

woon

WOORD

‘Beleid zit in ivoren toren’

Pascal De Decker
aan het woord

Lokaal woonbeleid: een onvoldoende?

Een opvallende enquête

Vechten tegen kansarmoede

OCMW Wervik voert strijd op

Renovatie of sociaal opknapwerk?

Drie stemmen over
achterstandswijken



‘Renovatie? Bied de bewoners een perspectief!’

Yvette Dierckx (Mechelse Goedkope Woning)



Visie

- 06 'Kom uit die ivoren toren!'
Pascal De Decker over het
Vlaamse woonbeleid

Praktijk

- 10 Renovaties en herhuisvesting:
Creatieve oplossingen
gezocht
- 13 Lokaal woonbeleid:
een enquête en in de praktijk
- 16 Recht op wonen,
recht op groen
- 18 Ocmw Wervik blijft vechten
tegen kansarmoede

Bestuur

- 21 De papierberg bij de aanvraag
van een sociale woning
- 24 Huurdersverplichtingen (1):
Huurachterstallen

Forum

- 30 Achterstandswijken:
renoveren of sociaal
opknappen?

En verder

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

‘We blijven steken
in regelende
wetgeving – aan
beleidswetgeving
komen we
niet toe.’

Socioloog Pascal De Decker, p. 6



18 In Wervik is het ocmw actief in de sociale huisvesting

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | [hoofdredactie](#) | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | [vmsw-kernredactie](#) | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), 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) | [vmsw-fotografen](#) | Martine Kinable (p. 14, 15), Jan Loeman (p. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 18, 19, 20, 21, 22, 27, 30), Isabelle Plancquaert (p. 10, 12, 24, 25), Jan Van Hove (p.28), Theo De Vos (p.3,16,17) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Uitgeverij, 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@woonwoord.be
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de vmsw.





10 Renovaties en herhuisvesting



16 Recht op groen!



21 Is de papierberg niet te vermijden?



Vooraf

D

e Vlaamse overheid heeft heel wat instrumenten in handen om sociaal wonen mogelijk te maken. De laatste jaren is er veel regelgeving tot stand gekomen, die nog voortdurend wordt verfijnd en aangepast aan de uitdagingen van vandaag.

Rond een van de belangrijkste instrumenten blijft het echter stil: de fiscaliteit. Toch heeft die een enorme impact op de woonkeuzes en mogelijkheden van onze bevolking. Zo krijgen hypothecaire leningen een fiscale voorkeursbehandeling, terwijl de veelal armere huurdersklasse de volle pot betaalt, en aan het eind niets overhoudt.

Minstens even opvallend is de belasting op het bezit van een woning, de welbekende onroerende voorheffing. Meer dan eens is me opgevallen dat gezinnen in een bescheiden appartementje in de stad soms een veelvoud betalen van wat de villabewoners buiten de stad moeten afdragen. Billijke verhoudingen zijn hier blijkbaar zoek. Als men voor een stadsappartement twee keer meer belasting betaalt dan voor een villa die zelf ruim twee keer meer waard is dan dat appartement, dan is er ergens iets loos. Zou ik zo denken.

Met het risico wat naïef te klinken: misschien kunnen onze politici daar eens iets aan doen? Het zou bij heel wat mensen de hoop wekken dat onze overheid stelselmatig en vastberaden werkt aan rechtvaardige regels voor de samenleving.

Ruimte & Maatschappij

In september verscheen het eerste nummer van *Ruimte & Maatschappij*, het Vlaams-Nederlandse tijdschrift voor ruimtelijke vraagstukken.

Ruimte & Maatschappij wil Vlaamse en Nederlandse wetenschappers en praktijkmensen uit verschillende disciplines en sectoren samenbrengen rond diverse ruimtelijke aspecten van wonen, economie, mobiliteit, toerisme en vrije tijd, natuur, landbouw, enz. In *Ruimte & Maatschappij* is zowel plaats voor klassieke wetenschappelijke artikels als voor didactische literatuuroverzichten, polemische essays en reflecties uit de praktijk. De artikels gaan o.m. over

het gebruik van open ruimte als publieke ruimte, ethisch ondernemerschap en de betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen en Nederland. De hoofdredacteur van het blad is Pascal De Decker.

Het driemaandelijks tijdschrift telt 80 pagina's per nummer en wordt uitgegeven bij Uitgeverij Garant, Somersstraat 13-15, 2018 Antwerpen, info@garant.be, www.garant-uitgevers.eu. Een los nummer kost 19 euro. Voor een abonnement betaalt u 41,50 euro (voor studenten) tot 65 euro (voor instellingen). (AB)



Ontwerpgids Meegroeiwonen



De Ontwerpgids Meegroeiwonen is de vernieuwde versie van de Ontwerpgids Levenslang Wonen die het Platform Wonen van Ouderen al in 1999 had uitgegeven. Die gids bevatte concrete criteria en aanbevelingen waaraan woningen moeten voldoen om het zelfstandig wonen van ouderen te ondersteunen. Hij was uitgegroeid tot hét standaardwerk in Vlaanderen, maar na 10 jaar drong een actualisering zich op.

In de nieuwe ontwerpgids wordt gekozen voor de term *meegroeiwonen*, omdat het begrip *levenslang wonen* te sterk geassocieerd was met het wonen voor ouderen. De nieuwe gids richt zich tot alle bouwers en legt de nadruk op het aanpasbaar

en flexibel maken van woningen. Meegroeiwonen is ook een meer actieve term, die wijst op de interactie van een persoon met de woning, de wijk of buurt en de ruimere omgeving.

De gids is bedoeld als praktisch hulpmiddel voor professionele ontwerpers en is een initiatief van Enter vzw, met steun van de Vlaamse overheid. Voor meer informatie kunt u terecht op de website www.meegroeiwonen.info. Daar vindt u trouwens allerlei inspirerende praktijkvoorbeelden en tips. U kunt er ook uw meegroeiprofiel laten testen. Op de site vindt u ten slotte ook de vernieuwde Ontwerptool Meegroeiwonen, met ontwerprichtlijnen voor (jonge) bouwers en professionelen. (vs)

Glaspremie

Sinds 27 juni 2009 biedt de VMSW een premie aan voor het vervangen van enkel glas door hoogrendementsramen (met vernieuwde raamkaders) in eengezinswoningen, bungalows en duowoningen. De premie bedraagt 100 euro per m² glas die wordt vervangen.

De premie is een gezamenlijk initiatief van de voormalige minister van Wonen Marino Keulen en de voormalige minister van Energie Hilde Crevits, die hadden vastgesteld dat het sociale woningbouwpatrimonium nog altijd te veel woningen met enkel glas telt. Voor de premie is 6 800 000 euro vrijgemaakt. Lokale woonactoren vinden de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de premie op Woonnet. Met vragen kunt u ook terecht bij Veerle De Meulenaer, veerle.demeulenaer@vmsw.be. (vs)

VeRWOord

Het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed is in juli van start gegaan met een elektronische nieuwsbrief. Dat gebeurde in samenwerking met de agentschappen R-O Vlaanderen, Wonen-Vlaanderen, het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE), het agentschap Inspectie RWO en de VMSW. De nieuwsbrief werd *veRWOord* gedoopt. Hij wil zowel de



www.rwo.be

Het nieuwe decreet over het Grond- en Pandenbeleid en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn op 1 september 2009 gefaseerd in werking getreden. Om de communicatie rond die twee belangrijke nieuwe decreten te versterken, heeft het beleidsdomein rwo een nieuwe portaalsite gelanceerd. Op de website www.rwo.be kunt u voortaan terecht voor de stand van zaken in verband met die decreten. U vindt er ook alle regelgeving van het beleidsdomein rwo. De rubrieken actueel en activiteitenkalender houden u op de hoogte van nieuwe beslissingen, evenementen en relevante informatie over het beleidsdomein.

Op de portaalsite staan ook links naar de websites Onroerend Erfgoed en Ruimtelijke Ordening, die vooral bedoeld zijn voor de professionele gebruiker en de lokale overheden.

Overigens blijft de website Bouwen en Wonen (www.bouwenenwonen.be) bestaan. Ze is bedoeld als laagdrempelige website voor de burger, die er terecht kan met concrete vragen over premies en over alles wat met bouwen en wonen te maken heeft. (AB)



burger als lokale en provinciale overheden en de professionele sector wegwijs maken in de nieuwe reglementering omtrent de decreten Ruimtelijke Ordening en Grond- en Pandenbeleid. Die decreten heeft het Vlaams Parlement op 27 maart 2009 goedgekeurd. De belangrijkste bepalingen ervan zijn in werking getreden op 1 september 2009. Natuurlijk zal de nieuwsbrief ook informeren over andere projecten die opgezet worden binnen het beleidsdomein rwo. In de opstartfase zal de nieuwsbrief zeer regelmatig verschijnen. Daarna wordt een tweemaandelijks publicatieritme vooropgesteld.

U kunt een gratis abonnement op de nieuwsbrief aanvragen door een e-mail te sturen naar: nieuwsbrief@rwo.vlaanderen.be met als onderwerp *inschrijving*. (AB)

Brochure voor huurders

In een vlot leesbare brochure biedt de afdeling Woonbeleid van het Departement RWO huurders bij een SHM een beknopt overzicht van hun rechten en plichten.

Eerst wordt uitgelegd wat de SHM doet voor de huurder en wat de SHM van de huurder mag verwachten. Daarna komen de verschillende aspecten van het huurcontract aan bod. Vervolgens worden de verhuizing, de huurprijs, de huurlasten en huurwaarborg en de aankoop van een huurwoning toegelicht. Ten slotte vindt de lezer nog een uitgebreide lijst van contactadressen, waar hij of zij met vragen terecht kan.

De brochure telt 15 pagina's en wordt via de SHM's verspreid bij alle huurders. U kunt ze ook bestellen bij woonbeleid@rwo.vlaanderen.be. (AB)



Digitale aanmelding sociale woonprojecten

Verrichtingen voor sociale woonprojecten die men wil laten opnemen op het uitvoeringsprogramma moeten voortaan digitaal gemeld worden aan de VMSW. Als men in het uitvoeringsprogramma opgenomen wil worden, moet men minstens voldoen aan de minimumvereisten die zijn vermeld in art. 4 van het BVR. Na de aanmelding kan het dossier nog vervolledigd worden met de documenten voor het aanvraagdossier (art. 4 van het WB).

De VMSW zal nagaan of de aangemelde verrichtingen kunnen worden uitgevoerd of aanbesteed in het jaar waarop het uitvoeringsprogramma betrekking heeft. Daarom hebt u er alle belang bij om zo snel mogelijk een goed dossier bij de VMSW in te dienen. Voor de beoordeling van bouwprojecten is een voorontwerp nodig. Alleen de aanmeldingen die ingediend zijn, kunnen in aanmerking komen voor programmatie. Die ingediende aanmeldingen herkent u aan het blauwe bolletje. Als het bolletje donkerblauw is, zijn alle verrichtingen van de aanmelding ingediend. Is het lichtblauw, dan is minstens één verrichting van de aanmelding nog niet voltooid. Aanmeldingen waaraan u het voorbije jaar hebt gewerkt maar die u nog niet hebt ingediend, worden door het systeem niet herkend als een aanvraag voor programmatie.

Het aanmeldingsformulier en meer informatie vindt u op de e-portaalsite van de VMSW: <https://secure.vmsw.be/aanmeldingsformulier> (vs)





Pascal De Decker aan het woord

‘Vlaanderen heeft een echt woonplan nodig’

Het Vlaamse woonbeleid blijft beperkt tot regelen en komt niet toe aan écht beleid. Er is dringend nood aan een woonplan dat op lange termijn vooruit kijkt. Dat is een van de vele stellingen van socioloog Pascal De Decker. In de eerste maanden van de nieuwe legislatuur biedt Woonwoord hem een luisterend oor.



Wat is volgens u de grootste prioriteit in het woonbeleid?

Pascal De Decker: ‘Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor de zwakste mensen: dat is voor mij de topprioriteit. Op bestuurskundig gebied dringt zich de vraag op wie wat moet doen. Momenteel zit je namelijk met een versnippering van bevoegdheden en verantwoordelijkheden. Dat vertraagt de uitvoering op het terrein.’

De nieuwe Vlaamse Regering zal het grond- en pandenbeleid voortzetten.

