

# woon

WOORD

**‘Natuurlijk worden  
we misbruikt!’**

De Stuurgroep  
Experimenten Huisvesting

**De Sociale  
Verhuurkantoren:**  
Geen concurrent  
van de SHM



**Het lokale  
toewijzings-  
reglement**

Hoe hebben ze het  
in leper aangepakt?

**Wonen op  
de campo**  
Een architecte  
in Peru

**Is Vlabinvest  
echt nodig?**  
Drie stemmen over  
de meerwaarde



## Visie

- 06 Overleggen met alle actoren loont: het lokale toewijzingsreglement in Ieper

## Praktijk

- 10 Op de Peruviaanse hoogvlakte: huisvesting op de campo
- 13 Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting: ruimte voor innovatie
- 16 De Vauban-wijk in Freiburg: ook onze toekomst?

## Bestuur

- 18 'Woonnood is bij ons een belangrijk criterium' Swa Silkens over SVK's
- 21 Visitatiecommissies: waar zijn ze goed voor?
- 22 ISO-certificaten: permanent bijsturen
- 24 Onder de loep: de vernieuwde sociale clausule

## Forum

- 29 Heeft Vlabinvest een meerwaarde?

## En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 25 Sed Lex: sociale gunningscriteria
- 26 Sociaal Nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht

# 'Bij ons mislukken te weinig experimenten!'

Lex De Boer,  
directeur van de SEV  
lees meer op p.13



## 22 SHM Ons Dak heeft ISO-certificaat beet!

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | **hoofredactie** | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | **vmsw-kernredactie** | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Caroline Van Steen (afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel) | **vmsw-fotografen** | Gery Spirinckx (cover, p. 6,8), Martine Kinable (p. 26,27), Jan Loeman (p. 4,5,29,31), Isabelle Plancquaert (p. 3,24,25), Els Struyf (p. 18,19,20) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Uitgeverij, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | **druk** | Enschedé Van Muyswinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



## 10 Een Belgische architecte in Peru



## 16 Freiburg: een bezoek aan de toekomst?



## 24 De vernieuwde sociale clausule



## Vooraf



Wonenbeleid behoort tot het dertiende en laatste beleidsdomein van de Vlaamse overheid. Moeten we het daarom ook als een minder belangrijk aandachtspunt beschouwen? Wonen lijkt voor de meeste mensen inderdaad een evidentie. Onderwijs, economie, mobiliteit en welzijn zijn domeinen waarvoor voortdurend nieuwe initiatieven moeten worden genomen. Maar wonen doet toch iedereen? Je wordt toch niet op straat geboren?

Precies omdat wonen zo evident lijkt, bekijken we ons wel eens op de impact die het op de hele samenleving heeft. Wonen is misschien de enige 'fysieke' basisbehoefte die in het rijtje van de beleidsdomeinen is opgenomen – al is ze natuurlijk niet louter fysiek. Andere fysieke basisbehoeften zijn bijvoorbeeld eten, drinken, ademen, zich kleden en slapen. Maar daar bestaan geen aparte ministeries voor...

De relevantie van wonen voor andere beleidsdomeinen is dan ook erg groot. Als je wonen betaalbaar maakt, doe je iets aan de financiële situatie van de gewone mens (die om de zoveel jaar 'de kiezer' wordt genoemd). Als je wonen gezonder maakt, doe je aan welzijn. Als je woningen beter inplant, bevorder je de mobiliteit en de ruimtelijke ordening. Als je woningen isoleert, doe je iets voor het leefmilieu. En ga zo maar door.

Met deze gedachte aan het belang van wat we doen, hopen we op een goede bestuursploeg, en wensen we al onze lezers een fijne en deugddoende vakantie!



