

waarvoor ze een Vlaamse Woonlening vragen zelf bewonen en ze mogen geen andere woning bezitten.

Het budget van de Vlaamse Woonlening is beperkt. Toch wil de vmsw deze steunmaatregel bij een breed publiek bekendmaken, zodat iedereen die hem nodig heeft er een beroep op kan doen. In de tweede week van februari 2010 loopt daarom een intensieve

multimedia-infocampagne, met onder meer tv-spots, flyers, affiches en advertenties. Die informatie zal niet alleen worden verspreid door de vmsw en haar kredietbemiddelende sociale huisvestingsmaatschappijen, maar ook via de gemeenten en OCMW's. (AB)

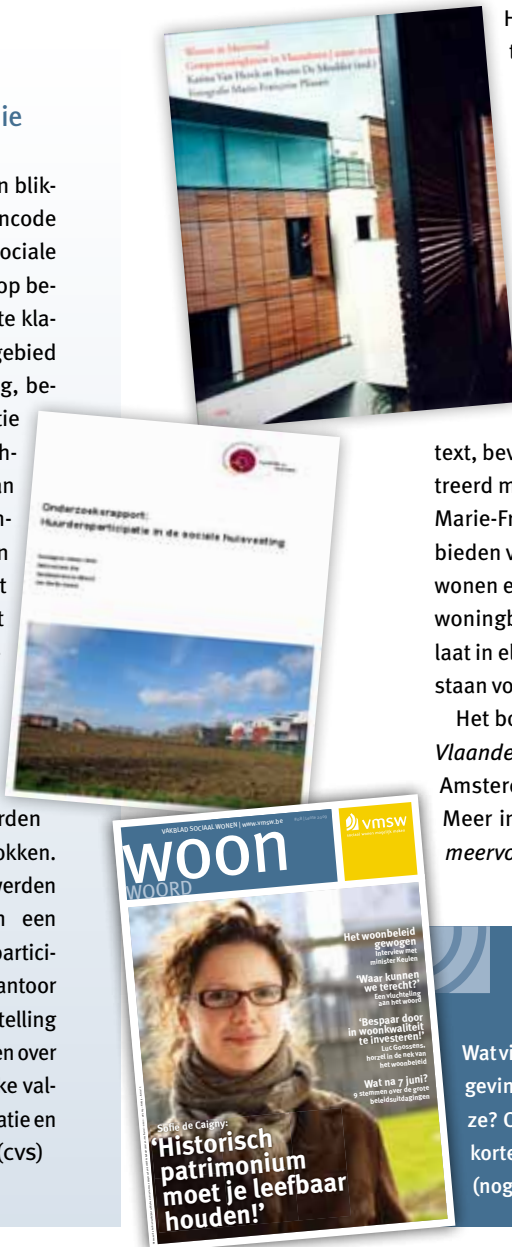
Meer informatie over de Vlaamse Woonlening vindt u op www.vlaamsewoonlening.be.



Studiedag bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een blikvanger in de Vlaamse Wooncode en in het kaderbesluit Sociale Huur. Om voort te bouwen op bestaande initiatieven en uit te klaren wat bewoners op het gebied van informatiedoorstroming, betrokkenheid en participatie van hun SHM mogen verwachten, liet de vorige minister van Wonen samen met het Steunpunt Ruimte en Wonen een onderzoek uitvoeren. Dat werd gerealiseerd door het onderzoeksbureau SumResearch, in samenwerking met het onderzoeksinstituut TUDelft. Ook het netwerk VIVAS en de vzw Samenlevingsopbouw werden nauw bij het onderzoek betrokken.

Op 20 november 2009 werden het onderzoeksrapport en een handboek rond bewonersparticipatie voorgesteld in het kantoor van de vmsw. Na de voorstelling discussieerden de aanwezigen over de voordelen en de mogelijke valkuilen van bewonersparticipatie en wisselden ze ervaringen uit. (CVS)



Het boek *Wonen in Meervoud* brengt een selectie van de inzendingen voor de architectuurprijs *Wonen in meervoud* die in 2009 werd uitgereikt door toenmalig Vlaams minister van Wonen Marino Keulen. De aandacht gaat vooral naar de interessante groepswooningbouwprojecten die de jongste tien jaar in Vlaanderen gerealiseerd zijn. Daarnaast biedt het boek een overzicht van bijzondere sleutelprojecten uit de vorige eeuw. Ook inspirerende voorbeelden uit andere Europese landen worden tegen het licht gehouden.

Wonen in Meervoud snijdt allerlei boeiende thema's aan, gaat nader in op de beleidscontext, bevat boeiende getuigenissen en is rijkelijk geïllustreerd met schitterende foto's van de bekende fotografe Marie-Françoise Plissart. Het boek wil vooral inspiratie bieden voor wie wil nadenken over andere manieren van wonen en leven, over ontwerpen van doordachte groepswooningbouw en over formules om die te realiseren. Het laat in elk geval zien dat er volwaardige alternatieven bestaan voor de klassieke eengezinswoning.

Het boek *Wonen in meervoud. Groepswooningbouw in Vlaanderen 2000-2010* is uitgegeven bij uitgeverij SUN, Amsterdam. Het telt 224 pagina's en kost 24,50 euro. Meer informatie vindt u op de website www.woneninmeervoud.be (AB)

Uw mening over Woonwoord?

Wat vindt u van dit magazine? Staan de inhoud en de vormgeving op peil en bent u tevreden over de onderwerpkeuze? Op www.woonwoord.be kunt u deelnemen aan een korte poll. U kunt er ook suggesties kwijt om Woonwoord (nog) beter te maken.



Woonwageneigenaren blijken hun terreinen heel goed zelf te kunnen beheren, zeker als ze tot dezelfde familie behoren. De nood aan terreinen blijft echter groot. Waarom zouden sociale huisvestingsmaatschappijen niet bijspringen en terreinen aankopen en inrichten?

Een nieuwe rol voor SHM's?

Woonwageneigenaren

Zelden zoveel vooroordelen ontcracht gezien als tijdens de rondrit langs terreinen voor woonwageneigenaren in Vlaams-Brabant, samen met opbouwster Ann Donné. Woonwageneigenaren zijn mensen zoals u en ik, zij het dan met onorthodoxe woonwensen, die veel mensen problematisch vinden. Als je met woonwageneigenaren gaat praten, merk je al gauw dat die wensen allesbehalve vreemd zijn.

Het belang van familie

De eerste halte op onze kleine odyssee is een terrein aan de Provinciebaan in Rotselaar. Daar woont Frederique met zijn uitgebreide

familie, allen Rom-zigeuners. De familie bestaat uit vijf gezinnen. Vroeger stonden hun woonwagens op een groot terrein in Leuven, maar echt gelukkig was de familie daar niet. Daarom kocht ze grond in Rotselaar, om daar een familiaal woonwagenkamp in te richten. Tijdens de wintermaanden wonen ze in ruimere woonwagens op hun eigen terrein, in de zomer trekken ze rond in kleinere caravans.

Later zal opbouwster Ann Donné ons vertellen dat familiale terreinen voor deze mensen de meest geschikte oplossing zijn. Woonwageneigenaren hechten zeer veel belang aan de familiestructuur. Bovendien treden dergelijke families zelfregulerend op, omdat ze ook wel beseffen dat ze als woon-

wageneigenaren met veel vooroordelen kampen. Frederique en zijn familie probeerden op mogelijke problemen te anticiperen door zelf een petitie op te stellen waarin ze vroegen op hun eigen stek te mogen blijven. Alle burens van het terrein hebben de petitie zonder aarzelen ondertekend. Frederique en zijn familie hechten dan ook zeer veel belang aan goede relaties met de burens.

Toch ziet de toekomst voor Frederique en zijn familie er niet onbewolkt uit. Toen Frederique het terrein kocht, wist hij niet dat het als natuurgebied was ingekleurd. Bovendien werd de familie al gedeeltelijk onteigend omdat er op hun terrein een dam moet komen. Riso Vlaams-Brabant en het provinciebestuur ho-



hebben terreinen nodig!

pen een oplossing te vinden, zodat de mensen er toch kunnen blijven. Die willen ze zoeken door het terrein te herbestemmen als woongebied. Die oplossing lijkt vrij logisch: het terrein ligt wel degelijk in een bewoond gebied.

Een huis? Misschien...

Daarna rijden we naar Werchter, waar op een terrein van de gemeente een familie voyageurs verblijft. Onmiddellijk valt het verschil

op met het kamp van de Roms. De voyageurs wonen in een soort bungalow die op het eerste gezicht niet zo veel verschilt van een gewoon huis. Maar als je goed kijkt, zie je dat de bakstenen eigenlijk plastic wandplaten zijn. Ook de dakpannen zijn fake. De bungalows staan nog altijd op wielen en kunnen desnoods in 10 uur worden afgebroken – wat al veel zegt over het gebrek aan woonzekerheid van deze mensen.

We worden begroet door stamvader Kiki, die al sinds 1953 in Rotselaar staat. Kiki is zelf een Manousj en in de zomermaanden kruipt het trekkersbloed al eens waar het niet gaan kan. Dan trekt hij er in zijn mobilhome op uit. Om dat te financieren, gaat hij langs bij de andere zeven gezinnen van het kamp in Werchter: Kiki is wel 73, maar krijgt geen pensioen.

Kiki is ongeletterd, maar blijkt erg snugger en een boeiende verteller – hij doet denken aan José Arcadio Buendía, de stamvader uit *Honderd Jaar Eenzaamheid* van Gabriel García Márquez. Trots stelt hij ons voor aan zijn kleinzoon: kleine Kiki. Kleine Kiki ziet zichzelf als een woonwaggenbewoner, maar →

De verstandhouding met de burens is opperbest.



→ mist het trekkersbloed van zijn grootvader. Samen met zijn vrouw heeft hij een cursus bedrijfsbeheer gevolgd – ze verbaasden vriend en vijand door *als zigeuner* toch maar hoge cijfers te behalen. Als ik hem vraag of hij in een huis wil wonen, lacht hij dat weg. Dat zijn dochters ooit in een huis zullen wonen, vindt hij allesbehalve ondenkbaar. Zijn verhaal illustreert een evolutie in het denkpatroon van deze mensen. Ook deze familie leeft in onzekerheid: de gemeente wil het terrein reserveren voor voorvalige bewoners van weekendverblijven. De familie zou ergens anders heen moeten. Grote Kiki heeft een petite opgesteld en

ruim 2000 handtekeningen verzameld. Opbouwster Ann Donné vertelt ons dat de familie perfect geïntegreerd is: de kinderen gaan naar een school in de buurt en de familie heeft uitstekende banden met de burens.

Buitenstaanders

Even verder, in Aarschot, zien we wat er gebeurt als een woonwagenterrein onoordeelkundig wordt beheerd. Meteen valt op dat de standplaats vrij afgelegen ligt en een chaotische indruk maakt. Het woonwagenterrein wordt beheerd door het stadsbestuur, dat het principe *één familie per kamp* heeft opgegeven.

De oorspronkelijke bewoners behoorden tot eenzelfde familie, maar gaandeweg werden ook buitenstaanders toegelaten. Vaak ging het om mensen die van geen hout pijlen meer wisten te maken en dan maar in een soort chalet of caravan gingen wonen, zonder bewust te kiezen voor een leven als woonwagener. Dat verklaart waarom deze standplaats te kampen heeft met een typisch Vlaams verschijnsel: allerlei ‘koterijen’ die aan de wagens of chalets zijn gebouwd. Dit terrein ligt er inderdaad opvallend verwaarloosd bij, zeker in vergelijking met de kampen in Rotselaar en Werchter.

We worden verwelkomd door Francis, die twee kermisattracties exploiteert en bijkluist in een depannagebedrijf – een erg dynamische man dus, zoals ook uit ons gesprek blijkt. Francis heeft een ruimere bungalow gekocht en is daar zeer trots op, maar ook is hij gefrustreerd omdat het kamp in Aarschot zo’n zootje is. Francis bevestigt dat het verkeerd begon te lopen zodra men buitenstaanders op de standplaats toeliet. Dat zit de oorspronkelijke bewoners zo hoog dat ze een voor een wegtrekken. Wat Francis meteen voor een dilemma plaatst: kiezen voor zijn mooie nieuwe woonst of voor betere burens.