‘In Vlaanderen leeft momenteel 10 tot 15 procent van de bevolking in armoede. Het aandeel sociale huurwoningen zou in elk geval die behoefte moeten dekken. Maar we halen amper 6 procent. Dat betekent dat het aandeel sociale woningen minstens moet verdubbelen. Als men tegen 2020 effectief 43 000 sociale huurwoningen bouwt en de gezinsevolutie de huidige trend volgt, blijft het aandeel ongeveer gelijk. Het is met andere woorden geen groei, maar een consolidatie. In de huidige crisis kun je verder vra-

gen stellen over het budgettaire aspect: is er geld voor 43 000 kwalitatieve woningen? En dan moet je ook nog eens heel wat gemeenten activeren die tot nu toe nauwelijks sociale woningen hebben gebouwd. Volgens mij wordt dat nog het grootste probleem: men legt veel gemeenten doelstellingen op waarin ze zich absoluut niet kunnen vinden.’

In het kader van het grond- en pandenbeleid mag de privésector nu ook sociale woningen bouwen. Wat vindt u daarvan?

‘Voor mijn part mogen de SHM’s voortaan ook woningen bouwen waarop ze winst kunnen maken. Voor wat hoort wat. De privésector krijgt voortaan toegang tot woonuitbreidingsgebieden. In ruil daarvoor moeten ze een klein aantal sociale woningen bouwen – een verplichting waar ze zelfs onderuit kunnen. Dan

zeg ik: laat de SHM’s dan ook naast sociale woningen *gewone* woningen bouwen, net zoals in Nederland. Spreek als overheid een taakstelling met hen af en geef hen daarnaast de vrijheid om hun zin te doen.’

Het Vlaamse woonbeleid legt veel verantwoordelijkheid bij de gemeenten. Een goede zaak?

‘Men praat graag over subsidiariteit: de bevoegdheden leggen op het niveau dat het dichtste aansluit bij de mensen die ze moeten ondergaan. Dat klinkt goed, maar de praktijk is toch iets minder idyllisch. Historisch gezien hebben de gemeenten nooit hun verantwoordelijkheid genomen voor wonen en ruimtelijke ordening. Zo heeft de overgrote meerderheid geen leegstandsbelasting. Een onderzoek naar het gemeen-

→

‘Het grond- en pandenbeleid mikt niet op groei, maar op consolidatie.’

'Algemene leefbaarheidsproblemen zijn er nauwelijks.'

→ telijke woonbeleid heeft ronduit bedroevende conclusies opgeleverd: van een echt gemeentelijk woonbeleid is er nauwelijks sprake. Zal dat nu plotseling omslaan? Dat geloof ik niet.'

'Daarbij komt dat ons woonbeleid de facto wordt uitbesteed aan SHM's of particulieren. De gemeenten hebben weinig vat op die partners omdat die binnen een eigen logica werken. Bovendien zijn ze in verschillende gemeenten actief. Een gemeente die een dynamisch woonbeleid wil voeren, heeft betrekkelijk weinig vat op de manier waarop dat woonbeleid tot stand komt. En ten slotte is er het NIMBY-syndroom, het beruchte *not in my backyard*: een gemeente die sociale huurwoningen bouwt, trekt armen aan. Dat is slecht voor haar financiën.'

Wat valt daaraan te doen?

'Bij de sp.a liggen voorstellen klaar om met steden en gemeenten die dat willen wooncontracten af te sluiten, zodat ze zelf een actief woonbeleid kunnen voeren. Dat vind ik een goede suggestie als men met een enveloppefinanciering werkt en als men die financiering voor lange tijd kan garanderen. Daarnaast vind ik dat een overheid ook in staat moet zijn om de gemeenten die niet meewerken effectief te bestraffen. Daar zijn we in Vlaanderen erg slecht in. De bevoegdheid om sancties te treffen is hier vaak in handen van de gemeenten. Ze moet juist bij de hogere overheid liggen: zij moet strijd voeren tegen leegstand, verkrotting en speculatie met bouwgronden.'

Gemeenten klagen wel eens over de lange doorlooptijden van projecten.

'In een land waar de grond voor het grootste deel in privéhanden is, spreken die lange doorlooptijden vanzelf. Bovendien moeten projecten nu eenmaal voldoen aan proce-

dures en kwaliteitscontroles. Als je met privéprojectontwikkelaars gaat praten, hoor je overigens hetzelfde verhaal. Ook zij moeten perceel per perceel verwerven voordat ze een verkaveling kunnen realiseren. Denk maar niet dat de doorlooptijd voor grote projecten korter is in de privésector. Als de twee partijen op hetzelfde moment van nul moeten beginnen, dan zegt mijn buikgevoel mij zelfs dat de SHM vaak sneller zal zijn dan de privéontwikkelaar.'

In de komende legislatuur wil men het kaderbesluit sociale huur evalueren.

Dat vind ik onbegrijpelijk: men wil een besluit evalueren dat pas begin 2008 van kracht werd en intussen al twee keer gewijzigd is. Waarom zou je dat besluit niet eerst drie jaar laten betijen en dan een fundamentele evaluatie starten? De evaluatie die men nu plant, zal zeker ongemakken aan het licht brengen waarmee sociale verhuurders, gemeenten en de administratie worstelen. Die ongemakken moet je natuurlijk aanpakken. Maar je moet vooral proberen te achterhalen welke effecten het kaderbesluit op de huurders heeft. Als je werkt met wachtlijsten waarin de chronologie een belangrijke rol speelt, is zo'n snelle evaluatie zinloos.

'Het kaderbesluit sociale huur en het decreet Grond- en Pandenbeleid tonen duidelijk aan waar het schoentje knelt in Vlaanderen. Uit de teksten blijkt veel wantrouwen: tussen de verschillende beleidspartners, maar ook tussen het beleid en de plaatselijke actoren. Bovendien wil men in Vlaanderen graag op alle eventu-

aliteiten anticiperen. Dat levert een erg complexe regelgeving op waar je in de praktijk nauwelijks mee aan de slag kunt. Men blijft steken in regelende wetgeving – aan beleidswetgeving komt men niet toe. In Nederland maakt men plannen op lange termijn en trekt men daar ook de nodige budgetten voor uit. Vlaanderen heeft dringend nood aan een echt woonplan op langere termijn.'

Uit uw verhaal blijkt een zekere kloof tussen het beleid en de actoren op het terrein. Moeten beleidsmakers meer luisteren naar de mensen met praktijkervaring?

'Absoluut. Ik zou het erg nuttig vinden mochten wetenschappers een soort ronde van Vlaanderen doen bij alle directeurs en voorzitters van SHM's. Laat die mensen eens hun zeg doen. Wat hebben zij nodig om hun taak optimaal uit te voeren? Dat zou de beleidsmakers helpen om te ontdekken wat er leeft op het terrein. *Brussel* moet dringend uit zijn ivoren toren komen en het spontane wantrouwen tegenover de actoren op het terrein laten varen. Een gelijkaardige bevraging zou je daarna ook bij de bewoners kunnen doen. Het beleid is nu veel te sterk *top-down* gericht: het gaat over de hoofden van de mensen heen en vertrekt maar al te vaak van hardnekkige vooroordelen. Je moet eerst op het terrein gaan luisteren of er een sociaal draagvlak is voor je beleid.'

'Dat brengt mij bij de zogenaamde probleemwijken. Dat is een term die zeer makkelijk gebruikt wordt. In werkelijkheid zijn de sociale problemen en de leefbaarheidsproblemen vaak veel kleiner dan wordt

'Het beleid moet dringend uit zijn ivoren toren komen.'

beweerd. Een aantal onderzoeken komt zelfs tot de conclusie dat er in de sociale huisvesting geen algemene leefbaarheidsproblemen zijn. Als er problemen zijn, dan worden die veroorzaakt door enkelingen, een kleine minderheid. Als dat effectief zo is, dan moet je die enkelingen aanpakken met geïndividualiseerde methodieken. Het is met andere woorden niet nodig om algemene maatregelen te treffen. Met algemene maatregelen tref je die enkelingen doorgaans niet – die glippen toch door de mazen van het net. Je treft er helaas wel de bewoners mee die het goed willen doen. Bovendien verhogen ze de administratieve poespas.’

Kan er niet worden gewerkt aan het imago?

‘Zeker, maar dat is een werk van lange adem. Je kunt je vragen stellen bij sommige grootschalige wijken. In Gent heeft men dat begrepen. Men zal de drie Rabottorens slopen en de inwoners nieuwe huisvesting bieden. Die herhuisvesting zou je kunnen laten samenvallen met stadsvernieuwing in de negentiende-eeuwse gordel rond Gent. Daar staan veel lege fabrieken en is er dus nog ruimte. Op dergelijke plekken pleit ik voor geïntegreerde nieuwe wijken met koopwoningen, appartementen, huizen en sociale huurwoningen. Daarnaast zou je er ook andere functies dan wonen moeten plannen.’

‘Goed, dat worden dan opnieuw grootschalige wijken, maar het is een andere vorm van grootschaligheid – niet zo homogeen, en daardoor minder stigmatiserend. Je moet er dus naar streven om stadsvernieuwing te laten samenvallen met de bouwplanning van de sociale woningen. Daar heb je dan natuurlijk wel een visie op langere termijn voor nodig. En de hogere overheden en de ambtenaren moeten de nodige flexibiliteit aan de dag leggen.’



Wie is Pascal De Decker?

Pascal De Decker (°1958) studeerde sociologie en ruimtelijke planning aan de Universiteit Gent en behaalde zijn doctoraat in de sociale wetenschappen aan de Universiteit Antwerpen. Hij is docent Huisvesting aan de Hogeschool Gent en de Hogeschool Wenk Sint-Lucas Gent/Brussel en publiceert regelmatig over huisvesting en stedelijke problematiek. Pascal De Decker is hoofdredacteur van het nieuwe vakblad Ruimte & Maatschappij.

Renovaties en herhuisvesting

Zoeken naar creatieve oplossingen

Wat gebeurt er met de zittende huurders wanneer een SHM beslist om hun woning te renoveren? Dat hangt van de context af, zo blijkt uit drie cases. De rode draad van de verhalen: SHM's moeten creatief op zoek gaan naar de beste oplossing voor hun bewoners.

Maggy Steeno



'Je moet je huurders au sérieux nemen.'

'De vertrouwensband met de bewoners is cruciaal'

Toen Erik Thora in 1994 zaakvoerder werd van de Leuvense SHM Dijledal trof hij een sterk verouderd patrimonium aan met veel hoogbouw. Hij kreeg snel versterking van Maggy Steeno, die als maatschappelijk assistente de dienst huurdersrelaties uitbouwde. Samen ontwikkelden ze hun *Draaiboek voor renovatie en herhuisvesting*.

Waarom een draaiboek?

Erik Thora: 'In '94 zag ik maar één mogelijkheid: kiezen voor de vlucht vooruit en beginnen met de renovatie en herhuisvesting van toren 1 van Sint Maartensdal. Dat was onze leerschool. De brandweer beschouwde het gebouw al 30 jaar als onveilig en ook de rest van het patrimonium was nooit aangepakt. Het zou een jarenlang project worden, met vallen en opstaan, en gaandeweg groeide het draaiboek. Ondertussen zijn we voor 80 procent rond met de hoogbouw.'

Maggy Steeno: 'Als je renoveert en tegelijk een verhuisbeweging opstart, is dat zo'n omvangrijk project dat je het maar beter gestructureerd kunt aanpakken. Als iemand wegvalt uit de keten moet een collega het kunnen overnemen. We gebruiken het draaiboek ook als leidraad bij de informatievergaderingen voor onze huurders.'

Hoe verliep de herhuisvesting van toren 1?

Maggy Steeno: 'Zodra we ergens een renovatie plannen, informeren we de huurders. Het is erg belangrijk dat je hen als gesprekspartner au sérieux neemt. Bij toren 1 hebben we doelgericht gewerkt: eerst belegden we een algemene vergadering voor de 120 gezinnen, dan deden we individuele huisbezoeken en tot slot zorgden we in kleine groepjes voor specifieke begeleiding over alles en nog wat – we gaven zelfs demonstraties over het inpakken van verhuisdozen. Op die manier konden we een vertrouwensband opbouwen. Dat is cruciaal.'

‘Containers voor beperkte renovaties’

In Puurs werkte Bart Smets, directeur van SHM Eigen Woning, met containers als tijdelijke sanitaire units. ‘Door de omvang van ons patrimonium – 950 woningen – is herhuisvesting niet altijd haalbaar. Daarom hebben we de geplande projecten opgesplitst in twee groepen: grondige renovaties met verhuiscbewegingen en beperkte renovaties die vooral mikken op comfortverbetering.’