## 'Mijn Huis, Mijn Jonge Architect'

Het openhuizevenement Mijn Huis Mijn Architect, de Orde van Architecten, de SHM Volkswelzijn uit Dendermonde en de vmsw hebben op 27 maart de winnaars bekendgemaakt van de jaarlijkse architectuurwedstrijd 'Mijn Huis, Mijn Jonge Architect'. Winnaar werd het architectentrio Stijn Colpaert-Bart Favoreel-Gert Janssens. Hun projectdossier 'Binnenhof' kon de jury bekoren en zal dan ook daadwerkelijk worden gerealiseerd. De wedstrijd ging over een project voor een 15-tal sociale huurappartementen op het terrein van de voormalige jeugdbeweging in Oudegem (Dendermonde). De creatieve vrijheid stond voorop, maar bij de beoordeling hebben vier criteria meegespeeld: flexibiliteit, duurzaamheid, kostprijs en architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit.

De wedstrijd was bestemd voor net afgestudeerde architecten, architecten-stagiairs en jonge architecten met een beroepservaring van maximaal 5 jaar na de stage. Uit de ruim 70 inzendingen, die volgens de jury getuigden van veel inzet, betrokkenheid en ontwerp kwaliteit, selecteerde de jury nog twee duo's voor een eervolle vermelding. De architectenduo's Karen Dirickx-Wouter Schrijnemakers en Peter Van Gelder-Saar Tilleman kregen elk een aanmoedigingscheque van 2000 euro.

Meer info: [www.vmsw.be/Professioneel/Architectuur](http://www.vmsw.be/Professioneel/Architectuur)

## Nieuwe website RSV

De nieuwe website [rsv.vlaanderen.be](http://rsv.vlaanderen.be) van het Departement rwo brengt alle relevante informatie over het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en de strategische projecten in uitvoering van dat RSV samen. Hij zet ook de strategische projecten in de kijker die het Departement rwo subsidieert. De gebruiker vindt er achtergrondinformatie, nieuwsberichten en informatie over subsidieaanvragen via de zogenaamde oproepen. De website biedt ook een duidelijk overzicht van het systeem van ruimtelijke structuurplanning. Zo wordt op een bevattelijke manier uitgelegd hoe de overheid verschillende instrumenten hanteert, van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUPs) tot stedenbouwkundige verordeningen.

**STRATEGISCH PROJECT**  
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen



Meer inzicht in de ruimtelijke ordening in Vlaanderen: <http://rsv.vlaanderen.be>

## Ruimte: nieuw vakblad

Ruimte is een nieuw vakblad over ruimtelijke ordening en stedenbouw. Het verschijnt vier keer per jaar en is een uitgave van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP), de organisatie van Vlaamse stedenbouwkundigen en planologen. Het blad mikt vooral op vakgenoten, maar is bestemd voor iedereen met belangstelling voor ruimtelijke ordening en stedenbouw.

Ruimte besteedt aandacht aan theorie en beleid, maar vooral aan goede praktijkvoorbeelden in binnen- en buitenland. Het heeft ook oog voor de ruimtelijke aspecten van aanverwante sectoren zoals economie, toerisme, natuur, landbouw of woonbeleid. De redactieraad bestaat uit zowel academici als mensen uit de praktijk.

Abonneren kan via [www.vrp.be](http://www.vrp.be). Het lidmaatschap van de VRP – inclusief het tijdschrift Ruimte – kost 100 euro. Een los nummer kost 20 euro.

Meer info: [www.ruimte-magazine.be](http://www.ruimte-magazine.be)



## Fundamenten

Een nieuwe lente en een nieuw tijdschrift: in maart 2009 verscheen het eerste nummer van Fundamenten, het driemaandelijkse blad van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Het eerste nummer bevat onder meer interessante reportages, antwoorden op actuele vragen in verband met sociale huisvesting, persknipsels en interviews met mensen uit de praktijk. Het magazine telt 24 bladzijden, oogt stijlvol en aantrekkelijk en heeft een handig formaat. Professioneel geïnteresseerden kunnen een gratis abonnement aanvragen bij de VVH, Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen, tel. 03 216 87 42.