Woonwagenerbewoners: wie zijn ze?

Woonwagenerbewoners omschrijven zichzelf als Rom, Manoesj of Voyageur. Die deelgroepen hebben verschillende sociale en culturele kenmerken. *Voyageurs* stammen af van de autochtone trekkende bevolking, die onderweg de kost verdiende met deuraan-deurverkoop, messen slijpen of seizoensarbeid. Ze spreken Nederlands, maar gebruiken soms nog Bargoense woorden. De *Manoesjen* kwamen in de 15de eeuw uit Indië naar onze streken. Door de eeuwen heen integreerden ze zich gedeeltelijk in de

maatschappij om hen heen. Ze spreken Manoesj en Nederlands. De *Roms* kwamen rond 1900 naar hiervanuit Oost-Europa. Ze vallen op door hun traditionele levenswijze en kledij. Ze trekken rond van voorjaar tot najaar in familiegroepen. Hun eerste taal is het Roma-nés, een taal verwant aan het Manoesj. Hun tweede taal is het Frans. Jongeren spreken ook Nederlands. Roms zijn geen *Roma*, een vrij nieuwe groep die eveneens vanuit Oost-Europa naar België is geëmigreerd, maar niet in woonwagens woont.

Trend

Als we het kraaknette woonwagenterrein in Gelrode bezoeken, vermoeden we meteen dat hier één familie woont. Dat blijkt te kloppen. Een van de bewoners geeft danslessen in een naburige sporthal en een andere vrouw

heeft een jogginggroepje opgezet met de buurtbewoners – twee voorbeelden van harmonieus samenleven met de burens. In Gelrode wonen die burens onder meer in enkele riante villa's. Volgens Ann Donn e gaan ze vrolijk mee joggen met een van de woonwagenbewoners. In Gelrode huren de woonwagenbewoners het terrein van een kerkfabriek.

In de dorpskern van Ourodenburg laat Ann ons een klein woonwagenterrein zien. Daar hebben de bewoners een soort voorkooprecht afgedwongen: als de eigenaar van de grond overlijdt, zullen zij de grond kopen. De pater familias zal op de grond een woning bouwen en achter dat huis ruimte laten voor de woonwagens van andere familieleden.

Dat deze mensen een huis willen bouwen, wijst volgens Ann op een bescheiden trend. Daar zou het beleid op kunnen inspelen, bijvoorbeeld door sociale leningen specifiek op deze bewonersgroep te richten.

Ook voor SHM's

Daarmee zijn we bij de reden van onze rondrit beland: oplossingen zoeken voor de woonproblematiek van woonwagenbewoners. De provincie Vlaams-Brabant voert een provinciaal woonwagenbeleid dat tegen 2010 voor 121 nieuwe residentiële standplaatsen moet zorgen. De taken worden verdeeld tussen de provincie en de gemeenten. De provincie wil zeven doortrekkersterreinen realiseren, de gemeenten zorgen voor residentiële terreinen.

Ook bij de sociale huisvestingsmaatschappijen kloppen ze aan voor steun. Zowel het opbouwwerk als de provincie hopen dat het Vlaamse subsidiereglement een extra stimulans kan betekenen. Sinds 1990 stelt de Vlaamse Regering namelijk een subsidie van 90 procent ter beschikking van provincies, gemeenten, ocmw's en SHM's die een woonwagenterrein verwerven, inrichten, renoveren of uitbreiden. Ook SHM's kunnen dus een terrein verwerven en inrichten door er nutsvoorzieningen aan te leggen en gemeenschappelijke ruimten te realiseren, bijvoorbeeld voor sanitair en een gemeenschappelijke keuken.

Daarnaast is het de bedoeling dat de sociale huisvestingsmaatschappijen de terreinen ook zouden beheren. Zolang de standplaats voor  n familie gereserveerd blijft, levert dat nauwelijks problemen op. Uit onze rondrit door de provincie blijkt dat de familie in

dat geval heel goed zelf kan instaan voor het beheer van hun terrein. Woonwagenbewoners zijn zich immers pijnlijk bewust van de onterechte vooroordelen die over hen bestaan en doen er alles aan om dat negatieve beeld te ontcrachten.

Het Vlaamse subsidiereglement kan SHM's extra stimuleren.



Studiereis VMSW

Inspirerende projecten uit Wenen

Wenen is niet alleen de stad van walsen, koffie en Sachertorte. Het is ook een uitdijende metropool in een snel verstedelijkend land. Zowel in de sociale woningbouw als in de aanleg van publieke ruimte is de overheid erg actief. Vaak betreft ze daar privé-initiatieven bij. De reglementering blijft beperkt, en men rekent graag op het gemeenschapsgevoel van de bevolking.

Begin september 2009 maakten enkele personeelsleden van de vmsw een studiereis naar Wenen. Ze bezochten er zowel lokale huisvestingsmaatschappijen als speciale projecten. In wat volgt stellen we enkele interessante locaties voor, die misschien ook Vlaanderen kunnen inspireren.

1 Het Karl-Marx-Hof

Het Karl-Marx-Hof, dat tussen 1989 en 1992 werd gerestaureerd, blijft het toonbeeld van de sociale woningbouwprojecten waarmee de stad Wenen in de jaren '20 de woningnood van de arbeidersklasse probeerde aan te pakken. Het project werd gerealiseerd in 1927-1930 volgens de plannen van de Weense architect Karl Ehn, een student van Otto Wagner. Het is veruit het beste voorbeeld van innoverende sociale woningbouw uit die periode. Op een langgerekt terrein van 156 000 m² werden 1 382 woningen gebouwd voor ongeveer 5 000 mensen.

Het Karl-Marx-Hof werd ontworpen als een *stad in de stad*. De woningen zijn geschikt langsheen een reeks binnenplaatsen. De trappenhuisen die toegang bieden tot de appartementen, zijn heel markant uitgewerkt, met vooruitspringende galerieën en versierde deuropeningen. De voetgangerstoegangen tot de binnenplaatsen kunnen met imposante gietijzeren hekken worden afgesloten. Er waren ook gemeenschapsvoorzieningen zoals badhuizen, een bakkerij, een tandartspraktijk, een postkantoor, wasserijen, koffiehuizen en verschillende winkeltjes.

2 Het Rudolf-Bedar-Park

In Oostenrijk kijkt men heel anders tegen het begrip *publieke ruimte* aan dan in Vlaanderen. Bij ons blijft de publieke ruimte altijd en overal publiek: de overheid legt aan, onderhoudt én herstelt. In Wenen is dat anders. Wat er aan publieke ruimte wordt aangelegd, blijft in wezen privédoein: elke huurder of koper blijft zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de beschikbaar gestelde ruimte. Daardoor voelt de eigenaar of de huurder zich persoonlijk betrokken bij het onderhoud en oefent hij een sociale controle uit. Vandalisme komt daarom weinig voor. Als je een park bezoekt, tref je al gauw telefoonnummers aan waarop je een verantwoordelijke kunt bellen als er iets fout loopt.

Een van de mooiste voorbeelden van hedendaagse parkaanleg is het Rudolf-Bedar-Park, ook bekend als het Nordbahnhof-project. Het park moet de groene long worden van dat nieuwe stadsdeel en wordt gerealiseerd met financiële steun van de Europese Unie. Na een ontwerpwedstrijd kreeg een groep architecten rond de Zwitserse architect Haager de opdracht toegewezen dankzij het totaalconcept dat ze voor dit project hadden ontwikkeld. Het project loopt nog tot 2025, maar een eerste fase van het 3 hectare grote park is afgewerkt en laat al zien hoe het geheel zal worden. De blikvanger is een soort *sluier van bomen*, die het hele park als een zelfstandige open ruimte afbakt.

Het park zelf is opgedeeld in verschillende delen. Het zuidelijke deel heeft een jong doelpubliek: je vindt er een skatepark, terreinen voor streetball en allerlei speel- en fitnessstoestellen. Hier zijn ook rietpartijen aangelegd die de oorspronkelijke plantengroei langs de Donau moeten evoceren.

Het centrale deel van het park vormt een overgangszone en heeft onder meer enkele waterpartijen. Het doelpubliek is de iets oudere bevolking van het nieuwe stadsdeel dat zowat 20 000 bewoners zal tellen. De oostkant wordt opgefleurd door verzorgde bloemenperken. Het is een toevluchtsoord in dit voor de rest erg open park, dat vooral uit gestructureerde graspartijen bestaat. Het noordelijke deel heeft een passieve ont-

spanningsfunctie gekregen, met wandelpaden, zithoeken, waterpartijen.... Overal in het park vind je oranje constructies (pilaren), die heel kindvriendelijk zijn: ze zijn uitgerust met klimtouwen, schommels en hangmatten en elk kind kan er zich naar hartenlust uitleven. Die oranje pilaren geven het park een markant eigen tintje.

3 De Sargfabrik en Miss-Sargfabrik

In het westen van de stad werd in de jaren '90 een voormalige fabrieksite omgevormd tot een alternatief woonproject dat gestalte moest geven aan een innovatieve wooncultuur. Tien jaar eerder hadden verschillende van de huidige bewoners zich verenigd in een woongemeenschap (Verein für integrative Lebensgestaltung) en hadden ze een sociaal experiment opgestart voor mensen met verschillende levensstijlen en achtergronden. De vereniging streefde naar een *stadje in de stad* en koos daarvoor de site van de Sargfabrik, een voormalige doods-kistenfabriek uit de Habsburgse periode. De reconversie werd gerealiseerd door het Weense architectenbureau BK2. Het grondplan van het complex herinnert nog aan de oorspronkelijke functie, net zoals de oude schoorsteen en enkele andere oorspronkelijke elementen.

In 2000 werd het woonproject Sargfabrik uitgebreid met de Miss-Sargfabrik, op slechts enkele minuten wandelen van het →



1 Het Karl-Marx-Hof



3 De Sargfabrik en Miss-Sargfabrik



→ eerste project. Beide complexen staan samen bekend als een van de belangrijkste zelfbesturende woon- en cultuurprojecten in Oostenrijk. Het werd bekroond met diverse prijzen, onder meer met de Adolf Loos Architecture Prize for Residential Buildings.

Op de site wordt niet alleen gewoond: de bewoners kunnen er gebruikmaken van een brede waaier aan woonondersteunende functies, zoals een restaurant-koffiehuis, een kinderdagverblijf, een zwembad, een sauna, een bibliotheek, een seminarruimte met filmzaal en zelfs een Turks bad. De gemeenschappelijke buitenruimtes maken integraal deel uit van het woonproject en worden met veel zorg door de bewoners zelf onderhouden.

De Sargfabrik bestaat uit 73 woonunits. Het zwaartepunt bevindt zich rond een groen

binnengebied met passerelles die toegang geven tot de woningen. De beglaasde leefruimten van de dubbel hoge units kijken uit op het centrale binnengebied en de schoorsteen. De riante dakoppervlakken werden omgevormd tot beloopbare groene daktuinen met zitbanken, tafels en barbecues. Ook die worden door de bewoners onderhouden. Ter afwisseling van het overwegend collectieve karakter van het project zorgen kleine terrasjes voor wat individuele buitenruimte.

Zodra de kinderen het huis uit zijn en de (duplex)woningen van de Sargfabrik te groot worden voor de achterblijvende ouders, kunnen ze verhuizen naar de kleinere woningen van de Miss Sargfabrik, enkele straten verderop.

4 Mustersiedlung Hadersdorf

In 2000 startte de Stad Wenen samen met architect Adolf Krischanitz en een plaatselijke betonproducent een bijzonder project op in Hadersdorf aan de westelijke rand van de stad.