‘De renovatie van De Vliering (20 appartementen) was het eerste project waar de huurders bleven wonen. De 4 gelijkvloerse appartementen werden ontruimd, de overige 16 werden laag na laag gerenoveerd. Het kostte 6 weken om het sanitair te vernieuwen. Intussen konden de huurders terecht in een container of sanitaire unit met douche, wc en keuken. Er waren 4 containers: per laag beschikte ieder gezin dus over zijn eigen container. Omdat de grootste overlast maar 6 weken duurde, woog deze oplossing op tegen volledige

herhuisvesting, wat met ons vrij geringe patrimonium niet zo voor de hand ligt. Dit project was een belangrijke testcase.’

Hoe communiceert u met de bewoners?

‘Ik kies altijd voor een individueel gesprek, omdat je boodschap in een publieke vergadering verloren kan gaan. Uiteraard was er wat ongerustheid. Zodra de werkzaamheden van start gingen, werd iedereen begeleid en legden we hen uit wat het alternatief zou zijn. Vaak ging ik mee naar de werfvergadering. Een

renovatieproject met mutaties vind ik minder belastend dan een dossier waar de huurders blijven wonen – dat is pas een uitdaging.’

‘We willen deze werkwijze de komende tijd toepassen in meer dan 400 woningen. We wijzen de architecten erop dat de overlast niet te groot mag zijn. Daarom mogen ze alleen het sanitair, de keuken, de elektriciteit en het dak grondig aanpakken. En we denken er sterk aan om enkele containers aan te kopen.’

Meer info: cleo.dumont@vmsw.be



‘Een renovatieproject waar de huurders blijven wonen is een echte uitdaging.’

Erik Thora: ‘In Toren 1 woonden vooral oudere huurders. Die hebben zo’n intensieve begeleiding echt nodig. Eerst wachtten ze bang af wat hen te gebeuren stond, maar uiteindelijk boden ze weinig weerstand en gingen mee in ons verhaal. Door hard werken werd toren 1 een succesverhaal. Dat was meteen een grote troef voor het vervolg van het renovatietraject. Met tevreden huurders win je vertrouwen en brokkelt de weerstand af. Bovendien had de SHM enkele jaren eerder een woonblok gerenoveerd waar de huurders wél bleven wonen tijdens de werkzaamheden, wat minder positieve ervaringen had opgeleverd. Dat gaf ons wat krediet om toren 1 anders aan te pakken.’

Maggy Steeno: ‘We garanderen iedereen een vervangwoning en het principiële recht om na de renovatie terug te keren. De verhuiskosten zijn voor onze rekening. Bij hoogbouw blokkeren we nieuwe verhuringen één jaar voordat de werkzaamheden van start gaan. Uiteraard kan een grotere SHM makkelijker een reserve opbouwen: met 20 à 30 opzeggingen per maand kun je al wel wat aanbieden. Toch blijft het vaak spannend. Leegstand creëren kost geld en

door de lange wachtlijsten kun je hem ook moeilijk verkopen.’

Julie investeren veel in persoonlijke begeleiding?

Maggy Steeno: ‘Na de infovergadering gaan we bij iedereen thuis langs om de persoonlijke situatie, de specifieke noden en de wensen van elke bewoner te leren kennen en te horen waarheen ze willen verhuizen. Je bouwt vertrouwen op, maar je moet ook kordaat kunnen zijn wanneer zich problemen voordoen. Als we ergens een opzegging krijgen, kijken we eerst en vooral of die woning past in onze herhuisvestingspuzzel.

De huisbezoeken en de persoonlijke begeleiding bij verhuiscbewegingen leren ons erg veel, ook over de functionele aspecten van wonen – je ziet bijvoorbeeld dat ontwerpbeslissingen in de praktijk niet altijd zo handig uitpakken. Dat signaleren wij dan aan onze technische dienst, zodat die het bij toekomstige projecten in het achterhoofd kan houden.’

Erik Thora: ‘Soms worden ook ideeën van bewoners doorgegeven aan de architect, die dan meestal een praatje met hen komt maken. Als je verhaal technisch klopt, ontruiming

noodzakelijk blijkt en je precies weet waar je met je project naartoe wilt, zit je goed.’

Willen de bewoners ook terugkeren?

Maggy Steeno: ‘Negen op de tien krijgt een vervangwoning die aan hun wensen voldoet. Mensen zijn veeleisend en uiteraard kunnen we niet overal op ingaan, maar we proberen de puzzel wel zoveel mogelijk te laten kloppen. Minder dan een derde keert dan ook terug. Zo maken we van onze renovatieprojecten gebruik om de rationele bezetting van ons patrimonium te optimaliseren. We kunnen sturen op een manier die we bij een gewone toewijzing niet kunnen hanteren. Niemand wordt benadeeld.’

Voor welke valkuilen moet een SHM uitkijken?

Erik Thora: De steun van de raad van bestuur is erg belangrijk. Daarnaast moet je ook je ambities wat kunnen intomen: je start met grote werkzaamheden waarvan niemand mag verwachten dat ze snel klaar zullen zijn. Bovendien moet je zeker aan het eerste project genoeg tijd en aandacht besteden. Als dat project een succes wordt, brokkelt de weerstand af.’



Yvette Dierckx

‘Transitwoningen om renovatiegolf te verwerken’

De Mechelse Goedkope Woning staat met haar verouderde patrimonium nog aan het begin van het traject. Directeur Yvette Dierckx en architecte H  l  ne Sajfrt lichten hun renovatieplan toe.

Waarom was een renovatieplan nodig?

Yvette Dierckx: ‘Bij mijn indiensttreding in 2008 bleken onze woningen in slechte staat. Omdat ik technische ondersteuning nodig had, vroeg ik een studiebureau een renovatieplan op te maken. Samen met H  l  ne en mensen uit de Raad van Bestuur hebben we het patrimonium grondig onder de loupe genomen. Renovatie, vernieuwbouw en oppervlaktenormen werden grondig afgewogen, urgentie en veiligheid werden belangrijke parameters. Onze urgentietabel vormt een leidraad bij de fasering van de werkzaamheden. Ook het openbaar domein wordt niet vergeten.’

Hoe zorg je er bij zo’n renovatiegolf voor dat al je huurders nieuwe huisvesting krijgen?

Yvette Dierckx: ‘Aan het patrimonium was de laatste 20 jaar bijna niets gedaan. Nog langer

wachten kon ik me niet veroorloven: ik moest dus creatief zijn. Ons voordeel is dat we wijken integraal moeten aanpakken en dus makkelijker weg kunnen met de huurders. Bovendien heb ik wel wat structurele leegstand die als buffer fungeert. Binnen twee jaar zullen we een 50-tal nieuwe woningen opleveren, wat ons ook wat reserve geeft.’

H  l  ne Sajfrt: ‘Per site zoeken we naar de beste oplossing, op maat van de bewoners. Oudere mensen, bijvoorbeeld, willen niet zomaar uit hun wijk weg en keren achteraf graag terug.’

Jullie werken met transitwoningen.

Hoe zit die formule in elkaar?

H  l  ne Sajfrt: ‘In Otterbeek, de eerste wijk die we aanpakken, moeten ongeveer 400 woningen worden gerenoveerd. Waar de leegstand het grootst was geworden, houden we een groepje woningen vrij die we opknappen om de renovatiegolf te verwerken. Door de wijk in fases te renoveren, kunnen we daar telkens een groepje bewoners onderbrengen. De transitwoningen komen als laatste aan de beurt.’

Yvette Dierckx: ‘In een andere methode pak je de renovatie eveneens gefaseerd aan maar laat je de huurders wonen. Dat was het geval in de wijk Bethani  npolder. Daar kozen de bewoners er resoluut voor om het stof erbij te nemen. Doe je dat beredeneerd en met de juiste doelgroep, dan kunnen mensen wel wat aan.’

Kan faseren ook binnen een gebouw?

Yvette Dierckx: ‘Zeker, maar dan moet de structuur van het gebouw dat toestaan. Dan kun je per kolom een doorschuifoperatie opzetten. We muteren en renoveren de eerste kolom, daarna verhuist de tweede kolom naar de eerste, enzovoort. Zo kan het gros van de huurders in het gebouw blijven wonen. De kunst is om je werf op je verhuisbeweging af te stemmen en de leegstand zo kort mogelijk te houden. Dat helpt je om ook budgettair overeind te blijven.’

‘In Mechelen denken mensen doorgaans erg grondgebonden en streven we ernaar ze binnen hun wijk te houden. Soms moeten we mensen ook definitief muteren. De puzzel van 1700 woningen moet passen, en je moet flexibel genoeg blijven om jezelf niet vast te rijden. Maar als je de bewoners een perspectief kunt bieden, kun je op veel begrip rekenen.’

Meer info: cleo.dumont@vmsw.be

‘Als je bewoners een perspectief aanbiedt,
kun je op veel begrip rekenen.’

Lokaal woonbeleid (1)

Woonbeleid Vlaamse gemeenten krijgt onvoldoende

Wonen heeft nog geen volwaardige plaats veroverd in de gemeentelijke organisatie. Dat is een van de belangrijkste conclusies van een grootschalig onderzoek dat het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft uitgevoerd bij alle 308 Vlaamse gemeenten en OCMW's.

Het onderzoek gebeurde op vraag van voormalig Vlaams minister van Wonen, Marino Keulen. 86% van alle gemeenten en 75% van alle OCMW's werkten eraan mee. Uit de studie blijkt onder meer dat de gemeenten niet de regisseurs zijn van het woonbeleid, hoewel de Vlaamse Wooncode van 1997 hen die opdracht heeft toegekend. Zo overlegt amper 43% van de gemeenten met de bevoorrechte partners van het woonbeleid. Verder hebben slechts 44 Vlaamse gemeenten een gemeentelijke woonraad en beschikken slechts 23 gemeenten over een lokaal woonbeleidsplan. Voorts hebben de gemeenten onvoldoende gekwalificeerd personeel om de taken van het woonbeleid uit te voeren. Slechts zes op tien gemeenten zet personeel in op wonen, al was het maar een halve dag per week.

Rol OCMW

De Vlaamse Wooncode voorziet in een instrumentarium dat de woningkwaliteit moet garanderen, maar in de praktijk maken slechts weinig gemeenten daar gebruik van. In de doorsnee gemeente werden op tien jaar tijd slechts 12 woningen belast wegens de slechte woningkwaliteit. De conformiteitsattesten voor huurwoningen, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht, waardoor slechte of leegstaande woningen als sociale woning op de

markt gebracht worden, worden slechts bij uitzondering gebruikt.

Gemeenten moeten ook informatie en advies geven over wonen, maar vaak beperken ze zich ertoe informatie te geven over premies en tegemoetkomingen, sociale huisvesting en de administratieve afhandeling ervan. Juridische ondersteuning en andere dienstverlening komen zelden aan bod. Dat aanbod is veel ruimer in gemeenten met een woonwinkel.

De OCMW's ten slotte spelen een belangrijke rol voor de zwakke bewonersgroepen. Van alle OCMW's biedt 81% ondersteuning bij het nakomen van de huurdersverplichtingen. Bij het vinden van een huurwoning is de hulp van één op twee OCMW's van grote waarde.

Verwachtingen te hoog?

Opvallend zijn de grote verschillen tussen gemeenten. West- en Oost-Vlaanderen voeren een actiever woonbeleid dan de andere provincies. Centrumsteden en kleinere steden nemen meer taken op zich, al vinden we ook onder de meer landelijke gemeenten zeer goede voorbeelden van een dynamisch woonbeleid. De verschillen hebben te maken met de eigenheid van de woningmarkt (gemeenten met een minder goed patrimonium voeren een actiever beleid), de activerende rol van de provinciebesturen of de dynamiek van enkele lokale politici of ambtenaren.



Het lokale woonbeleid kampt volgens de betrokkenen met verschillende problemen. Het ontbreekt vooral aan middelen en mensen. Verder ligt de lokale politiek niet altijd wakker van de woonproblematiek, vooral wanneer het over de zwaksten gaat. Bovendien krijgen de gemeenten af te rekenen met zware administratieve procedures.

De onderzoekers vragen zich af of de Vlaamse overheid niet te veel verwacht van de gemeenten. Zij suggereren dat een aantal taken, zoals de ondersteuning van de zwakke bewoners en het handhaven van de woningkwaliteit, kan worden overgeheveld naar een ander beleidsniveau. Een andere denkpiste is een nieuwe fusieoperatie.