## Kunst op het plein

Op zaterdag 18 april werd het sociaal-artistische project 'Uut mien herte' in de wijk de Nieuwe Stad in Oostende feestelijk afgerond. Als kers op de taart werd tegelijk ook het heraangelegde Cardijnplein in gebruik genomen. Het kunstterras 'Uut mien herte' van Rik Delrue is een kunstwerk van en voor de bewoners van de omliggende appartementen. Op de tegels van het terras staan de initialen van de bewoners, samen met door hen zelf gekozen belangrijke data uit hun leven. Kinderen uit de wijk maakten stoeptekeningen die weerbestendig werden gemaakt, zodat ze voor de bewoners en bezoekers van de wijk bewaard blijven. Op die manier wordt wat in de wijk leeft bestendig in een kunstproject.

Voordien stonden al 25 wijkbewoners op de planken in een theatervoorstelling die werd geregisseerd door Geertrui Daem. Eline Delrue tekende de levensverhalen van wijkbewoners op in een vlot leesbaar en ontroerend boek 'Uut mien herte'. Dat boek is te koop in het stadhuis van Oostende (tel. 059 80 55 00) of via Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen (tel. 050 39 37 71) en kost 10 euro.

Op 25 maart had het hele project al de jaarlijkse Huisvesting Ideeën Prijs (HIP) gekregen, uitgereikt door de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Die prijs, die dit jaar in het teken stond van de samenwerking tussen wonen en welzijn, deelden de Oostendse SHM's De Oostendse Haard en de Gelukkige Haard met de SHM Kempisch Tehuis.

## Vlaams Energieplatform sociale huisvesting



Een vijftigtal geïnteresseerde SHM's hebben op 19 mei de infodag bijgewoond voor de oprichting van het Vlaams Energieplatform voor sociale huisvesting. Dat platform past in het Europese project Power House Europe, een Europees initiatief dat sociale huisvestingsmaatschappijen beter wil ondersteunen om in bestaande en nieuwe woningen de energieconsumptie terug te schroeven. Daartoe wil Power House Europe huisvestingsmaatschappijen uit Europa stimuleren om kennis en ervaringen in verband met efficiënt energiegebruik en het gebruik van hernieuwbare energiebronnen te delen. Een goed hulpmiddel daarbij is het leren van 'goede voorbeelden' van anderen.

Via een enquête bij alle SHM's heeft de vmsw de noden en knelpunten bij de SHM's in kaart gebracht. Die resultaten worden meegenomen door het Vlaams Energieplatform, waarvan de SHM's de voornaamste partners zijn. Het Vlaams Energieplatform moet uitgroeien tot een permanent forum waarop de partners noden en knelpunten kunnen bespreken en samen naar oplossingen kunnen zoeken. Jaarlijks vindt een drietal overlegmomenten over specifieke onderwerpen plaats. Op een plenaire bijeenkomst worden de resultaten voorgesteld die op het gebied van energie-efficiëntie worden geboekt.

Ook in Woonwoord en op Woonnet zullen geregeld bruikbare suggesties worden aangereikt. Meer info krijgt u bij ir. Bernard Wallyn, [bernard.wallyn@vmsw.be](mailto:bernard.wallyn@vmsw.be) (tel. 02 505 45 22) of bij Veerle Spaepen, [veerle.spaepen@vmsw.be](mailto:veerle.spaepen@vmsw.be) (tel. 02 505 44 64).

## Sociale woning in-zicht

'Sociale woning in-zicht' is een informatief gezelschapsspel dat (aspirant-)bewoners en andere betrokkenen wegwijs wil maken in de sociale huurreglementering. Het spel volgt de verschillende levensfasen van een sociale huurder: de inschrijving op de wachtlijst, de wachtperiode, de toewijzing, wonen in een sociale woning en veranderen van sociale huurwoning. Tijdens het spel moeten de spelers reageren op specifieke situaties, vragen beantwoorden of stappen ondernemen.