Een *Mustersiedlung* of voorbeeldwijk moest er nieuwe impulsen geven aan het verdicht wonen in de periferie. Net zoals in Vlaanderen staat ook in Oostenrijk de eengezinswoning hoog op het verlanglijstje van de meeste kandidaat-bouwers. Daarom was het de bedoeling om op een relatief klein perceel van 7 800 m² woonvormen te ontwikkelen die een maximum aan privacy zouden bieden. Via architecturale ingrepen wou men proberen om de woningen even individueel en attractief te maken als de populaire eengezinswoning, maar zonder het perceel te verkavelen in individuele loten.

Het masterplan van architect Krischanitz en zijn team voorzag in tien Urban Villas in een gemeenschappelijke groenzone. Met Urban Villa wordt een vrijstaand gebouw bedoeld dat aan de buitenkant oogt als een villa, maar dat eigenlijk uit verschillende appartementen bestaat. Het concept werd halverwege de jaren '80 populair. In Hadersdorf waren de geplande volumes drie bouwlagen hoog en moesten ze drie tot zes woongelegenheden bevatten. Elke m² onbebouwd terrein werd ingericht als gemeenschappelijke groenzone. Auto- en

fietsverkeer werden aan de rand van het terrein opgevangen in een gemeenschappelijke garage- en fietsenberging.

Aan 10 vooraanstaande Oostenrijkse architecten werd gevraagd hun visie op een Urban Villa uit te werken. De gebouwen moesten wel volledig in beton worden opgetrokken en er moest zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van prefab-elementen. In totaal werden 42 woningen gerealiseerd met een oppervlakte van 82 tot 130 m². De meeste woningen hebben private buitenruimtes in de vorm van (dak)terrassen en balkons.

Het project leverde een staalkaart op van uiteenlopende concepten, elk met een eigen karakter. Bij sommige villa's roepen de geprefabriceerde gevels associaties op met woonbunkers en beantwoordt de raamindeling niet consequent aan de achterliggende woonfuncties. Bij andere villa's gaven de architecten dan weer voorrang aan de individuele zeggingskracht van de woning en aan het wooncomfort.



4 Mustersiedlung Hadersdorf

Wat doet de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (GI)?

Voeten in de aarde, handen uit de mouwen

De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (GI) van de VMSW treedt op als bouwheer voor de aanleg van infrastructuur bij sociale huisvestingsprojecten. Daar komt veel meer bij kijken dan u zou verwachten. Volgt u even mee?



Als een huisvestingsproject van start gaat, ligt het terrein waarop de woningen moeten komen nog helemaal braak: geen rioleringen, geen waterleiding, geen wegen, geen groen... Tijd voor de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW – GI voor de ingewijden – om in actie te komen. Voordat men de woningen kan gaan bouwen, moeten er immers eerst rioleringen in de grond worden gestopt. En als de aanne-mer op het terrein wil kunnen, moet GI eerst wegen aanleggen.

1 Ontwerper aanstellen

Eerst wordt GI via een aanmelding op de hoogte gebracht van de bouwplannen. Dat is meteen het startsein om de ontwerper aan te stellen die de infrastructuurplannen moet uittekenen. Dat doet GI altijd volgens de wet op overheidsopdrachten. Die regels en procedures zijn vrij omslachtig en nemen wel wat tijd in beslag. Zodra de

ontwerper bekend is, wordt een startvergadering belegd. Alle betrokken partijen gaan om de tafel zitten om het project te bespreken. Met die informatie kan de ontwerper aan de slag.

2 Veiligheidscoördinator aanstellen

Intussen stelt GI een veiligheidscoördinator aan die de kwaliteit van het ontwerp bewaakt en erop toeziet dat de praktische →

GI + VHM = VMSW

De operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) van de Vlaamse Overheid heeft het overheidslandschap flink opgeschud. Zo werden het grootste gedeelte van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) en de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur samengevoegd tot de VMSW. Een logische operatie: de afdeling Projecten van de toenmalige VHM bouwde het leeuwendeel van de sociale woningen, terwijl de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur voor die

sociale woningprojecten de infrastructuur aanlegde.

Ook na de fusie blijft de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur de infrastructuur aanleggen. Daarvoor treedt GI zelf op als bouwheer. De afdeling zet dus zelf alle nodige stappen om ervoor te zorgen dat de werkzaamheden daadwerkelijk worden uitgevoerd. Ze doet dus heel wat meer dan het bouw dossier nakijken en beoordelen of de initiatiefnemer de benodigde subsidies wel of niet kan krijgen.

Antwerpen | Canadablokken



→ uitvoering op de werf veilig verloopt. Ook dat doet G1 volgens de wet op overheidsopdrachten. De initiatiefnemer organiseert ondertussen een informatievergadering voor de omwonenden van het project. Zij krijgen de kans om hun stem te laten horen en positieve en negatieve kritiek te spuien.

3 Voorontwerp wordt ontwerp

De ontwerper is inmiddels klaar met zijn voorontwerp. Op de plenaire vergadering wordt dat met alle betrokken partijen besproken. De ruwe diamant die de ontwerper aanlevert, wordt geslepen tot een delicaat uitgebalanceerd ontwerp, waarin alle betrokkenen zich kunnen vinden. Na de vergadering kan de ontwerper de definitieve plannen opstellen.

4 Technische fase

Nu volgt een technische fase. G1 vraagt de stedenbouwkundige vergunning bij de gemeente. Op basis van het milieuhygiënisch

onderzoek wordt het technisch verslag opgesteld, en G1 vraagt de conformverklaring van dat technisch verslag op bij een bodembeheerorganisatie. De ontwerper maakt intussen het bestek op en de veiligheidscoördinator bereidt het veiligheids- en gezondheidsplan voor. Die technische fase wordt alsmaar zwaarder. De wet- of decreetgever komt regelmatig met extra acties die G1 moet ondernemen voordat ze een project kan uitvoeren. Dat zorgt ervoor dat de doorlooptijden steeds langer worden.

5 Aanbesteding

Nu beschikt G1 over alle documenten die ze nodig heeft om de werkzaamheden aan te besteden. Als de kostprijs hoger dan 500 000 euro wordt geraamd, moet ze het dossier eerst nog wel voorleggen aan de Inspecteur van Financiën, die er zijn fiat over moet geven. Alle infrastructuurwerkzaamheden binnen de vmsw worden aanbesteed via een openbare aanbesteding.

De biedingen worden altijd geopend in de kantoren van de vmsw. Dat gebeurt altijd op een dinsdag om 11 uur. Zoals de wet op overheidsopdrachten dat voorschrijft, worden de werkzaamheden minstens 36 dagen voor de dag van de opening aangekondigd.

6 Gunning

Het afdelingshoofd opent de zitting en roept alle inschrijvers af. Die worden opgenomen in het *proces-verbaal van opening*. Een van de inschrijvers staat nu als laagste gerangschikt. Dat betekent niet meteen dat hij de werkzaamheden mag uitvoeren. Alle offertes gaan voor rekenkundig nazicht naar de ontwerper die de plannen en het bestek heeft opgesteld. De veiligheidscoördinator spreekt zich uit over de veiligheidsaspecten van de offertes. Na die controles maakt G1 een gunningvoorstel op waarvoor ze desnoods nog het fiat van de Inspecteur van Financiën vraagt. Daarna wordt het voorstel ondertekend door de bevoegde

voor



na

Grobendonk | Wijngaardstraat



na

Herent | 's Herenwegveld

minister of door het afdelingshoofd van GI.

7 Wachten op de vergunning

Wanneer het gunningvoorstel is goedgekeurd, GI over de stedenbouwkundige vergunning beschikt en elke betalende partij haar financieel aandeel heeft goedgekeurd, worden de werkzaamheden gegund aan de *laagst regelmatige inschrijver*. Overigens laat die stedenbouwkundige vergunning wel eens op zich wachten. Voor infrastructuurwerkzaamheden bedraagt de gemiddelde doorlooptijd 125 dagen.

8 Eventueel: archeologisch onderzoek

Onroerend Erfgoed kan in de stedenbouwkundige vergunning de verplichting tot archeologische prospectie opnemen. In dat geval moet eerst archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In overleg met het Agentschap Ruimte en Erfgoed wordt naar oplossingen gezocht om die archeo-

logische prospectie vroeger te kunnen uitvoeren.

9 Start!

Om de start van de werkzaamheden goed te kunnen coördineren, belegt de afdeling GI een coördinatievergadering met alle partijen die op de werf aanwezig moeten zijn. Daar wordt ook het startmoment afgesproken.

10 Werftoezicht door GI

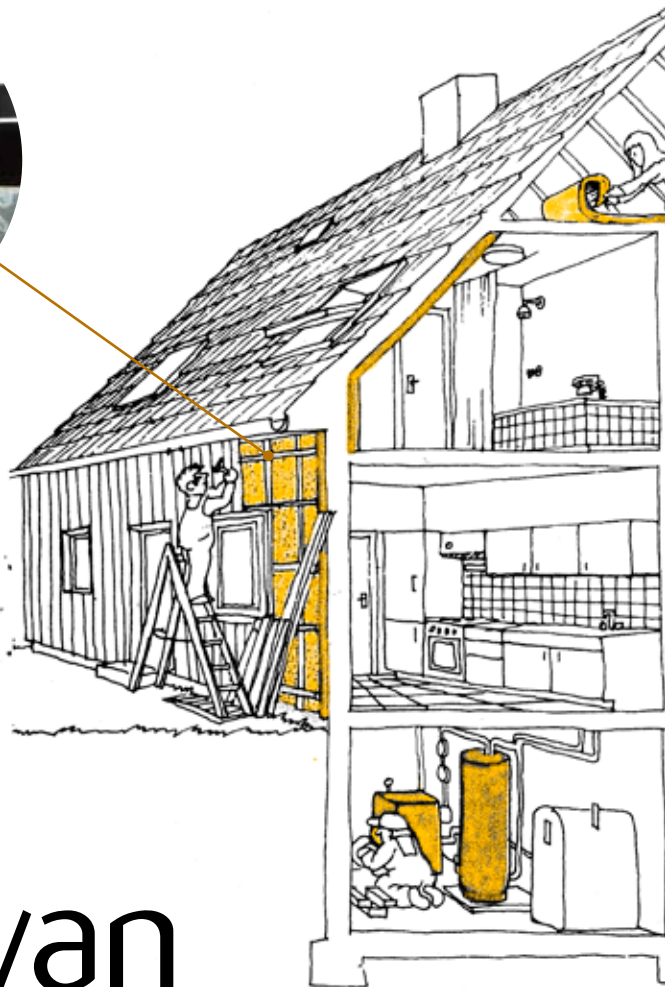
Zodra het *bevel van aanvang* is gegeven, kunnen de werkzaamheden van start gaan. De werftoezichers van de afdeling GI volgen ze op en controleren de kwaliteit ervan. Vaak wordt er in fasen gewerkt. Men begint met de aanleg van de basisinfrastructuur: de wegen en de rioleringen. Het groen en de trottoirs worden aangelegd wanneer de woningen er al staan. GI doet dat om te vermijden dat het zware vrachtverkeer het groen zou vernielen.

11 Voorlopige en definitieve oplevering

Als de werkzaamheden voltooid zijn, wordt de infrastructuur voorlopig opgeleverd. Dan volgt een inspectieronde. Daarmee begint voor de aannemer een onderhoudsperiode. Die duurt twee jaar voor wegen- en rioleringswerkzaamheden. Heeft hij ook het groen aangelegd, dan duurt de onderhoudsperiode drie jaar. Na afloop van die periode worden de werkzaamheden definitief opgeleverd.

12 Overdracht grond

De vmsw heeft de werkzaamheden gesubsidieerd en uitgevoerd op grond die in het bezit was van de initiatiefnemer. Dat gebeurt op voorwaarde dat de grond later wordt overgedragen aan de gemeente en wordt opgenomen in het openbaar domein. De overdracht moet zes maanden na de voorlopige oplevering gebeuren. De vmsw gaat na of dat ook effectief gebeurt.



Energieprestatie regelgeving

Je hoort het van iedereen: het EPC zal alleen maar belangrijker worden. 'Een goede zaak, maar dan moet de kwaliteit van het document wel hoger liggen', zegt Veerle De Meulenaer van de VMSW. 'Dan biedt het ons ook extra troeven. Het helpt ons bijvoorbeeld om gericht beleidadvies te geven.'