Meer info: Katrien Tratsaert, 016 32 33 561, Sien Winters, 016 32 32 72, Steunpunt Ruimte en Wonen, HIVA-KULeuven.



Lokaal woonbeleid (2)

De gemeente als regisseur

Met het onderzoeksrapport van Ruimte en Wonen in de hand gaan we op bezoek bij Els Jacobs. Zij is woonconsulente in de gemeente Laarne. Samen met Wetteren en Wichelen heeft Laarne een samenwerkingsverband afgesloten: Woonplus, dat op 1 juli van start is gegaan.



Waarvoor dient Woonplus, Els?

'Door allerlei nieuwe ontwikkelingen voelden de drie gemeenten steeds sterker de nood om gebruik te maken van elkaars expertise en ervaring. De ontwikkeling van nieuwe basisinstrumenten vergt veel tijd. Een intergemeentelijke samenwerking zoals Woonplus betekent een enorme winst op het gebied van tijdsgebruik en efficiëntie. We leren van elkaars werking en ervaren dat als een enorme

stimulus. Maar dat betekent zeker niet dat je als gemeente geen eigen accenten meer kunt leggen.'

Is het allemaal zo ingewikkeld geworden?

'In feite wel. De laatste jaren hebben we op het gebied van huisvesting een verschuiving meegemaakt. Vroeger stond dat domein dicht bij ruimtelijke ordening, nu schuift het eerder op in de richting van sociale zaken. En het wordt steeds com-

plexer. De traditionele wettelijk verplichte taken, zoals het registreren van leegstand en verkrotting, blijven bestaan. Door het Grond- en Pandendecreet komt er nu een pak werk bij. Vroeger deed Wonen-Vlaanderen een groot deel van de administratie rond leegstand en verkrotting. Vanaf 1 september zijn de gemeenten verplicht om de lijsten zelf bij te houden. Ook het Gemeentedecreet heeft ons heel wat extra taken gegeven. Daar hebben gemeen-

Woonplus

Laarne - Wetteren - Wichelen

meer op dan twee nieuwe sociale woningen in een kleinere gemeente – maar daarom zijn de inspanningen en het voorafgaande proces niet minder intensief. Ik denk dat veel gemeenten al heel wat werk leveren op gebied van wonen, maar dat ze momenteel nog hun weg zoeken.'

Het rapport zegt ook dat de instrumenten om de woonkwaliteit te verbeteren weinig gebruikt worden.

'De vraag is of al die instrumenten even geschikt zijn om een lokaal woonbeleid te voeren. Laarne heeft inderdaad nog geen conformiteitsattesten uitgereikt. Wij vrezen dat het aanbod voor bepaalde bewonersgroepen kleiner zou worden, mochten we de kwaliteitsnormen van het attest toepassen. In de praktijk werkt het attest namelijk kostprijsverhogend. Het recht van voorkoop passen we evenmin toe. Men vergeet wel eens dat het voorkooprecht niet kan worden uitgeoefend wanneer er een koper opdaagt die voor de eerste keer eigenaar wordt.'

En is er een gebrek aan middelen en mensen, zoals in het rapport wordt gesteld?

'Dat zal wel verschillen per gemeente. Zelf ben ik halftijds actief als woonbeambte. In Laarne werken we volgens het principe van de Woonwinkel. Dat betekent dat de burger voor alles wat met wonen te maken heeft aan één loket terecht kan. We doen alleszins veel meer dan alleen de wettelijk verplichte lijstjes bijhouden. We geven heel wat info, onder meer over premies, en we proberen de burger via zoveel mogelijk kanalen te bereiken. Zo sturen wij jaarlijks een info-brief naar de aannemers. De inschrijvingsformulieren voor een sociale woning bij een svk en een shm liggen hier ter beschikking. We geven juridische bijstand waar we kunnen, altijd in samenwerking met de


huurdersbond. Mensen kloppen ook bij ons aan als ze bijvoorbeeld problemen hebben met nutsvoorzieningen, of als ze ruimere sociale problemen hebben waarvan het woonprobleem maar een deel is.'

Ligt de lokale politiek wakker van het woonbeleid?

'Vanuit Woonplus hebben we alleszins het geluk dat we ons kunnen omringen met beleidsmensen – zowel vanuit het ocmw als vanuit de gemeente – en ambtenaren die wonen en huisvesting hoog in het vaandel dragen en er een expertise in hebben opgebouwd. Volgens mij zijn dat twee onmisbare componenten als we gemeentelijk en intergemeentelijk goede resultaten willen halen. We hebben ook goede contacten met de andere buurgemeenten, zoals met de intergemeentelijke samenwerking Berlare-Zele. Als je kunt terugvallen op een vertrouwd en degelijk netwerk blijf je gedreven. Of wij als voorbeeld van *goede praktijk* kunnen doorgaan, durf ik niet meteen te zeggen, maar de wil en het enthousiasme om samen te werken zijn er wel.'

Hoe gaat het nu verder met Woonplus?

'We hebben ons ertoe verbonden om in het kader van Woonplus in elk geval drie zaken te realiseren: overleg organiseren, een beleidsvisie formuleren en in elke gemeente dezelfde basisinformatie aanbieden. Facultatief kan daar bijvoorbeeld nog het verbeteren van de situatie van de huurders op het grondgebied bijkomen. Dat moeten we allemaal administratief stroomlijnen, bijvoorbeeld om initiatieven te registreren. Daarvoor is een softwarepakket in de maak. Vanaf september komen we regelmatig met alle partners samen, leren we elkaars werking kennen en bundelen we alle informatie en expertise.'



Openbare werken
Woonwinkel
Groendienst

ten voldoende expertise voor nodig. Dat spreekt niet vanzelf, zeker in een kleine gemeente waar allerlei taken met wonen worden gecombineerd.'

We lezen in het rapport dat de gemeenten te weinig aan woonbeleid doen.

'Daar heb ik toch enkele bedenkingen bij. Als ik de vragen zie die in het onderzoek gesteld zijn, dan hadden wij op bijna alle vragen negatief moeten antwoorden. Zo heeft Laarne bijvoorbeeld geen lokale woonraad. Maar dat overleg is wel opgenomen in Woonplus. Er is ook geen gemeentelijk woonbeleidsplan, maar wonen zit bij ons in het sociaal beleidsplan. Daarbij komt nog het effect van grote projecten in grote steden: een woningblok in Gent valt veel

Integrale benadering is nodig

Recht op wonen, recht op groen

Groen zit in Vlaanderen nog te vaak in het verdomhoekje. Toch is het essentieel voor de woonkwaliteit. Dat vindt Theo De Vos, landschapsdeskundige bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van de VMSW.

Het Instituut voor Natuurbehoud berekende dat tussen 1994 en 2003 jaarlijks gemiddeld 79 hectare bosuitbreiding werd gerealiseerd. Indien dat tempo niet fors wordt opgevoerd, duurt het maar liefst 127 jaar om de in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) geplande bosuitbreiding van 10 000 hectare te realiseren. De Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) stelde in haar Milieuraapport van 2004 dan weer vast dat meer dan een derde

van de bevolking van stadskernen geen groene ruimte heeft binnen een straal van 800 meter rond de woning.

Nood aan groen

De behoefte aan groen is nochtans groot. Het gebrek aan groen in de woonomgeving was in de voorbije decennia de belangrijkste oorzaak voor de stadsvlucht. Helaas verkeert niet iedereen in de mogelijkheid om vrij zijn woonplaats te kiezen. In Antwerpen



is vooral in armere centrumbuurtten meer dan de helft van de bevolking van oordeel dat de buurt te weinig groen heeft. Jongeren in de negentiende-eeuwse stadswijken zijn niet tevreden over de groenvoorziening en de speelruimte in hun buurt, zo blijkt uit diverse onderzoeken.

Dergelijke vaststellingen zijn niet nieuw. Volgens Theo De Vos bewijzen ze dat het recht op groen even fundamenteel is als het recht op wonen. Toch besteedt het ruimtelijk beleid er nog altijd te weinig aandacht aan. Gelukkig hebben sommige gemeentebesturen wel oog voor groen. De jongste tijd krijgt vooral de aanleg of heraanleg van parken veel aandacht, en daar zijn niet alleen de grote steden verantwoordelijk voor. Mooie voorbeelden zijn volgens Theo De Vos de Groene Long in Kuurne, het Maria Hendrikapark in Oostende, Spoor Noord in Antwerpen, De Groene Vallei en Rozenbroeken in Gent en het Frimoutpark in Poperinge.

Integrale groenbenadering

Een doordacht groenbeleid betekent natuurlijk meer dan parkaanleg alleen. Onder meer Brasschaat, Brugge, Zwevegem en Hasselt staan bekend om hun integrale groenbenadering. Een mooie manier om ander groen dan parken op de kaart te zetten was de recente manifestatie *Verborgene Stadsgroen* in Kortrijk. Gemeenten die zelf niet over de nodige mankracht beschikken, kunnen al sinds medio jaren '70 een beroep doen op de Vereniging voor Openbaar Groen, gevestigd in Brugge.

Ook de groencel van het agentschap Natuur en Bos is zeer actief. Het realiseerde zo het instrument *Harmonisch parken groenbeheer*, de projectsubsidie voor groenrealisatie door lokale besturen en tal van publicaties. Recent verschenen de rapporten *Vaste planten voor openbaar groen in Vlaanderen* en *Richtlijn voor het opstellen van een beleids- en beheerplan voor bomen*.

Groen en sociale huisvesting

Hoe armer de buurt, hoe groter de kans dat er geen groen binnen bereik ligt. In achtergestelde buurten zijn sociale huisvestings-



projecten een belangrijk instrument om het tij te keren. Bij de realisatie van sociale woningen moet dan natuurlijk wel genoeg aandacht gaan naar de publieke ruimte. Groen is daarbij een belangrijk programmapunt. Het volstaat niet om het groenareaal uit te breiden. Kwaliteitsbewaking bij ontwerp, aanleg en beheer is even belangrijk. De sleutel voor kwaliteit is een integrale benadering. Die stelling wordt uitvoerig toegelicht in het boek *Publieke ruimte, een andere aanpak*, een uitgave van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur.

Kiezen voor een integrale benadering betekent komaf maken met wat Theo De Vos de *tegenpoolbenadering* noemt: stad versus platteland, natuur versus cultuur, ingenieur versus groendeskundige. Waarom moet natuur beperkt blijven tot het buitengebied? Waarom zou men bij de aanleg van stedelijk

groen niet *natuurlijk* te werk gaan? Het sociale huisvestingsproject *Nieuwland* in Zwijndrecht bewijst dat het kan. Is groen niet te belangrijk om alleen aan groendeskundigen over te laten? Zou het niet mooi zijn als iedereen die met publieke ruimte en groen te maken heeft voldoende inzicht in in elkaars vakgebied zou krijgen? Misschien krijgen we op die manier heel wat *groenambassadeurs* bij.

Als uitsmijter benadrukt Theo De Vos dat de gebruiker van de publieke ruimte het laatste woord heeft. De Nederlandse publicist Ivan Nio verwoordt het als volgt: 'Een ontwerp is nooit in staat menselijk gedrag eenduidig te beïnvloeden. Een specifieke inrichting is weliswaar een voorwaarde voor een soort gewenst gebruik van de openbare ruimte, maar vormt geenszins een garantie dat mensen zich ook daadwerkelijk op die manier zullen gedragen'.

Op bezoek bij het OCMW van Wervik

Het eindeloze gevecht tegen kansarmoede



Is sociale huisvesting een taak voor het OCMW? Soms kan het niet anders. In Wervik, bijvoorbeeld. We laten OCMW-secretaris Myriam Deloddere uitgebreid aan het woord over haar strijd tegen kansarmoede. Die is soms zo nijpend dat men er een mooie, maar donkere en schrijnende film over gemaakt heeft: Grensland.

Als je de criteria van het Sociaal Impulsfonds hanteert, kun je Wervik gerust een kansarme stad noemen. Er zijn heel wat oudere woningen zonder klein comfort (9,07%) en 46,10% van de woningen is gebouwd voor 1945. Met zijn 12% sociale woningen zit Wervik ruim boven het Vlaamse gemiddelde. Dat

aanbod aan goedkope woningen oefent een aanzuigefect uit op relatief kansarme mensen. Door de ligging pal aan de grens met Frankrijk en Henegouwen, waar de huurprijzen heel wat lager zijn, is het onvermijdelijk dat hier ook een aantal *gedepriiveerde* Franse en Waalse gezinnen komen wonen.'