Het spel werd ontwikkeld door de dienst Wijk- en Bewonerszaken van Nieuw Dak in Genk en werd ook uitgebreid getest door huurders en kandidaat-huurders van Nieuw Dak. Voor de juridische toets kreeg het team de steun van de vmsw. De productontwikkeling was in handen van WinGames.

Huurdersgroepen aangesloten bij vivas krijgen het spel gratis ter beschikking. Andere organisaties zoals ocmw's, gemeenten, SHM's of CAW's kunnen voor 160 euro (excl. verzendingskosten) een exemplaar bestellen bij de SHM Nieuw Dak: mail naar [anita.vanderhoydonks@nieuwdak.be](mailto:anita.vanderhoydonks@nieuwdak.be)



Raf Vangompel, diensthoofd wijk- en bewonerszaken Nieuw Dak en initiatief van het spel, Louis Brouwers bestuurder Huurdersadviesraad, Robert Janssen, secretaris Huurdersadviesraad, Dirk Verhelle, voorzitter Huurdersadviesraad, Myriam Indenklee, directeur Nieuw Dak en Koen Buntinx, voorzitter Nieuw Dak, Wim Dries, schepen van wonen, stad Genk en minister Keulen, spelen het spel aan de tafel.



# Overleggen met alle actoren

Het lokale toewijzingsreglement

Sinds het kaderbesluit sociale huur van 12 oktober 2007 beschikt het lokale woonbeleid over een nieuw instrument: het lokale toewijzingsreglement. Dat moet de gemeente of stad in staat stellen om nog beter in te spelen op de lokale woonnoden. Ieper was de eerste West-Vlaamse stad met een eigen goedgekeurd toewijzingsreglement. We gingen kijken hoe ze het daar hebben aangepakt.

In samenwerking met de verhuurders en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren kan de gemeente voortaan een reglement opmaken om sociale huurwoningen optimaal toe te wijzen. Dat reglement kan inspelen op de woonbehoeften van de hele gemeente, maar ook van een buurt of een gebouw. Maar het kan bijvoorbeeld ook initiatieven ontwikkelen voor doelgroepen die het moeilijk hebben om een passende woning te vinden.

### Vruchtbare samenwerking

In Ieper kwam het lokale toewijzingsreglement in februari 2008 op de agenda van het woonoverleg. Vier maanden later ging de gemeenteraad principieel akkoord met de opmaakprocedure. Nog eens zeven maanden later was het toewijzingsreglement klaar.

Het reglement werd opgemaakt door een werkgroep waarin de Stad Ieper, SHM Ons

Onderdak, het ocmw Ieper en het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor (RSVK) vertegenwoordigd waren. Die werkgroep liet zich adviseren door de verhuurders, Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen en de lokale huisvestings- en welzijnsactoren: CAW De Papaver, vzw Beschermd Wonen Den Ommeloop, vzw Beschut Wonen De Overweg, vzw Begeleid Wonen Westhoek en Psychiatrische Zorg Thuis Regio Ieper.

Peter Pillen (directeur SHM Ons Onderdak) is erg tevreden over de samenwerking. 'Je hebt natuurlijk altijd discussies over aspecten die we al in het intern reglement van onze SHM hadden geregeld. Soms vulden onze partners die anders in – de minimumleeftijd om iemand als senior te beschouwen, bijvoorbeeld. Maar dat is intussen allemaal uitgeklaard.'

### Doelgroepenbeleid

Met welke lokale woonproblemen heeft Ieper vooral te kampen? Huisvestingsamb-

tenaar Isabel Devos: 'Toen we een grondige analyse maakten van de wachtlijsten, kwamen enkele pijnpunten aan het licht. Zo bleek dat bepaalde deelgroepen extra kwetsbaar zijn. Dat heeft ons ertoe aangezet een doelgroepenbeleid te voeren. Drie doelgroepen hebben we heel gericht benaderd: mensen met een problematiek van verstandelijke, psychische en/of motorische aard, daklozen en senioren.'