De troeven van het energieprestatiecer

Sinds 1 januari 2009 moet bij de verkoop of verhuur van een woning een energieprestatiecertificaat (EPC) worden afgeleverd. Toch blijken eigenaars, verhuurders en makelaars nog lang niet vertrouwd met de EPC-regelgeving. Daarom zal in 2010 strenger worden toegezien op de naleving ervan. En in opdracht van Vlaams minister van Energie Freya Van den Bossche lanceert het Vlaams Energieagentschap (VEA) een campagne over de regelgeving rond de energieprestatiecertificaten.

Prestatiedruk?

De Europese richtlijn over de energieprestatie van gebouwen werd al eind 2002 goedgekeurd. De richtlijn voert voor residentiële gebouwen het E-peil in, samen met de verplichting om uiterlijk in 2009 een EPC voor te

leggen bij de verkoop en de verhuur van bestaande woningen. Het EPC vertaalt het energieverbruik van een woning in een kengetal. Die referentiewaarde geeft aan of de woning energiezuinig of energieverslindend is. Zo krijgt de koper of de huurder alvast een idee van de te verwachten energiekosten. Dat is een goede zaak: zeker voor de sociale bewoners mag het aandeel van de energiefactuur in de woonkosten niet worden onderschat.

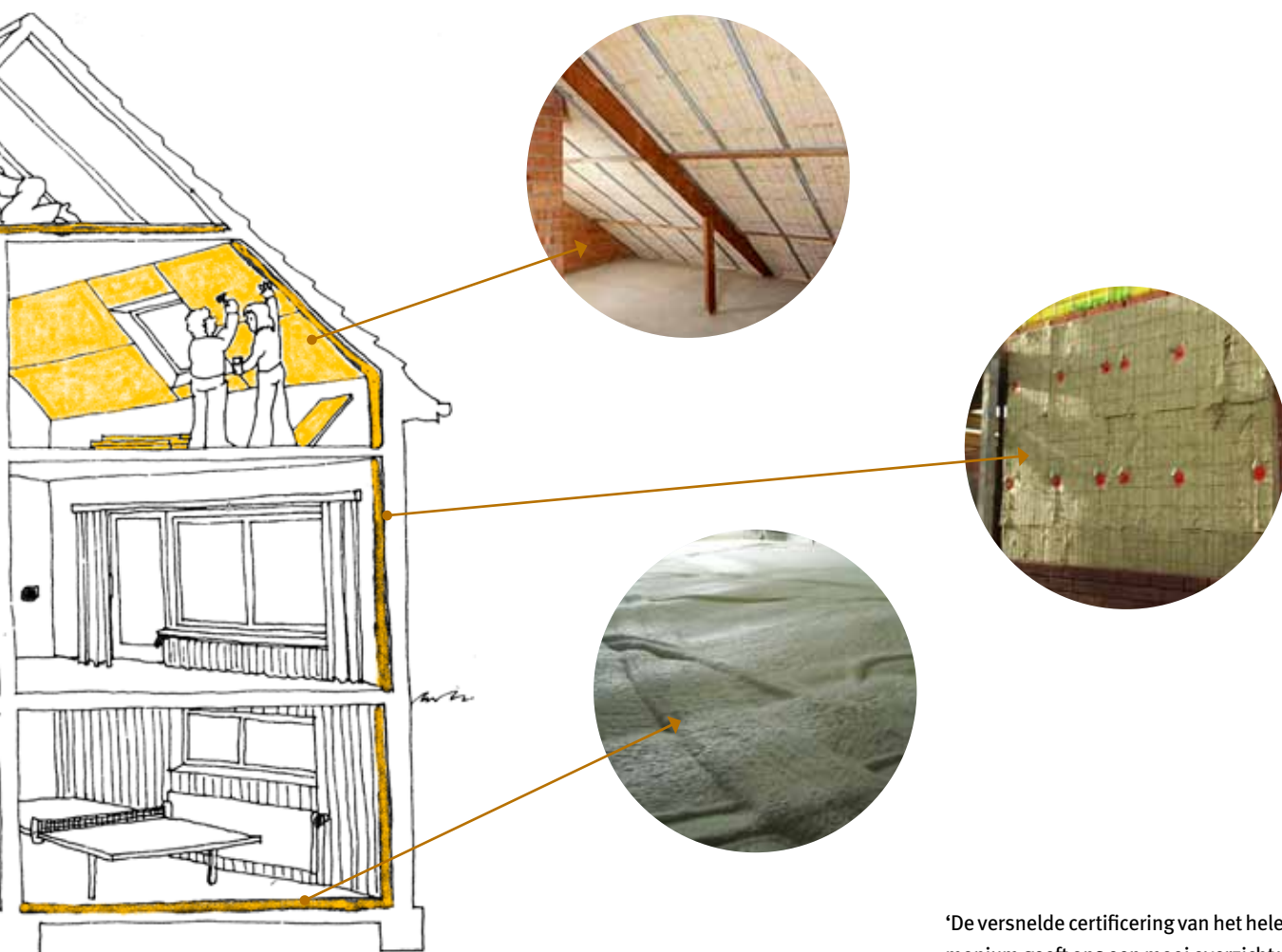
Het EPC is geen bindend document: het moet de eigenaars sensibiliseren en hen ervan overtuigen hun woningbestand te renoveren. Daar staan de meeste SHM's zeker niet afwijzend tegenover. Ze zijn bereid om de energieprestaties van hun patrimonium te verbeteren, maar vinden het niet zo evident om dat in hun bestaande takenpakket op te nemen. Dat betekent

immers een bijkomende financiële belasting en vergt extra personeel.

Haal een deskundige in huis

In 2009 peilde het Vlaams Energieagentschap bij energiedeskundigen naar hun praktijkervaringen met het EPC. De conclusie: op het gebied van de software en de kwaliteit van de uitvoering is nog werk aan de winkel. Op het EPC-document staan aanbevelingen die door de software gegenereerd worden. Die aanbevelingen zijn een leidraad voor toekomstige investeringen. Vaak zijn ze echter veel te weinig genuanceerd. Daarom moeten ze meer op maat van de woning worden gemaakt.

Ook de schermopbouw moet beter. Dat kan de invoer – en dus ook de kwaliteit – van de gegevens optimaliseren. De energiedes-



tificaat (EPC)

kundigen dringen vooral aan op een document waarop alle invoergegevens van de wooneenheid af te lezen zijn. Dat levert toch al wat meer informatie op dan alleen maar het kengetal. Voorlopig is een nieuwe softwareversie met een aangepast inspectieprotocol gepland voor 2010, klinkt het bij VEA.

Om de aanbevelingen meer op maat te maken en de algemene betrouwbaarheid van het EPC te verbeteren, moet ook aan de opleiding van de energiedeskundigen worden gesleuteld. Een eerste stap is de invoering van een instaptest geweest. Daarnaast raadt de VMSW ook aan om interne deskundigen op te leiden. Veerle De Meulenaer, energiedeskundige bij de cel Technische studies van de VMSW: 'Tot nog toe hebben zowat honderd personeelsleden van SHM's een opleiding gevolgd die de VMSW in samenwerking met


SYNTRA heeft georganiseerd. De opleiding was specifiek gericht op de opmaak van EPC in de sociale woningbouw. Daarom hebben we bijvoorbeeld meer aandacht besteed aan het kopiëren van typewoningen. Als de SHM een energiedeskundige in huis heeft, kan ze makkelijker aan versnelde certificering doen.'

Een eigen databank

De wet op de privacy verhindert dat de bestaande EPC-databank toegankelijk wordt gemaakt voor alle energiedeskundigen. Daarom werkt de VMSW aan een eigen databank, waarin de EPC-gegevens van de gebouwen kunnen worden opgeslagen en geanalyseerd. Op die manier worden knelpunten in de sector sneller duidelijk en kan er veel gericht beleidadvies worden gegeven.

'De versnelde certificering van het hele patrimonium geeft ons een mooi overzicht van de woninggegevens', zegt Veerle De Meulenaer. 'Daar kunnen we een flink deel van onze beleidsaanbevelingen op baseren. Dat is niet onbelangrijk in het kader van het Energiene-renovatieprogramma 2020. De informatie waarover we beschikken, is voorlopig beperkt. We weten bijvoorbeeld niet altijd waar er centrale verwarming of dubbel glas is en waar de daken geïsoleerd zijn. Het hangt nog van de privacycommissie af of de SHM's die gegevens aan de VMSW mogen doorgeven.'

Daarnaast zou de databank ook dienst kunnen doen als basis voor de uitwerking van de energiecorrectie, die is opgenomen in het kaderbesluit sociale huur. De energiecorrectie is een prijsverhoging voor woningen die sterker presteren dan het gemiddelde, of een prijsvermindering voor woningen die zwakker presteren. Voor die energiecorrectie bestaat nog geen referentiekader. Veerle De Meulenaer: 'De invoering van het EPC is niet eenvoudig. Toch mag je het niet alleen als een last beschouwen. We moeten ons focussen op de mogelijkheden die een versnelde invoering ons kan bieden. En dat zijn er misschien meer dan we denken.'



Leegstand volop in de actualiteit

Een verhaal met grij

In de media en in de Commissie Wonen van het Vlaams Parlement kreeg de leegstand van sociale woningen de jongste tijd veel aandacht. Is het probleem echt zo nijpend? En wat wordt eraan gedaan?



De voorbije maanden trok Vlaams volksvertegenwoordiger Peter Reekmans (LDD) ten strijde tegen de leegstand van sociale woningen. Hij richtte een website op (www.leegstand.be) die een overzicht wil bieden van alle leegstaande sociale woningen in Vlaanderen. Op zijn website zegt Peter Reekmans dat hij geen geloof meer hecht aan de zoveelste doorlichting. Daarom gaat hij zelf op zoek naar concrete voorbeelden van wat er in de sociale huisvestingssector verkeerd loopt. En hij is van plan om daar de bevoegde minister steeds opnieuw mee te confronteren. Naar eigen zeggen hadden bezoekers van zijn website hem in amper 12 dagen tijd al 600 leegstaande sociale woningen gemeld.

Het initiatief van Peter Reekmans lokte heel wat reacties uit, zowel bij de meerderheid als bij de oppositie. Ook de me-



stinten

dia besteedden er ruim aandacht aan. De bevoegde minister beloofde alvast een doorlichting.

Een voorbeeld

De soms heftige reacties bewijzen dat het thema leeft. Leegstand die kan worden vermeden is onaanvaardbaar, daar is iedereen het over eens. Hoe leg je anders uit dat vele sociale woningen jarenlang leeg blijven staan terwijl de wachtlijsten maar blijven aangroeien? Als je concrete dossiers gaat bekijken, merk je dat leegstand van sociale woningen geen verhaal van zwart en wit is, maar een verhaal met veel grijsinten.

Een van de leegstaande sociale woningen die Peter Reekmans vermeldt, is de wijk Orleanstoren in Aarschot. Drie jaar geleden legde de aannemer hier de laatste hand aan een complete nieuwbouwwijk met 28 nieuwe sociale woningen. Het project was ge-

realiseerd door de Samenwerkende Bouwmaatschappij voor Goedkope Woningen (SBGW). Navraag leert dat de oorzaak van de leegstand een aanslepend juridisch geschil was. Er liep een proces tussen de SBGW en de aannemer over de kwaliteit van de afwerking. Intussen is een dading gesloten, zodat de woningen begin volgend jaar betrokken kunnen worden.

Waarom staan ze leeg?

Momenteel staat gemiddeld 3 tot 5 procent van de sociale woningen leeg. Volgens minister Ingrid Lieten – die tijdelijk minister Van den Bossche vervangt – zijn daar diverse oorzaken voor. Zo staan sommige woningen leeg tussen twee huurperiodes in, of moet een huis of appartement worden gerenoveerd. Dat gebeurt vrij vaak, omdat de sociale huisvestingsmaatschappijen nu eenmaal opgescheept zitten met een verouderd patrimonium. SHM's worden wel gestimuleerd om dat patrimonium te vernieuwen, maar dat loopt niet altijd van een leien dakje. Als men een appartementsgebouw wil vernieuwen, moet men wachten tot alle appartementen leeg zijn voordat men structureel kan verbouwen.