Leefbaarheidsproblemen

'Eén van de grote problemen is dat de stad Wervik via de gemeentebelasting weinig inkomsten kan genereren. Het aantal bedrijven is er eerder beperkt en het percentage inwoners met een laag inkomen is hoog. De beleidsmakers beseffen dat. Daarom hebben ze voor het lokaal sociaal beleid vijf prioriteiten vastgelegd: woonbeleid, seniorenzorg, werkgelegenheid, gezondheidszorg en veiligheidsbeleid. Aan die doelstellingen wordt hard gewerkt.'

'Zelf ben ik lid van de werkgroep woonbeleid. Een van de conclusies was dat

'Creëren we een aanzuigefect?
Kansarmen zijn er hier sowieso.'

‘In een context van kansarmoede is het zinvol om je op de kinderen te concentreren.’



Wervik dringend nood heeft aan een huisvestingsconsulent. Verder bleek ook dat een gericht beleid tegen verkrotting en leegstand zich opdringt.’

‘Ook SHM De Leie maakt deel uit van die werkgroep. Zij kampt met specifieke problemen: het is een kleine SHM met weinig middelen en personeel. De huidige directeur erfde een zo goed als vervallen patrimonium. Sloop en vervangingsbouw bleken noodzakelijk. Door de omvang van de opgave en omdat de tering naar de nering moest worden gezet, heeft men er noodgedwongen voor geopteerd om zoveel mogelijk woningen te bouwen op de beschikbare gronden. Dat leverde Het Park op, een groot-schalige wijk met een hoge dichtheid en enkele appartementsgebouwen van twee verdiepingen zonder lift. Als je weet dat Het Park een hoge concentratie kent van alleenstaanden en mensen die in een uitzichtloze situatie verkeren, is het duidelijk dat het hier om een moeilijke wijk gaat. SHM De Leie

heeft goed werk geleverd: in relatief korte tijd heeft ze heel veel uitgeleefde woningen vervangen. Anderzijds werkt het concept van wijken zoals Het Park leefbaarheidsproblemen in de hand: hoge dichtheid, weinig groen, een monotoon troosteloos uitzicht, noem maar op. In de film *Grensland* maakt dat deel uit van de esthetiek, maar in het dagelijkse leven valt aan die grauweheid moeilijk te ontsnappen.’

Subsidies als hefboom

‘Je begrijpt: in die omstandigheden mogen wij als ocmw niet aan de zijlijn blijven staan. Wij trachten een actief huisvestingsbeleid te voeren dat het beleid van de SHM aanvult. Daarvoor zetten we de vrij hoge subsidies in die de Vlaamse overheid uittrekt voor de aankoop en de renovatie van woningen. Voor woningen in *bijzonder gebied* is het subsidiepercentage zelfs nog hoger. Die woningen zijn dan wel uitsluitend bestemd voor mensen die in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.’

‘Ik vind dat we dat subsidiemechanisme optimaal moeten inzetten om het woningbestand in Wervik te verbeteren. Het zou zelfs nuttig zijn om daarvoor een voltijdse medewerker in te zetten, die zo woningen kan helpen verwerven en renoveren. Financieel is dat bijna een nuloperatie voor het ocmw, gezien de vrij hoge subsidies, de lage leningslasten en de latere huurinkomsten. Deze subsidies zijn een enorme hefboom om de stad te verfraaien. Ze stellen ons in staat om het aanbod van goedkope en aantrekkelijke woningen uit te breiden.’

‘We zouden ook het recht van voorkoop kunnen uitoefenen, maar dan zouden we als lokale overheid eigenaars in spe concurreren. Daarom kiezen we ervoor leegstaande panden aan te kopen en op te knappen, zodat we ook de leegstand bestrijden. We krijgen daarvoor wel kritiek: omdat

we die woningen moeten verhuren volgens het sociaal huurbesluit, zouden we een aanzuigeffect van kansarmen creëren. Er wonen hier al genoeg kansarmen, zegt men. Ik heb daar zo mijn eigen mening over. Kansarmen zijn er hier sowieso, en vaak wonen ze in verloederde huizen. Wij geven die mensen de kans op een betaalbare en kwalitatief hoogstaande woning. Bovendien zouden we in het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente voorrang kunnen geven aan mensen die een *band* hebben met Wervik.’

Nieuwe sociale huurders

‘In de praktijk zie ik bovendien een nieuwe tendens ontstaan. Nogal wat mensen komen door een echtscheiding tijdelijk financieel krap te zitten en vragen een sociale woning aan. Die doelgroep heeft natuurlijk wel een ander profiel dan sommige *probleemhuurders*. Ze hebben werk en een vast inkomen, en omdat ze vaak een eigen woning hebben gehad, onderhouden ze hun sociale woning goed. Die huurders kunnen het sociale draagvlak in de bestaande wijken versterken. Door de economische crisis zullen straks nog wel meer mensen tijdelijke financiële problemen krijgen en een sociale woning aanvragen. Ook die groep zal een minder kwetsbaar profiel hebben. Zo ontstaat spontaan een sociale mix. Als gemeente kun je daar via het lokaal toewijzingsreglement op inspelen. De nieuwe sociale huurders zouden zich perfect thuis voelen in onze gerenoveerde woningen of in veeleer kleinschalige wijken. Voor de grote wijken zoals Het Park is meer nodig, vrees ik.’

‘En zo ben ik aanbeland bij het tweede deel van mijn verhaal: onze strijd tegen de kansarmoede. In de film *Grensland* zie je duidelijk dat grootschalige wijken kansarmoede en leefbaarheidsproblemen versterken. In zo’n context is het zinvol om je op de kinderen te concentreren. Met het





‘We kiezen ervoor leegstaande woningen op te kopen en te renoveren.’

- ocmw en de stad zorgen we voor betaalbare kinderopvang, opvoedingsondersteuning en huiswerkbegeleiding. We proberen hangjongeren een zinvolle activiteit aan te bieden. Zo geven we de jeugd perspectieven om de kansarmoede te ontgroeien en investeren we in de toekomst.’

Zelfrespect

‘In wijken zoals Het Park zetten we met het ocmw ook leefbaarheidsinitiatieven op. In Grensland kun je zien dat we vanuit ons buurthuis een project rond zwerfviul hebben opgezet. De man die zich daarmee bezighield, heeft inmiddels een andere job gevonden. In de wijk had hij als *gelijke* met veel bewoners een vertrouwensrelatie opgebouwd. Hij maakte vaak een praatje met hen en slaagde erin sommigen te overhalen om naar het buurthuis te komen. Hij heeft bepaalde mensen echt uit hun isolement gehaald.’

‘In het buurthuis staan computers waar de bewoners en hun kinderen gratis surfen en met Open Officeprogramma’s leren werken. In de cafetaria serveren we tegen zeer democratische prijzen dranken hapjes, maar niemand is verplicht er iets te consumeren. We willen mensen uit hun isolement halen door hen een ontmoetingsplaats te bieden waar ze met anderen kunnen praten, waar ze kunnen deelnemen aan hobbymiddagen en vormingen. Een aanvraag om er een postpunt te creëren, is in onderzoek.’

‘Wij vinden het ook belangrijk dat mensen hun zelfrespect behouden en geven daarom



cursussen rond maquillage, lichaamsverzorging, acnebehandeling, gezonde voeding en hygiëne. Als het even meezit, wordt ook een kappersbeurt binnenkort een haalbare kaart. Ik geloof er sterk in dat mensen uit deze doelgroep vooral elkaar kunnen helpen. In een van onze andere projecten begeleiden negen ouderen in een collectieve woonvorm drie mensen met psychische problemen. De ouderen nemen dan vrijwillig een begeleidende rol op die anders moet worden in-

gevuld door een huisvestingsconsulent of thuisbegeleider.’

‘Van de huurwaarborgen die wij toekennen, gaat 51% naar de huurders van het Park. Van de leefloners in Wervik woont 50% in deze wijk. Als wij daar als ocmw niets aan doen, keert het zich automatisch tegen ons. Wat mij verontrust, is dat we met al onze initiatieven nog altijd niet genoeg bewoners bereiken. En intussen ligt de kansarmoede op de loer.’

Grensland

De film *Grensland* is een documentaire die vijf mensen uit de Wervikse sociale woonwijk Het Park van nabij volgt. Elke dag moeten ze opboksen tegen de vooroordelen rond werkloosheid en armoede. De film toont de donkere kant van de armoede en laat zien hoe mensen er met veel wilskracht weer bovenop komen. *Grensland* is een initiatief van *Een andere wereld-Films*, in samenwerking met Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen en de uitwisselingstafel buurt- en nabijheidsdiensten Westhoek.

De film is te huren via www.bevrijdingsfilms.be, tel. 016 23 29 35, bevrijdingsfilms@pandora.be



Aanvraagformulier sociale woning

Verpletterd onder de papierberg

Kandidaat-huurder worden van een lokale huisvestingsmaatschappij is geen lachertje. Om de stapel papier door te nemen, uit alle voorschriften en formulieren iets zinvol te brouwen en alles correct in te vullen, zou je best een academische graad kunnen gebruiken. Kan het echt niet eenvoudiger?



Ik heb een afspraak met Erik Thora en Mia Van Caster van SHM Dijledal. 'Voor alle duidelijkheid', waarschuwt Erik Thora me meteen, 'wat je zult horen is niet het verhaal van Dijledal alleen. Het geldt voor alle lokale huisvestingsmaatschappijen.'

Meneer Janssens wil een sociale woning

Ik schotel Mia en Erik een voorbeeld voor. Meneer Janssens gaat met pensioen. Heel

z'n leven heeft hij in een huurhuis gewoond. Nu hij wat ouder wordt, begint hij te lijden aan enkele ouderdomskwaaltjes. Naar een rusthuis wil hij niet, want daar voelt hij zich te goed voor. Hij besluit dan ook een aanvraag in te dienen om opgenomen te worden op de wachtlijst van Dijledal. Wat moet hij doen?

Mia Van Caster: 'Ik hoop dat meneer Janssens ingeschreven is in het bevolkingsregister van de stad, want anders loopt zijn aanvraag hier al meteen vast. In elk geval moet hij aan een hele reeks voorwaarden voldoen. →



‘De mensen in Brussel die al die extra eisen opleggen, hebben weinig voeling met de praktijk.’



Wat die vereisten zijn, kunnen we hem hier uitleggen, maar hij vindt ze ook op het internet. Zo moet hij meerderjarig zijn, mag hij in principe geen eigen woning bezitten en mag hij een bepaalde inkomensgrens niet overschrijden. Als dat nog altijd goed zit, kan hij verder.’

Wat is dan de volgende stap?

Mia Van Caster: ‘Dan vult meneer Janssens het aanvraagformulier in dat hij op ons kantoor of bij het ocmw kan krijgen. Hij zoekt alle gevraagde documenten en stukken bij elkaar en voegt die bij zijn aanvraagformulier: een bewijs van inkomen, een voorkeurlijst, eventueel een invaliditeitsattest, een attest dat hij beantwoordt aan de voorwaarden inzake taal- of inburgeringsbereidheid, enzovoort. Als hij dat allemaal rond heeft, komt hij met zijn dossier naar ons kantoor. Tijdens het intakegesprek vullen we samen de keuzelijst in en klaar is Kees.’

Als ik deze bundel zie, lijkt het me wel even te duren voordat Kees klaar is.

Ik vrees dat meneer Janssens afhaakt...

Erik Thora: ‘Dat lijkt me inderdaad niet denkbeeldig. De meeste van onze potentiële klanten hebben geen universiteit gedaan: het zijn mensen zoals mijn grootvader, die vaak niet de kans hebben gekregen om veel verder te gaan dan de lagere school. Naast elke kandidaat-inschrijver zou je eigenlijk een assistent moeten plaatsen om hem in te fluisteren wat hij in welk vakje moet schrijven. Gelukkig bestaan er enkele instanties die de aanvragers helpen en begeleiden. Zo zorgt het ocmw Leuven voor de aanvraag van de meeste attesten – inkomensattesten, leefloon, invaliditeitsattesten, enz. De medewerkers van SHM Dijledal loodsen de aanvrager doorheen de papierberg. Zodra het aanvraagdossier voor 75 procent com-

‘Het inschrijvingssysteem moet worden bijgestuurd, maar een topprioriteit is dat niet.’

pleet is, zijn we al tevreden. Samen met me-
neer Janssens zorgen we dan voor de overige
25 procent.’

Waarom is die papierberg eigenlijk zo hoog?