Voor mensen met een handicap heeft de veranderende tijdsgeest veel mogelijk gemaakt, legt Johan Verschuere (directeur vzw Beschermd Wonen Den Ommeloop) uit. 'Dankzij emancipatiebewegingen kunnen ze voortaan gemakkelijker alleen wonen. Veel mensen hebben, ondanks hun problematiek, geen nood aan klassieke zorg. Afhankelijk van de aard en de ernst van problematiek kunnen ze terecht in beschut, begeleid en beschermd wonen. Al die woonvormen moet je natuurlijk nog concreet invullen.' Peter Pillen vult aan: 'Mensen die zwak zijn, staan zwak op de private huurmarkt. Ze hebben dus extra steun nodig. Onze SHM verhuurt graag aan die mensen: we zijn verzekerd van een goede begeleiding en correcte betaling.'

### Ook daklozen en senioren

Vind je ook in Ieper daklozen? Heidi Supply (CAW De Papaver): 'Natuurlijk wel. Je vindt die echt niet alleen in Antwerpen of in Brussel. Je moet dan wel niet meteen aan de klassieke clochards denken. Met CAW De Papaver richten we ons op de thuislozen, niet zozeer op de mensen die haveloos op straat rondzwerven. Thuislozen hebben een heel diverse problematiek: relationele problemen, jobverlies, een verblijf in de gevangenis. Dat betekent dat de diensten die hen naar CAW De Papaver doorverwijzen ook →

'Een grondige analyse van de wachtlijsten bracht pijnpunten aan het licht.'

- heel divers zijn: van het ocmw of ambulante diensten tot de gevangenis van leper.’

De mannen- en vrouwenopvang in CAW De Papaver heeft respectievelijk 12 en 10 bedden. In de specifieke toewijzingsreglementering worden daklozen met een afgewogen voorrang toegeleid naar het patrimonium van het Regionaal Sociaal Verhuurkantoor (RSVK) en het ocmw. Daarnaast biedt SHM Ons Onderdak huisvesting aan 5 ex-daklozen. Heidi Supply: ‘Om te vermijden dat opvangcentra dichtslibben, is het erg belangrijk dat er genoeg doorgangswoningen worden gerealiseerd.’

De bevolking vergrijsst. Dat is in leper niet anders. Daarom krijgen senioren speciale aandacht. Maar wanneer wordt iemand senior? Om dat te bepalen was overleg nodig. In leper worden senioren- of bejaardenwoningen in principe toegewezen aan een koppel met minstens één gezinslid dat ten minste 55 jaar oud is of aan een alleenstaande die ten minste 55 jaar oud is. Die leeftijd van 55 jaar staat overigens ook in het sociale huurbesluit.

### Voorbeeld

leper was de eerste West-Vlaamse stad met een goedgekeurd toewijzingsreglement. Het hele proces heeft ongeveer elf maanden in beslag genomen. De stad hoopt een voorbeeld te zijn voor andere steden en gemeenten in West-Vlaanderen. Zoals Peter Pillen opmerkt: wat we zelf doen, doen we beter.



Heidi Supply, Isabel Devos, Peter Pillen en Johan Verschueren

‘Wat we zelf doen,  
doen we beter.’



# Wonen-Vlaanderen adviseert en begeleidt

**O**m hun lokale toewijzingsreglement op te maken, kunnen gemeenten en steden aankloppen bij Wonen-Vlaanderen, het agentschap dat onder meer het lokaal woonbeleid ondersteunt. Pieter Van Vlaanderen (Wonen-Vlaanderen in West-Vlaanderen): ‘De ondersteuning die wij bieden is volledig vrijblijvend. Toch merken we dat onze hulp zeer welkom is. In Ieper bleef die beperkt tot de laatste fase van het proces: we hebben het toewijzingsreglement grondig nagekeken. Steeds meer gemeenten willen echter dat we verder gaan en het hele proces begeleiden, dus vanaf de opstartfase.’