Volgens Peter Reekmans zijn er ook minder voor de hand liggende oorzaken voor het probleem. In een artikel in de krant *De Morgen* klaagt hij de politisering van de sector aan: 'In eerste instantie moet de sector worden gedepolitiseerd. Al die nutteloze tussenbesturen moeten weg. De diagnose is jaren geleden al gemaakt: de meer dan honderd lokale, vaak intercommunale huisvestingsmaatschappijen zijn parkeerplaatsen voor net-niet-schepenen. Het zijn vergaarbakken voor politieke non-talenten van wie de inzet voor *de partij* op de een of andere manier moest worden beloond met een mandaatje. Dit is de kern van het hele probleem. De zaken zijn zo georganiseerd dat de sociale huisvesting in Vlaanderen voor een groot stuk wordt beheerd door mensen die zijn geselecteerd op een gebrek aan talent en bekwaamheid. En hier hebben we nu het resultaat.'

Oplossingen?

In de Commissie Wonen bleek alvast dat de bevoegde minister niet bij de pakken blijft zitten. Minister Van den Bossche heeft het initiatief genomen om samen met de vmsw een datawarehouse op te stellen, →



→ zodat men de informatie die sociale huisvestingsmaatschappijen doorgeven beter kan analyseren. Zo kan beter worden geëvalueerd hoe lang de leegstandperiodes duren. Men kan de SHM's dan sneller om uitleg vragen en desnoods sneller ingrijpen. De datawarehouse moet operationeel zijn in 2010.

Momenteel wordt ook een nieuwe ronde voorbereid van de visitatiecommissie die de sociale huisvestingsmaatschappijen moet ondersteunen. Die commissie krijgt de expliciete opdracht om het leegstandsbeleid van de sociale huisvestingsmaatschappijen te evalueren en op te nemen in haar verslag. Daaruit zal moeten blijken of er nieuwe beleidsmaatregelen nodig zijn om de leegstand terug te dringen.

Intussen heeft de Vlaamse Regering besloten dat woningen die leegstaan in afwachting van hun renovatie in geval van acute woningnood toch bewoond mogen worden, bijvoorbeeld om vluchtelingen op te vangen.

Lancelot?

Vlaams Volksvertegenwoordiger Carl De Caluwe ziet dan weer heil in het systeem Lancelot. Dat systeem wordt in de private sector gebruikt: het houdt in dat woningen voordat ze worden afgebroken voor een beperkte periode ter beschikking worden gesteld. De Lancelot-aanpak moet ervoor zorgen dat leegstaand vastgoed optimaal wordt bewoond, bewaakt, beheerd en benut. Dat moet leegstandsrisico's zoals vandalisme, diefstal, kraak en verval tot een

minimum beperken en het rendement van het vastgoed maximaliseren. Vooralsnog staat het sociale huurstelsel dat systeem in de sociale huisvestingssector niet toe. Daarvoor is een aanpassing van de regelgeving nodig.

Intussen neemt de vorige bevoegde Vlaamse minister, Marino Keulen, het op voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Hij zegt dat de maatschappijen er alle belang bij hebben om zo snel mogelijk huurders te vinden: als woningen nodeloos leegstaan, derven de SHM's immers huurinkomsten. Dat efficiëntie-argument vindt Ingrid Lieten dan weer minder belangrijk: 'De belangrijkste doelstelling is om gezinnen een fatsoenlijke huisvesting te geven en niet om geld in het laatje te brengen.'



VMSW neemt deel aan proefproject Offertes elektronisch indienen

Vanaf 2010 wil de Europese Unie voor de helft van de (Europese) aanbestedingen de kans bieden om offertes elektronisch in te dienen. De VMSW nam deel aan een proefproject van de Vlaamse overheid.

In opdracht van de Vlaamse Regering is het Departement Bestuurszaken in 2009 een proefproject gestart rond de elektronische offerte. Een van de 13 organisaties die zich aan het avontuur hebben gewaagd, is de VMSW. De afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur opende op 17 november 2009 een openbare aanbesteding voor het uitvoeren van omgevingswerkzaamheden in Torhout. Geïnteresseerde aannemers konden hun offerte ook elektronisch indienen. Een van de acht ingediende offertes was een elektronische.

Snel en eenvoudig

Hoe gaat zo'n elektronische opening van biedingen concreet in haar werk? De aanbestedende overheid publiceert haar opdracht via E-notificatie. Dat doet ze via de website www.publicprocurement.be. Kandidaat-inschrijvers kunnen de gepubliceerde aan-

besteding lezen in het Belgisch Staatsblad en via de gebruikelijke kanalen.

Als een inschrijver zijn offerte elektronisch wil indienen, moet hij zich eerst registreren via diezelfde site en doorklikken naar E-tendering. Na de registratie kan hij voor elke aanbesteding die hem interesseert een elektronische offerte indienen. Naar het postkantoor rennen om de offerte tijdig bij de voorzitter van de zitting te krijgen, hoeft niet meer: voortaan kan hij vijf minuten voor het openen van de biedingen nog een offerte indienen. Daarvoor heeft hij alleen een elektronische identiteitskaart en een kaartlezer nodig. Deze manier om aan een openbare aanbesteding deel te nemen, is veilig en juridisch waterdicht.

Overgangsperiode

De aanbestedende overheid kan de biedingen pas openen op het aangegeven tijdstip – geen minuut vroeger. Ze haalt de elektro-

nische offertes binnen die tot dan toe in een virtuele kluis werden bewaard. De biedingen kunnen worden afgeroepen en er kan meteen een elektronisch PV worden opgemaakt. Momenteel is het juridisch niet mogelijk om uitsluitend elektronische biedingen te ontvangen. Daarom worden ook de papieren offertes in het PV opgenomen.

Overigens blijft de elektronische offerte niet beperkt tot openbare aanbestedingen. Ook voor andere procedures in de wet op overheidsopdrachten kan men dit systeem gebruiken.

Het Departement Bestuurszaken maakte eind 2009 de eindbalans van de proefprojecten op. Verwacht wordt dat de Vlaamse Regering een overgangsperiode zal voorstellen om al haar diensten in staat te stellen zich op de elektronische offerte voor te bereiden. Na die overgangsperiode zal de Vlaamse overheid haar entiteiten zeer waarschijnlijk aanspooren om zoveel mogelijk gebruik te maken van elektronische aanbestedingen.

Voor meer informatie kunt u altijd terecht bij het Departement Bestuurszaken. In de loop van 2010 start het departement alvast met de nodige opleidingen.

Hoe zoek je als sociale huisvestingsmaatschappij een geschikte ontwerper voor je project? Een van de instrumenten die SHM's steeds vaker gebruiken, is de offerteaanvraag in een of in twee stappen.



‘Je moet je architecten

De gunning van architectuuropdrachten door overheden die onderworpen zijn aan de reglementering op overheidsopdrachten werd begin jaren '90 op een nieuwe leest geschoeid. Meer transparantie en meer concurrentie moesten de kwaliteit van de woning, de omgeving en het bouwproces zelf verhogen. SHM's vinden steeds vaker hun weg naar werkbare formules die een behoorlijke ontwerpqualität moeten garanderen. Een van die formules is de offerteaanvraag.

Wanneer een offerteaanvraag?

De wet voorziet in verschillende procedures, naargelang de reële grootte van het ereloon dat wordt uitbetaald. Ligt dat hoger dan 67 000 euro, dan wordt een wedstrijdformule als normale praktijk vooropgesteld en geldt de offerteaanvraag. De SHM kan kiezen tussen de algemene offerteaanvraag in één stap of de beperkte offerteaanvraag in twee stappen.

Woonwoord ging praten met Kurt Herregodts, die als architect en adjunct-directeur

van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting in Beveren goed vertrouwd is met de procedure. De keuze tussen één of twee fasen hangt volgens hem af van de aard, de grootte en de doelgroep van het project. ‘Bij complexere projecten ben ik voorstander van de tweestapsprocedure. In de eerste fase – die voor iedereen toegankelijk is – stel je als bouwheer duidelijke criteria op en vraag je referenties en een voorbeelddossier. Vervolgens selecteert de jury uit de inzendingen een vijftal kandidaten die in de tweede fase een schetsontwerp maken. Dat doen ze tegen een billijke vergoeding.’

‘Die formule heeft verschillende voordelen,’ zegt Kurt Herregodts. ‘Aangezien het werk in de eerste fase beperkt wordt, kunnen ontwerpers aan een wedstrijd deelnemen zonder dat veel inschrijvers al te veel onnodige inspanningen moeten leveren. Uiteraard moeten ze wel een voorbeelddossier op maat uitwerken. Bij de eenstapsprocedure dienen de inschrijvers het selectiedossier

en de eigenlijke offerte tegelijk in, zodat het werk in één fase wordt geconcentreerd.’

Grondig voorbereiden

Voor de GMH heeft de beperkte offerteaanvraag in twee stappen nog een ander pluspunt: ‘De geselecteerde kandidaten komen hun ontwerp persoonlijk presenteren aan een jury, zodat je als bouwheer in dialoog kunt treden met de kandidaat-ontwerpers. Dat is belangrijk, omdat je niet zozeer een afgewerkt ontwerp zoekt, als wel een ontwerper.’ Daarom vraagt de GMH in de opdrachtomschrijving dat de projectverantwoordelijke van het architectenbureau het ontwerp zelf komt voorstellen en dat de opdracht niet in onderaanneming wordt doorgegeven.

‘We willen zicht krijgen op de kandidaten met wie we later aan tafel zullen moeten zitten’, zegt Kurt Herregodts. ‘Je gaat op weg voor een lang traject. Het moet dus klikken. Architecten horen dat niet graag, maar het is de bouwheer die betaalt en bepaalt. Daarom wil ik een ontwerper met wie ik later nog kan over-



houvast geven'

Aanstelling ontwerpers voor sociale bouwprojecten

leggen. Klampt hij zich vast aan zijn concept, dan zitten we onderweg misschien klem.'

'Als opdrachtgever moet je duidelijk formuleren waar je naartoe wil. Je moet ook bereid zijn om te investeren in een grondige voorbereiding. Het wedstrijdreglement moet duidelijke, objectieve en meetbare criteria bevatten. Voorbereidende gesprekken met Stedenbouw en Monumentenzorg helpen je om voor een goede omkadering te zorgen. Al die inspanningen zullen later renderen. Het heeft geen zin om architecten te laten zwemmen. Je moet ze houvast geven.'

In de praktijk

In het voorjaar van 2008 organiseerde de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting een beperkte offerteaanvraag voor het Gildenhuis, een gemengd complex in het centrum van Beveren. De jury bestond uit de voorzitter, de directeur en het hoofd van de technische dienst van de SHM, één gemandateerde van elke andere partner, de sectorarchitect van de VMSW, het diensthoofd

van Stedenbouw Beveren en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar uit Gent.

Kurt Herregodts: 'De samenstelling van de jury is erg belangrijk. Deskundigen-architecten en stedenbouwkundigen moeten er zeker voldoende in vertegenwoordigd zijn. Je hebt deskundigen nodig die grondig vertrouwd zijn met het landschap van de sociale huisvesting en die het lokale niveau kunnen overstijgen. Dat is erg belangrijk als je een ontwerper wilt kiezen, en niet alleen een ontwerp'. Laureaat van de offerteaanvraag voor het Gildenhuis werd META architectuurbureau, op basis van hun visie op de probleemstelling, maar ook omdat ze op belangrijke vragen ten gronde konden antwoorden met ruimte voor verbeteringen. De Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen Oudenaarde leerde de beperkte offerteaanvraag pas in 2007 kennen. Hilde Delobelle, architect en technisch verantwoordelijke van de SHM, organiseerde de wedstrijd voor De Ham, een hoekcomplex van 19 huur- en 11 koopappartementen. De

kennismaking met de procedure vond ze wat tijdrovend, maar de tweede fase werd een succes en het project verloopt vlot. Voorbereiding, wedstrijdreglement en juryaanstelling waren dan ook keurig uitgewerkt. Het stadsbestuur van Oudenaarde had zelf aangegeven in de wedstrijd te willen investeren en ook Stedenbouw erbij te betrekken. Meer dan de helft van de jury bestond uit deskundigen, met vertegenwoordigers van de SHM, de Stad Oudenaarde, het Vlaams Gewest, de VMSW en externen. Nadat de ontwerpen waren voorgesteld, volgden de raad van bestuur en de presentatie van het juryverslag, zodat laureaat NERO en de vier andere kandidaten naar huis konden met de uitslag en feedback van de jury op zak.