Erik Thora: ‘Dat is niet van de ene dag op
de andere gebeurd. Elke legislatuur heeft
wel enkele nieuwe voorwaarden en criteria
toegevoegd, zodat het aanvraagformulier
telkens weer wat uitgebreider werd. Jam-
mer genoeg hebben de mensen in Brussel
die al die voorwaarden opleggen weinig
voeling met de praktijk. Daardoor kunnen
ze onvoldoende beoordelen of die eisen
haalbaar zijn en welke effecten ze op ons
werkvolume hebben. Ik beweer zeker niet
dat alle nieuwe eisen en attesten zinloos
zijn. Maar als de decreetgever de kandi-
daat-huurder bijkomende eisen oplegt,
klopt die bij ons aan, zodat onze werklust
weer eens zwaarder wordt. Soms zie je aan-
zetten om dat te verhelpen – denk maar aan
het taalattest, dat de lokale huisvestings-
maatschappij zelf mag afleveren. Maar die
aanzetten zijn veel te schaars. Het meest
tijdrovende element is de keuzelijst, en die
moet nog altijd op het kantoor van Dijledal
worden ingevuld.’

Kopzorgen over de keuzelijst

Wat is die fameuze keuzelijst eigenlijk?

Erik Thora: ‘De decreetgever heeft de kandi-
daat-huurder het recht gegeven om bij zijn
inschrijving al meteen een keuze te maken.
Hij kan kiezen uit het patrimonium dat de
lokale huisvestingsinstanties voor sociale
huurders ter beschikking stellen. Hij mag
aangeven in welke wijk, in welke straat,
zelfs in welk gebouw hij graag wil wonen.
Samen met een personeelslid van SHM Dij-
ledal overloopt hij daarvoor keuzelijst, die
hij vervolgens manueel invult.’

En dat kost wel wat tijd, kunnen we ons voorstellen?

Mia Van Caster: ‘Zeker. Om dat vlotter te
doen verlopen, hebben we bij SHM Dijle-
dal een catalogus gemaakt van ons patri-
monium, met foto’s en gedetailleerde be-
schrijvingen van alle woningen die we ter
beschikking hebben. Die catalogus bestaat
voorlopig alleen in een papieren versie,
maar er zijn plannen om hem ook elektro-
nisch beschikbaar te maken.’

Erik Thora: ‘De huurder kan zelf beslissen
hoeveel mogelijkheden hij op de keuzelijst
aankruist. Hoe beperkter de keuze, hoe
groter de kans dat hij langer moet wachten
op een geschikte woning. Even terzijde: de
decreetgever heeft er wel voor gezorgd dat
hij bij een (te) lange wachttijd in bepaalde
omstandigheden aanspraak kan maken op
een huursubsidie. Hoe dan ook: ook de keu-
zelijst hoort bij het aanvraagformulier. De
kandidaat-huurders hebben ook het recht
om zich in te schrijven op de wachtlijsten
van de SHM’s van de omliggende gemeen-
ten. Het gevolg? De hele bundel moeten we
ook nog eens vier tot vijf keer fotokopiëren.
Behalve de keuzelijst: elke huisvestingsin-
stantie heeft een eigen patrimonium, met
een specifieke keuzelijst, zodat die telkens
opnieuw manueel moet worden ingevuld...’

Kan men al die gegevens niet elektronisch verwerken en ze dan delen met alle instanties die ze nodig hebben?

Mia Van Caster: ‘Ruw geschat zou een elek-
tronische inschrijving voor 80 procent van
de aanvragers mogelijk zijn. In die gevallen
kan men zich bij de intake dan beperken tot
het invullen van de keuzelijst. De resterende
20 procent van de kandidaten zou nog altijd
bij ons moeten langskomen: omdat ze tot
een uitzonderingscategorie behoren, om-
dat ze speciale vragen hebben, enzovoort.’

Erik Thora: ‘Als je gegevens elektronische
wilt verwerken, moeten ze via een centraal
inschrijvingsregister ter beschikking worden
gesteld. Misschien ben ik te sceptisch, maar
ik zie dat in de praktijk nog niet zo gauw ge-
beuren. Het opstarten en het onderhouden
van zo’n centraal register is geen sinecure,
dat blijkt uit de berichten die onlangs in de
pers verschenen over het centrale register
voor vuurwapens. Dat loopt niet zo vlot. Een
succesvoorwaarde is volgens mij dat de in-
schrijvende instantie zelf verantwoordelijk
blijft om de ingebrachte gegevens op juist-
heid te controleren en te actualiseren – en
dat ze aansprakelijk blijft als er iets mis-
loopt. Ik hoop natuurlijk dat het ooit lukt, en
dat men een sluitend systeem op poten kan
zetten. Dat zou de werklust fors verlichten en
de papierberg doen slinken. De lokale huis-
vestingsmaatschappij zou zich dan kunnen
beperken tot de keuzelijst.’

En als men dan ook nog eens het systeem van de keuzelijst zou bijsturen of afschaffen?

Erik Thora: ‘De keuzelijst was een politieke
beslissing uit de jaren ’90 die de huurder
allerlei rechten moest waarborgen. Maar
eigenlijk is het hele systeem om de in-
schrijvingen te verwerken – inclusief de
keuzelijst – aan hervorming toe. Er moet
eens onderzocht worden in hoeverre men
de kandidaat een beperking kan opleggen
bij het maken van zijn keuzes. Dat is een
taak voor de komende legislatuur, maar niet
de meest prioritaire. Eerst moet het NFS2
financieringssysteem worden geëvalueerd
en eventueel bijgestuurd. Daarnaast moet
de overheid zo snel mogelijk duidelijkheid
verschaffen over de middelen die ze in deze
financieel moeilijke periode aan sociale
huisvesting wil besteden. Dus ja, hervormin-
gen dringen zich op, maar alles op zijn tijd.’



Huurdersverplichtingen (1)

Huurachterstallen en de gevolgen

In de eerste aflevering van een nieuwe reeks over huurdersverplichtingen nemen we de huurachterstallen onder de loep. Die bestaan helaas al even lang als de huurdersovereenkomst zelf. Uitsluiten kun je ze niet, ze tot een minimum beperken wél.

De redenen waarom huurders huurachterstallen opbouwen, zijn al even divers als de huurders zelf: een plotse tegenslag, ziekte, verlies van werk, maar ook slecht budgetbeheer kunnen ervoor zorgen dat de huurder achterop raakt met de betaling van zijn huur. Vaak gaat het dan van kwaad tot erger.

Laatste redmiddel

Hoe ga je daar als SHM mee om? Eerst maan je de huurder enkele keren aan om de achterstallen te betalen. Vaak wordt de huurder dan uitgenodigd voor een gesprek en wordt eventueel samen met hem een afbetalingsplan opgemaakt. Wat doe je als brieven onbeantwoord blijven? Een huisbezoek kan in dat geval soelaas bieden. Een persoonlijk contact met de huurder kan soms een doorbraak betekenen en een oplossing dichterbij brengen.

Als ook dat geen zoden aan de dijk zet, grijpt men naar het laatste redmiddel: een juridische procedure en huuropzeg. Een tussenstap – de vraag om bemiddeling via het ocmw – kan dat nog even uitstellen. Maar als de huurder ook dan niet meewerkt, zijn verdere acties onvermijdelijk.

Verzoekschrift

In principe kan de SHM al na één maand huurachterstand een dossier aanhangig maken bij het vrederegerecht. Toch is het beter om met een juridische procedure te wachten tot de huurachterstand is opgelopen tot drie maanden. De ervaring leert immers dat een vrederechter niet aanvaardt



dat huuropzeg wordt gegeven voordat drie maanden verstreken zijn.

De meest gangbare methode om een zaak van wanbetaling bij het vredegericht in te leiden is bij verzoekschrift. Daarin wordt de veroordeling van de huurder gevorderd tot betaling van de achterstal, verhoogd met alle andere sommen waarop de verhuurder recht meent te hebben. De methode van het verzoekschrift wordt ook gebruikt voor een vordering tot ontbinding van het contract of een vordering tot uitdrijving van de huurder, als hij het vonnis niet nakomt.

Deurwaarder

Als de vrederechter vaststelt dat de achterstal verschuldigd is, zal hij de huurder veroordelen om die achterstal te betalen. Ofwel moet de huurder dat bedrag ineens betalen, ofwel verleent de vrederechter hem afbetalingstermijnen. Als de huurder zijn schuld niet betaalt zoals de vrederechter heeft beslist, kan de verhuurder beslag leggen.

Als de vrederechter tegelijk ook de huurovereenkomst ontbonden verklaart, bestaat er geen huurovereenkomst meer en heeft de huurder niet meer het recht om nog in de woning te wonen. Als hij dan niet vrijwillig vertrekt, moet hij uit zijn huis worden gezet. Daarvoor moet eerst een gerechtsdeurwaarder langskomen om het vonnis te betekenen. Als het gehuurde goed de hoofdverblijfplaats van de huurder is, kan de deurwaarder ten vroegste één maand na de betekening de huurder uit zijn huis zetten.



De uithuiszetting



euk is een uithuiszetting nooit, maar soms kun je niet anders. Hoe zit de procedure in elkaar?

Ocmw preventief waarschuwen. Als een vordering tot uithuiszetting bij de rechtbank wordt ingeleid, brengt men het ocmw op de hoogte. De huurder kan zich tegen de mededeling aan het ocmw verzetten. (Art. 1344ter Ger. W.)

Wanneer moet de huurder vertrekken? Als de rechter de uithuiszetting uitspreekt, heeft de huurder één maand de tijd om de woning te verlaten. De termijn gaat in vanaf de betekening van het vonnis door de gerechtsdeurwaarder. Die termijn kan in drie gevallen korter of langer zijn. Als de verhuurder bewijst dat de huurder de woning al verlaten heeft; als de huurder en de verhuurder een andere termijn zijn overeengekomen en dat in het vonnis tot uithuiszetting is opgenomen; als de huurder of de verhuurder aantoont dat er *uitzonderlijk ernstige omstandigheden* zijn.

De gerechtsdeurwaarder moet de huurder of de bewoners van het goed in ieder geval ten minste vijf werkdagen van tevoren op de hoogte brengen van de werkelijke datum van de uithuiszetting. (Art. 1344quater Ger. W.)

Wat gebeurt er met de inboedel? Wanneer de deurwaarder het vonnis betekent, moet hij de huurder meedelen wat er met zijn inboedel zal gebeuren als hij geen gevolg geeft aan het vonnis. De goederen die zich nog in de woning bevinden, worden op de openbare weg gezet, op kosten van de huurder. Als hij ze daar achterlaat, kan de gerechtsdeurwaarder de gemeente vorderen om de goederen van de openbare weg te verwijderen. De gemeente moet de goederen zes maanden bewaren, tenzij het om bederfbare goederen gaat. (Art. 1344quinquies Ger. W.)



Burgemeester Van Ackerwijk in Zele viert feest

Op 20 juni 2009 werd de K-sstraat in de Burgemeester Van Ackerwijk feestelijk in gebruik genomen. Tegelijk werd de voltooiing gevierd van de renovatiewerkzaamheden die de 80 woningen in een nieuw kleedje hebben gestopt.

De langverwachte werkzaamheden in de straat werden een maand vroeger afgerond dan was gepland. De riolering en het wegdek van de straat werden opnieuw aangelegd. De straat is zo veilig mogelijk ingericht: er zijn wegversmallingen en het eenrichtingsverkeer ter hoogte van het plein is aangepast.

De woningen die dateerden van begin jaren '50 werden allemaal uitgerust met hedendaags comfort. Van de 80 woningen werden er 58 omgebouwd naar een *grote type*-woning. Door op de vroegere zolderverdieping twee extra slaapkamers in te richten, hebben deze *grote type*-woningen nu elk vier slaapkamers. 'Daarmee komen we tegemoet aan de grote vraag naar sociale woningen voor grotere gezinnen', zegt directeur Glenn Christiaens.

Tijdens de renovatiewerkzaamheden ging ook veel aandacht naar milieube-

Insectenwijk op maat van de kinderen

In het centrum van de Wingense deelgemeente Zwevezele werd op 28 augustus de Insectenwijk ingewandeld. Deze nieuwe sociale woonwijk, met straatnamen als Rupsenstraat, Meikeverstraat en Krekelsstraat, ligt volop in het groen en is vooral erg kindvriendelijk opgevat.