## In overleg

Pas nu komt de dynamiek in de gemeenten echt op gang, vindt Pieter Van Vlaanderen. ‘Alleen al in West-Vlaanderen begeleiden we momenteel tien gemeenten. Waar die plotse stroomversnelling vandaan komt? Misschien hebben sommige lokale besturen de kat uit de boom gekeken. Bovendien is eind 2008 de overgangperiode van één jaar afgelopen. Daardoor kwam een aantal optionele voorrangsregels op de helling te staan.’

‘Als Wonen-Vlaanderen een concrete ondersteuningsvraag krijgt, organiseren we eerst een overlegmoment. Daar moeten in elk geval de gemeente, de SHM en het ocmw bij betrokken zijn. Ook het ocmw is nodig, omdat de welzijnssector dan al van bij het begin vertegenwoordigd is. Op dat overlegmoment schetsen we het bredere kader: we lichten de filosofie achter het lokale toewijzingsreglement en de verschillende opties toe. We proberen ook al

de oorspronkelijke vraag open te trekken en de noden en de ideeën op elkaar af te stemmen.’

## Kruisbestuiving wonen en welzijn

Aan het eind van het eerste overlegmoment worden afspraken gemaakt over de verdere procedure. Die moet natuurlijk eerst het groen licht krijgen van het college. Ook wordt bekeken welke gegevens verzameld moeten worden. ‘Naast een

of het lokale woonoverleg zelf. Pieter van Vlaanderen: ‘Het is raadzaam om alle relevante actoren bij de werkgroep te betrekken. Vergeet ook niet dat de opmaak van het lokale toewijzingsreglement de kruisbestuiving tussen wonen en welzijn kan bevorderen.’

## Ook intergemeentelijk

‘Natuurlijk schrijft Wonen-Vlaanderen het lokale toewijzingsreglement niet zelf. Dat

‘Dat de lokale actoren het reglement opmaken, kan de lokale besturen alleen maar helpen responsabiliseren.’

sociaal-demografische analyse is vooral een grondige analyse van de wachtlijsten belangrijk. Die analyse moet een antwoord bieden op de vraag waar de lokale actoren heen willen, wat de prioriteiten zijn, welke woningen “gereserveerd” worden en welke soort woningen men wil bouwen, nu en in de toekomst.’ Ook bij die gegevensverzameling helpt Wonen-Vlaanderen de actoren op weg. Sommige gegevens reikt het agentschap zelf aan, voor andere verwijst het door naar de juiste vindplaatsen. Zo kan de gemeente veel gegevens vinden in het Lokaal Sociaal Beleidsplan. Ook het ocmw en de sociale verhuurders kunnen de nodige informatie helpen verzamelen.

De opmaak van het reglement is de taak van een werkgroep. Dat kan een ad-hocwerkgroep zijn, een samenwerkingsverband tussen de verschillende actoren

de lokale actoren dat doen, kan de lokale besturen alleen maar helpen responsabiliseren. Wel lezen we het ontwerp na en formuleren we opmerkingen.’ Zodra het ontwerp is getoetst bij een breed forum van betrokken actoren en de gemeenteraad het heeft goedgekeurd, wordt het overgemaakt aan het Departement rwo. De definitieve goedkeuring ligt in handen van de minister.

In West-Vlaanderen zijn momenteel al drie lokale toewijzingsreglementen definitief goedgekeurd: in Ieper, Brugge en Wingene. Een tiental reglementen is in opmaak. In de provincie heeft de minister recent nog 6 nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden goedgekeurd. Die kunnen misschien nog enkele kleinere gemeenten over de streep trekken. Dat kan het lokale woonbeleid op maat van de burger alleen maar sterker maken.

Een Belgische architecte op de Peruviaanse hoogvlakte

# Huisvesting in Peru

Huisvesting is een primaire behoefte, overal ter wereld. In Peru is dat niet anders. Ook daar levert de overheid inspanningen om de leefsituatie van de inwoners te verbeteren. De uitdagingen zijn groot, zeker buiten de stad.