Met vragen over de aanstelling van ontwerpers kunt u terecht bij de VMSW, Afdeling Projecten, cel Planbeoordeling en opvolging bouw en renovatie, tel. 02 505 45 45.



Wat met onaangepast

Huurderverplichtingen (2)

Lawaai, drugsgebruik, stank, parkeerexcessen, storende huisdieren, hoogoplopende ruzies: asociale huurders kunnen hun burens flink het leven zuur maken. Als het echt de spuigaten uitloopt, zit er soms niets anders op dan een eind te maken aan de huurovereenkomst.

De cultuur van begrip, afwachten en betutteling ligt onder vuur. De roep om asociale huurders streng aan te pakken wordt steeds luider. Dat hoeft niet te verbazen.

Overlastprocedure

Voor veel mensen is de woning het ultieme persoonlijke domein van vrijheid, zelfontplooiing en autonomie. Vroeger zorgde sociale controle voor een vorm van zelfregulering, maar vandaag lijken mensen geen inmenging in hun privéleven meer te verdragen. Het blijft natuurlijk wel zo dat de persoonlijke vrijheid ophoudt waar de aantasting van andermans vrijheid begint. Grenzen stellen is dus de boodschap. En dat hebben de SHM's al langer begrepen. Steeds vaker spreken ze bewoners direct aan op

hun onaangepaste gedrag. Zowel overlast als domiciliefraude en wanbetaling worden streng aangepakt.

Zo heeft WoninGent een draaiboek Overlastprocedure opgemaakt, waarin de verschillende stappen opgelijst staan. Als sommige huurders ernstige overlast veroorzaken voor hun medehuurlers, probeert WoninGent met die procedure de woonrust te herstellen en het probleemgedrag uit te bannen. De overlastprocedure wordt opgestart zodra een huurder een klacht wegens overlast bij de maatschappij indient. De verschillende stappen gaan van praten en schrijven tot begeleiden en uiteindelijk tot uithuiszetting.

Asociale remedie?

De Antwerpse SHM Woonhaven kiest voor de vlucht vooruit. Volgens een artikel in de

krant De Morgen (27 november 2009) hoeft wie ooit dakloos is geweest in Antwerpen niet meer op een sociale woning te rekenen. Volgens de sociale huisvestingsmaatschappij zorgen thuislozen voor te veel overlast.

Dat schrijft SHM Woonhaven onomwonden aan mensen met een verleden van dakloosheid, om toe te lichten waarom hun aanvraag voor een sociale woning wordt afgewezen: 'Gezien uw verleden van thuisloosheid is de vrees gegrond dat u rechtstreeks of onrechtstreeks voor leefbaarheidsproblemen kan zorgen. (...) De ervaringen die wij hebben met thuis- of daklozen zijn helaas niet allemaal even positief. We stellen vast dat deze groep mensen elkaar steeds opzoekt en – terecht – elkaar probeert te helpen, met echter vaak ernstige samenlevingsproblemen.'

gedrag?

Volgens de huisvestingsmaatschappij volstaat een verleden als dakloze om aanvragers een sociale huurwoning te weigeren. Daarvoor beroept Woonhaven Antwerpen zich op 'artikel 22 van het kaderbesluit sociale huur, krachtens hetwelk een toewijzing kan geweigerd worden wanneer deze een ernstige bedreiging vormt voor de fysieke of psychische integriteit van de bewoners'.

Men kan zich natuurlijk afvragen of asociale maatregelen gerechtvaardigd zijn om asociaal gedrag tegen te gaan. Bovendien sluit een dergelijke maatregel deze mensen a priori uit – wie goede bedoelingen heeft, krijgt niet de kans om dat te bewijzen. Dit dossier maakt in elk geval pijnlijk duidelijk dat overlast heel wat frustraties veroorzaakt, zowel voor de burens als voor de SHM.

Maatwerk

Misschien zorgt het profiel van de sociale huurder er wel voor dat die meer overlast veroorzaakt dan huurders op de privémarkt. Sociale huurders staan nu eenmaal zwakker in de samenleving en brengen hun problemen mee naar hun sociale woning. Toch blijft overlast een zaak van maatwerk. Geen zwart zonder wit, geen repressie zonder preventie. Sociale maatregelen waar het kan, asociale maatregelen waar het moet: dat moet de stelregel blijven.



Sociale huisdieren

‘Huisdieren niet toegestaan’: door die clause in hun reglement van inwendige orde op te nemen, proberen verhuurders houders van huisdieren te weren. Zo’n clause is perfect legaal, maar dat wil op zichzelf niets zeggen. Hoe zit het precies?

Eenzijds stelt artikel 1134 van het Burgerlijk Wetboek dat ‘alle overeenkomsten die wettig zijn aangegaan, diegenen die ze hebben aangegaan, tot wet strekken’. Zij kunnen dus niet worden herroepen, tenzij met wederzijdse toestemming. Anderzijds zegt artikel 1719 van datzelfde Burgerlijk Wetboek dat de eigenaar zijn huurder ‘het rustig genot’ moet verlenen van het gehuurde goed. Artikel 8 van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens zegt dan weer dat iedereen recht heeft op eerbiediging van zijn privéleven en zijn familiaal leven, zijn woonst en zijn briefwisseling.

Feitenafweging

Een soevereine appreciatie van de rechter zal geval per geval oordelen welke belangen het zwaarst zullen doorwegen. Als de hinder die de huisdieren veroorzaken tot een minimum beperkt kan worden, zal het oordeel hoogstwaarschijnlijk in het voordeel van de houder van het huisdier uitvallen. Mochten de huisdieren echter ‘het rustig genot’ dat de burens van de aanpalende eigendommen beleven op een buitensporige manier verstoren, dan kan het oordeel in het nadeel van het baasje uitmonden.



Ingebruikname CBO-Project Kruishei

In Geel (Zammel) werd op 2 oktober het woonproject Kruishei in gebruik genomen, in aanwezigheid van Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw. Het project omvat 24 woonegelegenheden en streeft een sociale mix van huurders na. Dit wordt bevorderd door de opsplitsing in verschillende typologieën: 6 een slaapkamer-appartementen,

7 duplexappartementen en 11 grondgebonden appartementen.

Het project Kruishei ligt in een landelijke omgeving en beschikt over behoorlijke infrastructuur. Dat de dorpskern van parochie Zammel vlakbij ligt, kan de leefbaarheid alleen maar bevorderen. Op het gebied van wooncomfort en energiebesparende voorzieningen

Poolse bezoekers

Op 3 december bracht een delegatie studenten van de Poolse School for Public Administration een bezoek aan de vmsw. Het bezoek paste in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Vlaamse en de Poolse regering en vormde een onderdeel van de publicmanagementopleiding die het KSAP (Krajowa Szkoła Administracji Publicznej) verzorgt. De vijf studenten en

hun begeleider toonden veel belangstelling voor het sociale woonbeleid in Vlaanderen. Zij luisterden onder meer naar een uiteenzetting van Andy Dilles, woordvoerder van de vmsw, over de organisatie van het sociale woongebeuren in Vlaanderen. De vragen achteraf zorgden voor een interessante uitwisseling van ervaringen. (AB)



Onthulling steen Residentie Frans Slechten

In Maasmechelen vond op 2 oktober de officiële onthulling plaats van de steen die zal worden ingemetseld in de nieuwe residentie Frans Slechten. Aan de Inkomstraat in Eisden-dorp bouwt de SHM Maaslands Huis namelijk 17 sociale huurappartementen voor senioren. De bewoners zullen gebruik kunnen maken van de diensten van Heyvis, het nabijgelegen woon- en zorgcentrum van het ocmw. 'Met de bouw van deze aanleunwoningen draagt het Maaslands Huis bij tot de uitbouw van een woonzorgzone in Maasmechelen. Zo zorgt de SHM ervoor dat mensen langer in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen, ook al hebben ze behoefte aan zorg', zegt Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw.

Maasmechelen telt meer dan 10 procent sociale woningen en zit daarmee in de top drie van de provincie Limburg. 'Dat

is niet alleen de verdienste van het Maaslands Huis', stelt Jaak Floridor. 'Het lokale woonoverleg dat hier wordt gevoerd met de vertegenwoordigers van de gemeente, de sociale huisvestingsmaatschappij en het ocmw heeft onder meer een doelgroepenplan opgeleverd. Dat besteedt aandacht aan

de huisvesting van ouderen, mensen met een handicap en jonge gezinnen.'

Met het onthullen van de steen werd postuum hulde gebracht aan een man die zeer veel heeft betekend voor de sociale huisvesting in de streek. Frans Slechten was sinds de oprichting aandeelhouder van Maaslands Huis en had 25 jaar zitting in het bestuur. (MK)



moet het project zeker niet onderdoen voor wat op de private huurmarkt wordt aangeboden.

Kruishei is een CBO-project. CBO staat voor Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, een publiek-private samenwerking in de sociale huisvestingssector die grondinbreng, projectontwerp en realisatie in één procedure samenbrengt. (KYM)



Eerste steen van project Priesterage

Op 28 september is in Sint-Martens-Latem begonnen met de bouw van 17 huurwoningen die specifiek bestemd zijn voor senioren met een beperkt inkomen. Tegen einde 2010

zullen bewoners hun intrek kunnen nemen in deze fraaie en eigentijdse woningen. De huurwoningen liggen in een groen woonerf en werden ontworpen in overeenstemming met de sfeer en de uitstraling van de gemeente. Alle essentiële gebruiksruimtes zullen zich op het gelijkvloers bevinden. De serviceflats van het ocmw liggen vlakbij, net zoals alle sociale voorzieningen, waaronder het sociale huis dat momenteel in aanbouw is. Het project is dan ook optimaal geïntegreerd in de woon- en zorgzone die momenteel in Priesterage wordt gerealiseerd. Doordat de woningen zijn aangepast en de zorgvoorzieningen zich vlakbij bevinden, kunnen de bewoners perfect in hun bestaande woning blijven functioneren, ook als ze wat minder mobiel worden. (KYM)



4 nieuwe duplexappartementen in Izegem

In de buurt van het station kocht de Izegemse Bouwmaatschappij drie verkrotte panden op en toverde die om tot vier mooie, strak vormgegeven appartementen voor alleenstaanden. De realisatie sleepte langer aan dan gepland, maar op 3 november kon eindelijk op de voltooiing worden getoast. Meteen is een stadskanker aan de Hondstraat-Stationstraat weggewerkt.

De beperkte oppervlakte van de projectzone werd optimaal benut, en de architect zorgde met veel creativiteit voor een logische opbouw, terwijl hij tegelijk rekening hield met de diverse strenge minimumnormen van de sociale woningbouw. De centrale ligging is een belangrijke troef van het project, maar ook het wooncomfort voldoet aan de strenge eisen. (KYM)

Duurzame ontwikkeling in de kijker

Duurzame ontwikkeling staat de jongste jaren volop in de aandacht – een positieve evolutie. Van 5 tot en met 9 oktober nam de Vlaamse overheid deel aan de *Dag(en) van de Duurzame Ontwikkeling*. Dat initiatief wordt jaarlijks georganiseerd door de federale (en voortaan ook de Vlaamse) overheid en wil de ambtenaar laten proeven van duurzame ontwikkeling. Het thema dit jaar was *Duurzaamheid? Ik doe mee!*. Op het menu: allerlei activiteiten, gespreid over vijf dagen en diverse locaties, met de bedoeling zo veel mogelijk ambtenaren de kans

te geven deel te nemen of iets te organiseren.