De wijk is zeven hectare groot en telt 100 kavels. Zes jaar geleden werd met de werkzaamheden gestart: de West-Vlaamse Intercommunale (wvi) zorgde voor de verwerving en de wegenaanleg met subsidie

van de vmsw. De huisvestingsmaatschappij Vivendo kocht een deel van de gronden en realiseerde er 24 sociale huurwoningen. Binnenkort begint Vivendo aan de bouw van 12 bejaardenwoningen en het ontwerp van nog eens 12 sociale huurwoningen. Wvi verkocht inmiddels al 56 sociale kavels.

'De Insectenwijk is het resultaat van de samenwerking van zoveel actoren op het vlak van sociale projectontwikkeling', zei de trotse burgemeester Verkest. 'De woonwijk heeft een uitgesproken sociaal karakter

door de mix van open, halfopen en gesloten bebouwing.'

In het binnengebied werden twee speelpleinen aangelegd. 'Voor één keer ervaar ik de aanwezigheid van zoveel insecten als aangenaam', besloot Verkest na de wandeling. 'De wijk ligt in het groen, kinderen kunnen zich uitleven op de speelpleinen, de populatie varieert van jong tot oud en het sociaal contact tussen de bewoners wordt gestimuleerd. Dit is echt een pracht van een woonwijk!' (MK)



wuste ingrepen. Elke woning kreeg een regenwaterput waar zowel toilet als wasmachine op aangesloten is. Ook werd er toekomstgericht gewerkt. Elke slaapkamer is uitgerust met een kabel- en telefoonaansluiting, bedoeld voor de internetgebruiker en voor het comfort van eventuele zieke en ouder wordende huurders. Er werd ook gekozen voor douches, omdat die zuiniger zijn in gebruik. Als de huurders ouder en minder mobiel worden, kunnen ze de douches blijven gebruiken. (KYM)



Nieuwe minister van Wonen

Na de verkiezingen van 7 juni 2009 werden de stemmen geteld voor de nieuwe regering Peeters II. Na vijf jaar geeft Marino Keulen (Open vLD) als minister van Wonen de fakkel door aan Freya Van den Bossche (sp.a). Daarnaast krijgt ze ook de bevoegdheden Sociale Economie, Energie en Stedenbeleid in haar portefeuille.

Minister Van den Bossche is kandidaat in de Rechten en licentiaat in de Communicatiewetenschappen. In 2000 werd ze gemeenteraadslid in Gent en vervolgens ook schepen van Onderwijs. Daarna werd ze achtereenvolgens federaal minister van Leefmilieu, Consumentenzaken en Duurzame Ontwikkeling, federaal minister van Werk (2004) en Begroting (2005) en vice-premier in de federale regering. (vs)



Licht uit voor gloeilamp

Vanaf 1 september 2012 mogen in de Europese Unie geen gloeilampen meer worden verkocht. Dat heeft de Europese Unie beslist. Het verbod wordt geleidelijk ingevoerd. Sinds september 2009 is de gloeilamp van 100 watt uit de rekken verdwenen. In september 2010 komen de lampen van 75 watt aan de beurt en in 2011 die van 60 watt. Een jaar later zullen ook de lampen van 25 en 40 watt niet meer te koop zijn, gevolgd door de minder performante halogeenlamp. Spaarlampen en led-verlichting worden dus voortaan de standaard in de hele Europese Unie.

De gloeilampen worden gebannen omdat ze te veel stroom verbruiken. De overschakeling naar spaarlampen zou Europa een besparing opleveren van 40 terrawattuur, wat overeenstemt met het verbruik van 11 miljoen gezinnen. De maatregel reduceert ook de CO₂-uitstoot met minstens 4,5 miljoen ton per jaar. Hij is niet alleen gunstig voor het milieu, maar ook voor de eindafnemer. Zo zouden gezinnen 50 euro kunnen besparen op hun jaarlijkse elektriciteitsrekening. (vs)

Manilawijk (Gent) opent officieel de deuren

Het leef- en woonproject Manila, aan de rand van de Brugsepoort in het Gentse stadscentrum, werd officieel geopend op 3 juli 2009. Het project ging in 1995 van start met 2,5 hectare grond op de site van de vroegere vlasfabriek Manila. Uiteindelijk werd het uitgebreid tot een oppervlakte van vijf hectare, met meer dan 300 huur- en koopwoningen.

Eén van de cruciale aandachtspunten bij de opmaak van dit plan was het aspect *mobilititeit*. Er werd voorzien in voldoende parkeerplaatsen en snelheidsremmende

maatregelen, om de hinder maximaal te beperken. Ook werd ervoor gezorgd dat alle projecten fasegewijs werden aangepakt, zodat de omwonenden zo weinig mogelijk last zouden hebben van hinder en overlast.

De uitdaging was om hier een echte leef- en woongemeenschap te creëren, met bijzondere aandacht voor de openbare ruimten, maar ook voor de privacy. Mede dankzij de wil en het enthousiasme van de bewonersgroep Manila is dit project prachtig geslaagd. (KYM)



Manu Verhulst



v.l.n.r. Marc Timbremont, Marc Putman, Roger Van Liefferinge



Gent neemt afscheid van drie directeurs

Geef toe, alledaags is het niet: in een en dezelfde stad moeten vier sociale huisvestingsmaatschappijen op zoek gaan naar een vervanger voor hun met pensioen gaande directeur. Marc Timbremont (Volksraad/Het Volk), Roger Van Liefferinge (Goede Werkmanswoning) en Marc Putman (WoninGent) genieten weldra van – zoals dat heet – een *welverdiende rust* na een actieve loopbaan. Zij worden bijna gelijktijdig 65 jaar en gaan met pensioen, nadat zij elk meer dan 19 jaar en gezamenlijk 70 jaar directeur zijn geweest in Gent en omgeving.

Op 11 september organiseerde de Vereniging van Oost-Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen een groot feest ter ere van hun afscheid.

‘Samen hebben wij een drukke, soms zelfs turbulente periode meegemaakt’, blikt Marc Timbremont terug. ‘Het begon allemaal toen Marc Putman in 1980 tot directeur benoemd werd van wat toen nog de Gentse Maatschappij voor de Huisvesting heette, en intussen WoninGent is gedoopt. Toen kon Marc zich wellicht nauwelijks voorstellen hoe alles in dertig jaar tijd zo ingrijpend zou veranderen.’

Het begon echter in mineur. Na de jaren ’60 en ’70, een periode waarin massaal nieuwe sociale woningen werden gebouwd, volgde er een periode van geringe bouwactiviteit. Toen Marc Timbremont en Roger Van Liefferinge begin jaren ’90 in func-

tie kwamen als directeur was er gelukkig verbetering op komst. ‘In de daaropvolgende periode volgden de verschillende subsidiesystemen elkaar in een snel tempo op en werd er in Gent en het arrondissement eromheen heel wat gerealiseerd. Van het kneusje van de sector zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen bovendien uitgegroeid tot volwaardige partners in de bouwwereld’, besloot Timbremont.

‘Na al die jaren van inzet is het nu tijd om van de vele voordelen van het pensioen te genieten’, zei Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw. Hij bedankte de drie directeurs voor hun jarenlange inzet in de sector en overhandigde hen een bronzen erepenning. Na de toespraken konden zij samen met de vele aanwezigen genieten van een feestelijke receptie in het Huis van de Bouw. (MK)

Nieuwe website Vlaamse Woonraad

De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld Wonen. Op de nieuwe website van de Vlaamse Woonraad vindt u de actuele samenstelling van die raad, waarin naast vijf onafhankelijke deskundigen ook vertegenwoordigers van het middenveld, de steden en gemeenten en de provincies zitting hebben. Hun verschillende invalshoeken leveren overlegde en onderbouwde adviezen op, zodat de Vlaamse Woonraad een constructieve bijdrage kan leveren aan het woonbeleid in Vlaanderen. De Vlaamse

Woonraad heeft onder meer adviezen uitgebracht over het sociaal huurstelsel en NFS2, het Grond- en Pandendecreet, het amendement decreet grond en panden, het toezichtsbesluit en de programmadecreten 2008 en 2009.

Ook die adviezen leest u op de website, naast de standpunten die de Vlaamse Woonraad vertolkt. U vindt er ook het Jaarverslag 2008 en het Memorandum 2009-2014, met de strategische keuzes die de Vlaamse Woonraad voor het Vlaamse Woonbeleid heeft geopperd. Die keuzes



kunnen nieuwe initiatieven aansturen of bestaande instrumenten heroriënteren.

De website van de Vlaamse Woonraad vindt u op: <http://rwo.vlaanderen.be>. (AB)

Agenda

■ Beurs Concept & Build

Concept & Build is een ontmoetingsplatform voor professionele voorschrijvers uit de bouwsector. Daarnaast worden ook heel wat laatstejaarsstudenten architectuur en interieurarchitectuur verwacht.

De beurs vindt plaats in Brussels Expo, Hall 2, Belgiëplein 1, 1020 Brussel.

De openingsuren:

woensdag 25 november 2009, van 14 tot 18 u.

donderdag 26 november, van 10 tot 13.30 u. : Education, enkel toegankelijk voor laatstejaarsstudenten architectuur en interieurarchitectuur, en van 14 tot 18 u. (AB)

■ Architectuurtentoonstelling publieke ruimte

In het gloednieuwe museum *M* presenteert het Leuvense architectuurcentrum de internationale tentoonstelling *In Favour of Public Space. European Prize for Urban Public Space*. De tentoonstelling is een initiatief van het Centre de Cultura Contemporània de Barcelona (CCCB), in samenwerking met enkele Europese architectuurinstituten. De expositie stelt de recentste Europese ontwikkelingen op het gebied van *urban design* en landschapsarchitectuur voor. Naast de winnende projecten van de editie 2008 zijn ook alle ingediende projecten uit 132 steden te zien. De Europese prijs heeft niet uitsluitend oog voor grootschalige stedelijke vernieuwingen, maar focust ook op kleinere interventies die het plezier van de stedelijke ervaring vergroten.

De tentoonstelling vindt plaats in Museum M, Leopold Vanderkelenstraat 28 (ingang Savoyestraat), 3000 Leuven, van 17 november 2009 tot 6 januari 2010. De toegang is gratis.

Info: Stad en Architectuur vzw, Rijschoolstraat 4/201, 3000 Leuven, www.stadenarchitectuur.be, info@stadenarchitectuur.be, 016 22 22 39 (AB)

■ Beurs Bouw & Reno

Ook de achtste editie van Bouw & Reno biedt een actueel overzicht van de recentste trends en ideeën die de bouwsector te bieden heeft. Ruim 250 exposanten tonen er hun nieuwe producten, diensten en ontwerpen.

Bouw & Reno vindt plaats in Antwerp Expo, Jan Van Rijswijklaan 191, 2020 Antwerpen.

De openingsuren:

Zat. 9, zond. 10, zat. 16, zond. 17 januari 2010: van 10 tot 18 u.

Maand. 11, dinsd. 12, woensd. 13, dond. 14 januari 2010: van 14 tot 18 u.

Vrijd. 15 januari: 14 tot 22 u. (AB)

■ Opleidingen Woningkwaliteit

Escala, vzw Toegepast Vormingscentrum (voorheen vzw Syntra West) organiseert een praktijkcursus voor niet-specialisten, medewerkers van gemeenten, OCMW's, SHM's, huisvestingsdiensten, diensten patrimonium-beheer... De opleiding bestaat uit een aantal modules die ook afzonderlijk gevolgd kunnen worden.

De agenda:

29 oktober 2009: Hoe de kwaliteit van sanitaire installaties detecteren en verhogen?

12 november 2009: Hoe de basisveiligheid van huishoudelijke elektrische installaties detecteren?

26 november 2009: Kwaliteit en stabiliteit van woningen
10 december 2009: Verwarming en energie

Alle opleidingen vinden plaats in het Bouw Electro Management Trainingscentrum (BEMT vzw), Kleinhoefstraat 6, 2440 Geel, telkens van 9.30 tot 16.30 u.

Voor meer info: www.escala.be.

Daar kunt u ook online inschrijven. (AB)

■ Open Klimaathuizen

Op zaterdag 7 en zondag 8 november organiseren Bond Beter Leefmilieu en Passiefhuis – Platform de Open Klimaathuizen 2009. Dat gebeurt niet toevallig tijdens het weekend van de internationale Passiefhuisdagen. Het opendeurweekend brengt kandidaat-bouwers in contact met ervaren en energiebewuste bouwheren die eigenaar zijn van een passiefhuis of lage-energiewoning. De eigenaars vertellen over hun eigen ervaringen met het bouwproces en het wonen zelf.