Van 5 tot en met 9 oktober kon je in de overheidsgebouwen aan de Koning Albert II-laan kennismaken met allerlei duurzaamheidsinitiatieven die de diverse beleidsdomeinen hadden opgezet. Zo was er de niet te missen infomarkt op donderdag 8 oktober, waar ook de vmsw haar duurzame bouwprojecten in de kijker zette. De vmsw had een standje tussen de bio-appels en de fair-tradebloemen en legde de bezoekers uit hoe ze het duurzaamheidsprincipe toepast in de sociale woningbouw. (vs)

Bogerse velden breiden uit

Op 25 september werden in de Bogerse velden in Lier 43 nieuwe woningen en appartementen feestelijk in gebruik genomen. De nieuwe woongelegenheden omvatten 5 eengezinswoningen met drie slaapkamers en 38 appartementen met een of twee slaapkamers. Elke woongelegenheden beschikt over een tuintje of een terras. Met dit project is meteen het overgrote deel van de oorspronkelijke woningen in de Bogerse velden vervangen of grondig gerenoveerd. Voor een volgende en wellicht laatste fase liggen nog ongeveer 120 koopwoningen op de tekentafel. (KYM)



Tien nieuwe directeurs

Op 19 oktober werden tien kersverse directeurs van SHM's verwelkomd in het hoofdkantoor van de vmsw. De woordvoerder van de vmsw gaf een korte algemene presentatie en daarna lichtte elke vmsw-afdeling haar dienstverlening toe. Tijdens de lunch werd de kennismaking tussen de nieuwe directeurs en de directie van de vmsw op een informele manier verder uitgediept. Daarna volgde nog een rondleiding door het gebouw. De directeurs kregen de kans om kennis te maken met de cellen die in direct contact staan met de SHM's.

De tien directeurs kwamen uit heel Vlaanderen: Tina Verhaeren van SHM Tuinwijk (Lokeren), Inge Gaublomme van Tongershuis (Tongeren), Karin Wouters van nvwonin-gent (Gent), Gerd Eyckmans van De Ideale Woning (Antwerpen), Jeanique Van den Heede van SHM De Vlaamse Ardennen (Oudenaarde), Placide Rysershove van De Goede Werkmanswoning (Gent), Peter Van Hoffelen van De Voorkepen H.E. (Brecht), Wim Moyart van Het Lindenhof (Blankenberge), Hans Heyse van Volkshaard (Gent) en Sonny Ghesquière van Ons Dorp (Menen). (AB)



Een nieuwe stek voor Huisvesting Tienen

De SHM Huisvesting Tienen is verhuisd. Op 23 oktober werd dat gevierd met een officiële openingsreceptie in de nieuwe kantoren aan de Menegaard.

Voorzitter Wim Bergé is alvast erg enthousiast over het nieuwe kantoor: 'Deze verhuizing, vanuit het verdoken appartement in het Kapucijnenhof naar dit ruim beglaasde pand in het hartje van Tienen, betekent niet alleen een materiële verbetering. Huisvesting Tienen wil immers een open huis zijn, waar men vlot terecht kan voor alle informatie over sociale huisvesting.'

De Tiense huisvestingsmaatschappij is momenteel in volle ontwikkeling. De nieuwe kantoorruimte biedt alvast genoeg uitbreidingsmogelijkheden. 'Onze bijna 90-jarige maatschappij is springlevend en staat klaar om haar opdracht in deze onzekere tijden van crisis en toenemende armoede te vervullen', besluit voorzitter Bergé. 'De verhuis naar deze nieuwe kantoren zal er zeker toe bijdragen dat we als belangrijke actor in het woonbeleid zichtbaar op de voorgrond treden.' (MK)

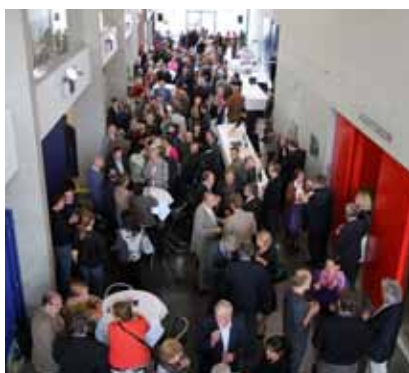
Eerste spadesteek in 't Groen Kwartier

Op 14 oktober vond in Antwerpen de eerste spadesteek plaats voor de sociale woningen in 't Groen Kwartier, op de voormalige site van het Militair Hospitaal. Het project zet in op een sociale mix en kwalitatief wonen in de stad. Er komen 404 woningen, met onder meer een 50-tal sociale huurwoningen en een 40-tal sociale koopwoningen.

Naar aanleiding van de eerste fase – 23 appartementen gerealiseerd door SHM Woonhaven – verenigden de genodigden zich rond voorzitter Leen Verbist voor de eerste spadesteek. Dat gebeurde in aanwezigheid van directeur Bennie Forier, burgemeester

Patrick Janssens, en een delegatie van de vmsw, met voorzitter Jaak Floridor, gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben en afdelingshoofd Projecten Koen Spitaels. Burgemeester Janssens beklemtoonde het belang van dit project voor de toekomstige bewoners en voor de hele stad. Leen Verbist vond vooral de sociale mix cruciaal. 'De sociale woningen staan hier in het hart van de stad en niet ergens aan de rand van de periferie. Vermenging is ons voornaamste streefdoel. Lofts, appartementen en eengezinswoningen moeten een mix van jonge starters, gezinnen, alleenstaanden en senioren aantrekken.' (CDM)





WoonWel gelanceerd

In 2006 is SHM Onze Landelijke Woning uit Oostende gefuseerd met SHM Eigen Haard is Goud Waard uit Gistel. De nieuwe maatschappij kreeg eerst de naam Eigen Haard is Goud Waard, maar omdat die wat verouderd leek, ging men op zoek naar een nieuwe naam en een nieuwe look. Op 3 oktober werd de nieuwe naam WoonWel officieel gelanceerd.

Directeur Pat Vansevenant: 'De nieuwe naam is meer dan wat uiterlijke opsmuk. De sociale huisvestingsmaatschappij WoonWel actualiseert de sleutelbegrippen Wonen en Welzijn in heel concrete projecten, zoals geïntegreerd wonen voor mensen met autisme of zelfstandig begeleid wonen voor licht mentaal gehandicapten. Door deel te nemen aan het project Tweezijdig + werken we aan huurderparticipatie, en ook de individuele woonbegeleiding willen we verder ontwikkelen'. (KYM)

Agenda

■ Bouw & reno

Van zaterdag 9 januari tot en met zondag 17 januari presenteert Bouw & reno het volledige aanbod van de bouw- en verbouwsector. Voor deze 8ste editie ligt de klemtoon op energiezuinig renoveren. De beurs vindt plaats in Antwerp Expo, Jan Van Rijswijcklaan 191, 2020 Antwerpen.

Openingsuren:

za. 9, zo. 10, za. 16, zo. 17 januari:
10 u. tot 18 u.
ma. 11 tot en met do. 14 januari:
14 u. tot 18 u.
vr. 15 januari: 14 u. tot 22 u.

■ Bouwinnovatie

Voor de editie 2010 van de beurs Bouwinnovatie hebben de organisatoren gekozen voor het thema 'Isoleren... dat loont'. De beurs vindt plaats van 29 januari tot 7 februari 2010 in de Grenslandhallen, Gouverneur Verwilghensingel 70, 3500 Hasselt. Meer info: www.bouwinnovatie.be

Openingsuren:

vr. 29 jan.: 15 u. tot 21 u.
za. 30 en zo. 31 jan., za. 6 en zo. 7 feb.:
10 u. tot 19 u.
ma. 1 feb.: 13 u. tot 20 u.
vr. 5 feb.: 13 u. tot 21 u.

■ Wonen 2010

De bouw- en interieurbeurs Wonen 2010 vindt van 30 januari tot en met 7 februari plaats in Nekkerhal, Plattebeekstraat, 2800 Mechelen.

Openingsuren:

za. 30 jan., zo. 31 jan., za. 6 feb., zo. 7 feb.:
11 u. tot 20 u.
ma. 1 feb. tot en met do. 4 feb.:
14 u. tot 20 u. vr. 5 feb.: 14 u. tot 22 u.

■ Batibouw

Van 25 februari tot 7 maart 2010 vindt in Brussels Expo de nieuwe editie van Batibouw plaats. De vmsw-stand vindt u in de Patio. We besteden

extra aandacht aan de Vlaamse Woonlening.

De openingsuren voor professionals:

do. 25 feb.: 10 u. tot 18.30 u.
vr. 26 feb.: 10 u. tot 21 u.

De openingsuren voor het grote publiek:

za. 27 feb. tot en met zo. 7 maart: 10 u. tot 18 u.
do. 4 maart: nocturne van 10 u. tot 23 u.

■ Energieopleidingen

Met een reeks energieopleidingen biedt Escala u de kans om essentiële basiskennis te vergaren rond diverse energietoepassingen. Het programma:

- do. 4 maart 2010:
bio-ecologisch bouwen: passiefhuis
- do. 11 maart 2010: isolatie
- do. 18 maart 2010: groendaken
- do. 25 maart 2010: ventilatie
- do. 1 april 2010: rationeel watergebruik
- do. 8 april 2010: windenergie
- do. 22 april 2010: zonne-energie
- do. 29 april 2010: warmtepompen
- do. 6 mei 2010: regelgeving duurzaam bouwen

Alle opleidingen vinden plaats in het trainingscentrum BEMT vzw, Kleinhoefstraat 6, 2440 Geel, telkens van 9.30 u. tot 16.30 u. Meer info bij www.escala.be.

Woon forum 2010

Op vrijdag 19 maart 2010 vindt in de zalen van Kinopolis in Gent voor de derde keer Woonforum plaats. In nauwe samenwerking met andere sociale huisvestingspartners wil de vmsw aan iedereen die bij sociaal wonen professioneel betrokken is een forum voor kennis- en ervaringsuitwisseling bieden. Diverse presentaties, debatten en panelgesprekken zullen de sociale huisvesting vanuit vier invalshoeken belichten: duurzaam en zuinig energiegebruik, wonen en welzijn, bouw en infrastructuur en samenwerking tussen de verschillende actoren. Een debat rond een actueel thema zal het colloquium afsluiten.

Op de website www.woonforum2010.be vindt u meer info over de verschillende (deel) sessies. U vindt er ook een elektronisch inschrijvingsformulier. Deelname is gratis, maar u moet wel vooraf inschrijven (ten laatste op 4 maart).

Allerlei inhoudelijke en praktische randvoorwaarden regelen de realisatie van sociale woningbouw. Laten die nog genoeg ruimte voor originaliteit, visie en variatie? Of leveren ze een soort architecturale eenheidsworst op? We legden die vraag voor aan drie experts.

Bekneld in het keurslijf?

Eigenheid stedelijk

Kristiaan Borret, stadsbouwmeester van Antwerpen

Het is een hardnekkig misverstand dat goede architectuur slechts kan gedijen als er geen enkele beperking is. Niets is minder waar. Geen erger schrikbeeld dan een carte blanche! Want kwaliteitsvolle architectuur is in mijn ogen niet iets dat als vanzelf opwelt uit de vrije verbeelding van de ontwerper. Kwaliteit omvat talrijke aspecten zoals verhouding tot de omgeving, beeldkwaliteit, functionaliteit, respect voor erfgoed, betekenis, duurzaamheid, budget, toegankelijkheid, onderhoudsgemak, ... Goede architectuur slaagt erin om tussen al deze ambities en randvoorwaarden de juiste afweging te maken en ze te integreren in één enkel ontwerp. Deze kunst van de integratie is een hoofdkenmerk van kwaliteitsvolle architectuur. Het toont de kracht van een goede ontwerper.

Creatief wonen

Jan Maenhout, architect en stedenbouwkundige van het Architectenbureau Jan Maenhout en hoofddocent aan de hogeschool voor wetenschap en kunst Sint-Lucas, samen met Stef Van den Broeck en Martijn Gillaerts

Beperkingen zijn bronnen van creativiteit en vernieuwing. Sociaal wonen heeft het altijd met minder moeten doen, en heeft toch grote meerwaarden aan onze woonnormen toegevoegd. Sociaal wonen kadert heel breed in onze algemene maatschappelijke context, waardoor ontwikkelingen worden bijgestuurd en bijdragen aan onze wijken en levenswijze worden toegevoegd.

Sociale woningbouw is blijven proberen om antwoorden te geven op onvolkomenheden van de samenleving. Vanaf het ontstaan is openbare of sociale woningbouw een regulerende inspanning waarbij werd gezocht naar verbeteringen van het wonen. Doorheen de geschiedenis kan worden opgemerkt dat sociale woningbouw veel aandacht en middelen heeft besteed aan openbare ruimte, woonkwaliteit, wooncomfort, innovatief en vooruitstrevend denken,... Het kwalitatief zoeken naar de maakbaarheid van de maatschappij vormt hier de uitdaging.

Kan *sociale huisvesting* bijdragen tot het ontwikkelen van objectieve kwaliteits-

beoordeling? Bij de woningbouw heeft de wedstrijdformule geleid tot een kwaliteitsverhoging en maatschappelijke aandacht voor huisvestingsprojecten. Vandaag is een veel breder en inhoudelijker palet aan mogelijke antwoorden op woonvragen uitgewerkt. Eén van de wezenlijke middelen die worden aangewend om kwaliteitsbewustzijn en beoordeling te sturen zijn de regelgevingen die met steeds groeiende professionaliteit worden aangeboden. Het op grote schaal inzetten van publiek gefinancierde middelen en mensen legitimeert een voortdurend streven naar meer en betere objectivering van de mechanismen en processen die tot betere kwaliteitsmeting leiden. Hierbij is het uitbreiden van deze kwaliteitsomkadering naar het stedenbouwkundig niveau en andere sectoren een belangrijke uitdaging.

Een wenselijke evolutie zien we in het doorgroeien van *sociale huisvesting* naar *brede huisvesting*. Dit idee verwacht dat er steeds vaker samenwerking tot stand komt tussen de huisvesting en andere organisaties en functies zoals omgevingsaanleg,

groen, recreatie, verkeer en circulatie, kleine bedrijvigheid, stadsdiensten, gemeenschapslokalen, scholen, kinderopvang, private initiatieven, ... Deze aanpak zal eens te meer heel wat regelgeving mede bepalen. Door zijn unieke erfenis aan methodiek en organisatie is de sector van sociale woningbouw een bevoorrechte partner en initiatiefnemer in deze *brede huisvesting*.

De *brede huisvesting* met een uitgebreid gamma aan mogelijkheden, middelen, systemen, ondersteuning en monitoring van projecten biedt een referentiekader voor beleid en voor ontwerpers. Het ontwerpend onderzoek kan hierin een sterke methodiek leveren. De uitdagingen worden alsmaar groter en boeiender. De woonbehoefte is groot, de middelen zijn beperkt. Er zullen innoverende en renoverende methoden moeten worden ontwikkeld. De ontwikkelingen en realisaties moeten op een positieve manier naar buiten worden gebracht en getoond. Er is dus nood aan dialoog en communicatie met het bredere publiek. Uit zulke *beperkingen* groeit creativiteit.

Jke omgeving respecteren

werpen en gastprofessor aan de Universiteit Gent

Er is ook nood aan een goede opdrachtgever. Hij heeft de verantwoordelijkheid om de opdracht zo duidelijk en volledig mogelijk te omschrijven en te bewaken dat het voor de architect geen mission impossible wordt. De normen die de sociale huisvesting stelt, zijn inderdaad niet van de poes. Zelf werk ik er niet rechtstreeks mee maar als bouwmeester zie ik tal van woningprojecten waarin de normen toegepast zijn en ik zou ze dus tot vervelens toe achter elk ontwerp kunnen herkennen. Is dat zo? Beletten ze originaliteit, visie en variatie? Zorgen de normen voor architecturale eenheidsworst? Het is niet mijn ervaring, dus ik vind het in de praktijk zeker meevallen met de balans tussen de monotonie van de normen en de creativiteit van de architectuur.

Maar ik heb wel de indruk dat er van de randvoorwaarden in de sociale huisvesting

nogal wat zijn die onvoldoende rekening houden met de eigenheid van een stedelijke omgeving. In de stad zijn de bouwterreinen dikwijls klein en onregelmatig zodat het anders bouwen is dan in de verkaveling. Plafonds moeten hoger kunnen zijn dan 2 m 50 om het verschil in daglicht en uitzicht te compenseren of om mooi aan te sluiten bij de gevelopbouw van negentiende-eeuwse panden. Privacy van de woning en levendigheid van het straatbeeld zijn niet overal te combineren en vergen een meer geschikte functiemix. Het lukt nog altijd niet even vlot om op de straatverdieping van een sociaal woongebouw in de stad commerciële functies te voorzien en door derden te laten uitbaten. En ondergronds parkeren blijft ook een typisch knelpunt, terwijl het in de stad nauwelijks anders kan.

In Vlaanderen munten architecten uit in het ontwerp van de private woning. Het is de meest verspreide opdracht en er bestaat bijgevolg een enorme knowhow. Ik pleit ervoor om met betere aanbestedingsprocedures die knowhow aan te boren. In Antwerpen streven we naar wedstrijden waarbij de geselecteerde deelnemers een fatsoenlijke vergoeding krijgen. Zo kiezen we voor elk project telkens uit drie tot vijf voorstellen en maximaliseren we de kansen op kwaliteit. De kunde van talrijke architecten om met vakmanschap, raffinement en vernieuwing op de opdracht van de woning te variëren, blijft verbazen. Als we erin slagen om de ontwerpqualiteiten uit de individuele woningarchitectuur nog meer over te zetten naar de collectieve woningbouw – of het nu marktconform of sociaal is – dan staan er ons tal van schitterende projecten te wachten.

Architectuur tussen de regels

Rozemie Claeys, medewerker patrimoniumbeleid bij Woonhaven Antwerpen



Bij de lancering van de C2008-leidraad is de vmsw niet over één nacht ijs gegaan. Nieuwe thema's zoals aanpasbaar en toegankelijk wonen zijn in de leidraad geïntegreerd. Dat leverde een verrijkende nieuwe publicatie op, die dankzij de hedendaagse vormgeving en de heldere opbouw een handig naslagwerk is geworden. In de C2008 zijn nog andere wettelijke normeringen aangepast en geïnterpreteerd: glasnormen, energieprestaties, akoestische eisen, noem maar op. Het handboek speelt vlot op die normen in, en als dat zinvol is en het sociale karakter kan versterken, wordt de lat zelfs hoger gelegd dan in de privésector.

De C2008 is dan ook een degelijke leidraad voor een gemiddeld sociaal woonproject. Hij bevat richtlijnen, gebaseerd op neutrale waarden over hoe en wat een woning moet zijn. Hij legt een basiskwaliteit vast, een referentie.

Het is belangrijk dat die algemene richtlijnen geïnterpreteerd worden en toegepast op specifieke lokale omstandigheden. Doordat diversiteit van de ruimtelijke contexten en de verschillende woonculturen zo groot is, is een interpretatie nodig die rekening houdt met plaatselijke realiteiten.

Alles begint bij het bouwprogramma. De huisvestingsmaatschappij maakt duidelijk

vanuit welke visie ze werkt en hoe ze de lokale noden ziet. Voor wie bouwt ze woningen? Daarnaast werkt ze ook vanuit haar eigen ervaringen. Toen de C2008 werd gelanceerd, was Woonhaven Antwerpen nog de ervaringen, de gewoonten en regels van de vier oude maatschappijen aan het bundelen. De lijst van *desiderata* – praktische wensen bij de realisatie van projecten – maakt duidelijk waar de woonmaatschappij op basis van specifieke ervaringen bijkomende eisen oplegt.

De lokale overheden bepalen welke kwaliteitseisen ze voor het patrimonium van belang vinden. Zo werkt de Stad Antwerpen momenteel aan een vernieuwde bouwcode. Nu al is duidelijk dat die bouwcode bijkomende kwaliteitseisen vastlegt, ook voor de sociale huisvestingsprojecten.

Elke normering zou de kwaliteit moeten verhogen, maar architectuur is geen zuivere wetenschap. Dat aan elke afzonderlijke regel is voldaan, betekent nog niet dat het geheel kwaliteit haalt. Sociale huisvesting leidt tot eenvoudige, doordachte en praktische architectuur die geschikt is voor een zeer divers publiek. Die architectuur mag echter nooit zo eenvoudig worden dat de projecten woonbunkers lijken, hyperfunctionele gebouwen waarin elk fraai ogend detail een overbodige franje lijkt.

Een overdaad aan regels kan averechts werken als de financiering niet meegroeit met de eisen en de normen. De huidige financiering is misschien wel de grootste uitdaging voor wie op het sociale woonvraagstuk wil inspelen met gebouwen die niet alleen puur functioneel zijn, maar ook architecturale kwaliteit halen. Het nieuwe financieringssysteem (NFS2) laat nauwelijks nog lokale interpretaties toe. Dat levert allerlei problemen op. Woningen met een kleine tuin zijn moeilijker te financieren, speciale funderingstechnieken wegen sterk op een project, met autoparkeerplaatsen wordt in de financiering rekening gehouden, maar fietsstapplaatsen moeten onder het prijsplafond blijven.

Momenteel is het nagenoeg onmogelijk om het financieringssysteem af te stemmen op de specificiteit van de projectkenmerken. Dat is de grootste uitdaging voor architect en bouwheer. Het ligt voor de hand dat bijkomende eisen ook het budget verzwaren. In een gegeven financieringspakket kun je wel enkele normen integreren en realiseren, maar als de bijkomende kwaliteitseisen te zwaar doorwegen, raakt het budget uit balans. Die financiële uitdagingen houden momenteel geen gelijke tred met het creatieve vermogen om kwalitatieve sociale architectuur te realiseren.

Nancy De Poortere woont met haar man en twee kinderen in een ruim duplexappartement in de Dalstraat in Sint-Niklaas. Het project werd gerealiseerd door de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting en werd eind 2004 opgeleverd. Nancy en haar gezin zijn de eerste bewoners van het appartement.

De ontwerpers Vyd & Bulterys van de bvba ArchitectenStudio hebben er een architecturaal pareltje van gemaakt. Veel aandacht ging ook naar de inrichting van het gemeenschappelijke binnengebied.



‘Wij wonen in het centrum van Sint-Niklaas. Voor de kinderen is dat ideaal: ze studeren in het centrum en hebben er hun sociale activiteiten. En ik kan te voet of met de fiets naar mijn werk.’

‘De vormgeving van het project spreekt ons enorm aan. Er is bovendien heel veel lichtinval in de leefruimtes. De woning is heel ruim en is praktisch ingedeeld. Ik heb twee ruime bergingen, handig voor een gezin met kinderen. Er is ook voldoende gemeenschappelijke berging voor afval.’

‘De gemeenschappelijke tuin is heel mooi ingericht. Het uitzicht op dat groene binnengebied creëert rust in de woning.’



Van lawaai dat van buiten komt, hebben we geen last, maar de geluidsisolatie tussen de wooneenheden is heel slecht. We horen zo goed als alles van onze burens, en dat is toch wel hinderlijk.’

‘In het binnengebied zijn er overdekte auto staanplaatsen, maar niet genoeg voor alle bewoners. Wij huren noodgedwongen een garagebox in de buurt.’

‘De twee toegangen tot het binnengebied zijn afgesloten met een ijzeren hek. Elke bewoner heeft een sleutel. Omdat de sloten vroeger vaak kapot werden gemaakt, worden ze nu niet meer hersteld. Dat het binnengebied daarom nu vrij toegankelijk is, zorgt toch wel voor een gevoel van onveiligheid.’