Energievriendelijk bouwen en verbouwen krijgt steeds meer aandacht, omdat

het onmiskenbaar voordelen oplevert. Een gezin in een lage-energiewoning verbruikt de helft minder energie en bespaart dus al snel 500 euro per jaar. Dat verschil compenseert ruim de meerkosten bij de bouw. Tegelijk neemt het comfort toe: goed geïsoleerde wanden, hoogrendementsbeglazing en gecontroleerde ventilatie houden woningen warm in de winter en fris in de zomer.

Voor de Open Klimaathuizen zijn nog bouwheren nodig die bereid zijn groepjes kandidaat-bouwers in hun woning te ont-

vangen en rond te leiden. Hoe groot die groep is en wanneer ze langskomen, bepaalt u als de eigenaar zelf. Bent u eigenaar van of een of meer passiefhuizen of lage-energiewoningen? Heeft uw woning een warmtevraag van < 60kWh/m² per jaar, K-peil < 30 of een E-peil < 60? Neem dan gerust contact op. Ook energiezuinige (deel)renovaties komen in aanmerking.

Meer info: Benjamin Clarysse, info@openklimaathuizen.be of op www.bondbeterleefmilieu.be. (vs)

Achterstandswijken: renoveren of sociaal opknappwerk?

Hoe pak je achterstandswijken het beste aan? Volgens sommige wetenschappers zet renovatie weinig zoden aan de dijk: omdat de oorspronkelijke armere bewoners wegtrekken, verplaats je het probleem alleen maar. Zij vinden dat die wijken geen fysieke opknappwerk nodig hebben, maar veeleer sociaal opknappwerk. Wij legden die stelling voor aan drie deskundigen.



Grondige structurele aanpak

Freddy Cornelis, Directeur C.V. De Nieuwe Haard, Ronse



Het concept en de doelstellingen van wijken die zijn verwezenlijkt in de jaren '30, '60 en '70 van de vorige eeuw, vaak gecombineerd met hoogbouw en met hoge woningconcentraties, zijn nagenoeg compleet achterhaald. In die arbeiders- en tuinsteden was het aangenaam en goedkoop wonen. Tussen de bewoners groeiden spontaan banden die zorgden voor een prettige en gezonde sfeer, goed nabuurschap, onderlinge hulpverlening, opvang en ondersteuning van minder geegoeden.

De laatste jaren zijn de leefbaarheid en de veiligheid binnen de wijken ernstig afgetakeld. Dat heeft met de ingrijpende mentaliteitswijziging van de bewoners te maken, maar ook met de sluipende intrede van problemen zoals sluike storingen, vandalisme, kleine criminaliteit, burenpesterijen enzovoort. Die teloorgang werd nog versterkt doordat huurders hun woning gebrekkig onderhielden. Bovendien zijn de kwaliteit en het concept van vele woningen en appartementen die in de jaren '70 massaal werden

neergepoot ondermaats, zeker in vergelijking met de kwaliteitsvolle projecten die pakweg de laatste 15 jaar werden verwezenlijkt. Van energiebewust bouwen bijvoorbeeld, was vroeger nauwelijks sprake.

In nagenoeg alle wijken is ernstig en doordacht sociaal opknappwerk broodnodig. Maar het zou getuigen van weinig visie en zin voor realisme als het daarbij zou blijven.

De oudere complexen beantwoorden geenszins aan de hedendaagse eisen. Zowel de oudere woningen als de appartementsgebouwen (laag- en hoogbouw) zijn hoogdringend aan zware renovatie of vervanging toe. Het klassieke onderhoud volstaat niet meer: een grondige structurele aanpak is onontbeerlijk. Verouderde en onveilige woontoestanden bieden nieuwe huurders onvoldoende wooncomfort. Tegelijk dringen ze de oorspronkelijke arme bewoners, de bejaarden en hoogbejaarden nog meer in de marginaliteit en de afzondering.

De topprioriteit is daarom een gefaseerde fysieke opknappwerk van hele wijken. Daarbij

moet men rekening houden met hedendaagse normen en verwachtingen op het gebied van energie, duurzaamheid, leefbaarheid, betaalbaarheid, functionaliteit en – vooral – kwaliteit.

Gezien de vroegere leningen op 60 jaar, waarvoor nog budgettaire leningslasten en aflossingen verschuldigd zijn, is een gefaseerde vervangingsbouw aangewezen. Lagere flatgebouwen en kleinere entiteiten, creatieve diversiteit in de woningarchitectuur, veel aandacht voor groen en de kwaliteit van de woonomgeving en de buitenruimte: dat zal ongetwijfeld bijdragen tot een gunstige sociale bewonersmix, een beter beheer van de woon-eenheden en een afdoende sociale controle.

In die nieuwe woonsituaties kan het *sociale werk* heel nuttig en resultaatgericht worden ingepast, zonder dat mensen met een afwijkend levenspatroon zich verdrongen voelen. Kwaliteitsvolle, maar betaalbare nieuwbouw en infrastructuur kunnen bestaande wijken nieuwe impulsen geven. Na de fysieke opknappwerk zal alle aandacht dan gaan naar het sociale aspect.

Tegelijk verheffen en verbinden

Filip Liebaut, schepen van Huisvesting in Lokeren

W

onen betekent veel meer dan een dak boven je hoofd hebben. Wie geen menswaardige woonst heeft, staat ook zwakker in levensdomeinen zoals werk, gezondheid en sociale relaties. Een goede en betaalbare woning in een schone en veilige omgeving: dat geeft mensen een stevige basis mee. Helaas zien wij te vaak dat mensen met een maatschappelijke achterstand geconcentreerd wonen in wijken waar de woonkwaliteit veel te wensen over laat.

Dat wonen een basisbehoefte is, is vastgelegd in onze Grondwet. Een samenleving creëer je echter niet per decreet. De overheid kan wel een kader scheppen en stimuleren geven om een menswaardiger leven mogelijk te maken. Zowel het Vlaams Gewest als diverse gemeenten hebben initiatieven genomen om het recht op wonen voor iedereen concreet gestalte te geven: ze hebben herwaarderingsgebieden erkend, de

heffing op leegstand ingevoerd, objectieve toewijzingscriteria bij de verhuur van sociale woningen mogelijk gemaakt enzovoort.

Bouwkundige en ruimtelijke ingrepen kunnen geen wonderen verrichten, maar vaak leggen ze wel de basis voor een bredere aanpak: fysieke ingrepen leveren immers vrij vlug zichtbare resultaten op. Die resultaten zijn dan een katalysator om de leefbaarheid integraal aan te pakken. Zoals Bertrand Russell ooit zei: 'De mens heeft voor zijn geluk niet alleen het plezier van dingen nodig, maar ook hoop, vooruitgang en verandering.'

Wat nodig is om een achterstandsbuurt te verheffen, is geen experimenteel forum, maar een mix van kordate beleidsmaatregelen: sociale huurwoningen mengen met koopwoningen en private woningen; de kwaliteit van de slechte woningen structureel aanpakken en ze desnoods slopen; welzijnsvoorzieningen realiseren en in de

ruimtelijke ordening zorgen voor groen en recreatiemogelijkheden.

Naast verheffen is verbinden nodig: je moet voorkomen dat er buurten ontstaan waar men als los zand naast elkaar leeft. Daarom zijn ook acties nodig die de bewoners kansen bieden om zich bij elkaar en bij hun omgeving betrokken te voelen. En het is natuurlijk prachtig als men de bewoners van een te slopen of te renoveren wijk kan herhuisvesten in de eigen buurt. Het lokaal toewijzingsreglement kan daarbij helpen.

Kortom: achterstand wordt voorsprong, dankzij een gedecideerd participerend overheidsoptreden. Daarin is er geen plaats voor experimenten met mensen, hun thuis en hun woonomgeving. Laten we niet terugkeren naar de periode waarin men de sociale problematiek aanpakte met schijnoplossingen, zonder wat te doen aan de structuur, de materiële leefvoorwaarden en de wettelijke bescherming van de zwakkeren.

Investeer in menselijke interactie

Joost Bonte, coördinator van Vlaams Overleg Straathoekwerk

B

ij de aanpak van woonprojecten staan steden en gemeenten inderdaad voor een dilemma. Moeten ze investeren in fysiek aangepaste en mooie woningen, of moeten ze juist het sociale weefsel in de aandachtswijken versterken? Ik hou niet zo erg van polariserende of/of-meningen. Daarom vertel ik liever een genuanceerd vakantieverhaal.

Op campings in het buitenland zie je steevast verschillende nationaliteiten samen hokken. Het hele gezin speurt naar auto's met een nummerplaat van het *thuisland* en slaat daar zijn tent op. In hotels probeert men een ontbijtfafeltje te bemachtigen dat zo dicht mogelijk bij dat van taalgenoten staat. Blijkbaar vertoeven we graag bij mensen die veel met ons gemeen hebben. In zijn universeel onderzoek naar *de kwaliteit van het bestaan* definieert de Amerikaanse psycholoog Robert Schollock interpersoonlijke relaties en sociale inclu-

sie als twee fundamentele voorwaarden voor bestaanskwaliteit.

Ook als het om wonen gaat, is diversiteit steevast iets wat wordt opgelegd. Arme mensen hebben niet de behoefte om in een chique villawijk te wonen, net zo min als welgestelden ernaar hunkeren om in een achterstandswijk te resideren – niet omdat de kwaliteit van de woning tekortschiet, maar omdat ze nood hebben aan herkenbaarheid en aan vereenzelviging met de andere bewoners. Als je mensen de vrije keuze laat, gaan ze zich verenigen volgens sociografische en sociologische scheidslijnen.

Net zoals op alle andere levensdomeinen hebben sommige mensen op het gebied van huisvesting meer nood aan ondersteuning dan andere. Geef hen die dan ook. Onderzoek hoe je wijken leefbaar kunt houden en besef dat menselijke interactie daarin een cruciale factor is. In die interactie moet je dus het eerste en het meeste investeren.

Steden en gemeenten worden gefinancierd door opcentiemen. Het is logisch dat ze liever goedverdienende burgers hebben. Achterstandswijken worden dan vaak bekeken als stadskankers, oorden van miserie en verderf. De behandeling zoeken ze dan ook te vaak in het wegsnijden en transplanteren, zelden in goede zorg en daadwerkelijke preventie. Planologen en projectontwikkelaars gooien liever alles plat om er iets nieuws neer te poten, doorgaans met politieke en bijgevolg ook met maatschappelijke steun.

In het huidige tempo moet nog 150 jaar gebouwd worden om de wachtlijsten voor sociale woningen weg te werken. Tegelijk staat 15 procent van de sociale woningen leeg. Een bewuste verrottingsstrategie, in de stille hoop dat de oorspronkelijke bewoners zullen wegtrekken naar andere buurten of zich over de stad zullen verspreiden, omdat ze zich de nieuwe woonentiteiten toch niet kunnen veroorloven?



Marc Blaton woont in Hermelgem, een dorp in de Vlaamse Ardennen. Daar heeft de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen een project gerealiseerd dat 12 woningen omvat. In het bestaand klooster werden appartementen ingericht, in de bijbehorende klaslokalen duplexwoningen. De nieuwbouwvleugel en de wand aan de straatkant accentueren de oorspronkelijke as naar het klooster. De vroegere speelplaats fungeert als gemeenschappelijke buitenruimte.



‘Het binnengebied is heel smaakvol ingericht en biedt zeker een meerwaarde voor het project. Bovendien versterkt deze ruimte de sociale cohesie tussen de bewoners.’

‘Er is voldoende lichtinval in de woning. Dat verhoogt de leefbaarheid enorm.’

‘De open keuken zorgt voor meer ruimtelijkheid.’



‘Er zijn te weinig parkeerplaatsen. Iedereen parkeert lukraak, zodat het binnengebied vaak vol wagens staat. Misschien zijn gepersonaliseerde parkeerplaatsen een goede oplossing, want nu nemen bezoekers de parkeerplaatsen van de bewoners in.’

‘Ik woon in een éénslaapkamerappartement, waardoor ik noodgedwongen mijn leefruimte als bureau moet gebruiken. Een aparte ruimte voor mijn computer en mijn bureau zou me wat meer ademruimte geven.’

‘Er is een gemeenschappelijke berging voor vuilnis op het binnenplein. Het probleem is dat kinderen daar vaak alles overhoop halen. Ik denk dat dit eenvoudig op te lossen is door een schuifslot te monteren waar kinderen niet bij kunnen.’