**D**e inspanningen van de overheid resulteerden in een Nationaal Plan voor de Huisvesting. Dat verstrekt aantrekkelijke kredieten, maar is jammer genoeg alleen toegankelijk voor een publiek dat al over een zeker inkomen beschikt. Wel worden inspanningen geleverd om de leemtes van het nationaal plan op te vullen. Een voorbeeld daarvan is 'La Vivienda que Crece', 'De Groeiende Woning', een programma dat zich specifiek richt naar lagere bevolkingsklassen in de buitenwijken van de stad. Plattelandbewoners blijven echter in de kou staan. In de gezondheidszorg bestaat wel een specifiek plan dat zich richt op de rurale gebieden. Een onderdeel daarvan legt de nadruk op de relatie tussen wonen en gezondheid.

## Knelpunten op de campo

Niet alleen ondersteuningsprogramma's illustreren het verschil tussen stad en platteland. In de stad is een woning geld waard, op het platteland is dat niet zo. Dorpelingen zijn dus niet erg geneigd om hun geld te investeren in een woning. Ook zijn de leefomstandigheden op het platteland dikwijls veel harder en ontbreken er vaak elementaire voorzieningen zoals elektriciteit, stromend water of rioleringen. Dat laatste blijft een belangrijk probleem. De overheid wil niet investeren: door de geïsoleerde ligging van de meeste dorpen is dat financieel niet haalbaar. Naar alternatieven zoals zonnepanelen wordt echter evenmin gezocht.

Veel problemen hangen samen met de kwaliteit van de woningen. Er wordt ge-

bouwd met adobe – bouw materiaal dat bestaat uit zand, water, klei en organische materialen zoals stro en mest. Daarvoor wordt echter vaak ongeschikte grond gebruikt, zodat de woning na 3 jaar gewoon verpulvert. Er is ook te weinig technische knowhow, zodat de woningen nauwelijks voldoen aan minimumnormen voor aardbevingsgebieden. Verder zijn de woningen heel klein. Iedereen slaapt in dezelfde ruimte, die ook dienst doet als keuken, opslagplaats voor landbouwproducten en stal voor de dieren.

Bovendien hebben de mensen weinig elementaire kennis van hygiëne en zijn ze zich niet altijd bewust van de gevaren van hun eigen gedrag. Zo wordt er binnenshuis gekookt op een open vuur, ondanks de gebrekkige rookafvoer. Onvoldoende lichaamshy-



giëne leidt vaak tot huidandoeningen. Door frequente darmproblemen en een eenzijdig voedingspatroon zijn kinderen vaak ondervoed. De kindersterfte is dan ook hoog in Peru. Behalve met een gebrek aan hygiëne hangt dat natuurlijk nauw samen met de poevere leefomstandigheden.

### Internationale hulp

Het platteland heeft dus duidelijk nood aan ondersteuning. De wat poevere inspanningen van de Peruviaanse overheid worden aangevuld met initiatieven van internationale hulporganisaties. Een van die organisaties is Solid International, een private stichting met hoofdzetel in Zwitserland. Solid International hanteert een economische invalshoek. De klemtoon ligt op maat-

schappelijk verantwoord ondernemen: de organisatie ondersteunt de lokale economie en betreft daar zowel boeren en arbeiders als ondernemers bij, zodat die zélf in hun toekomst kunnen investeren. Veel aandacht gaat naar de opleiding van de lokale bevolking en naar de besteding van het verdiende geld. Parallel met economische projecten wordt ook ingezet op huisvesting.

Greet Verellen is architect en werkt voor Solid in Ayacucho. 'Tot augustus 2008 hebben we ons geconcentreerd op onderzoek en projectformulering. We wilden de problematiek duidelijk in kaart brengen om gefundeerde projecten te kunnen opzetten. In september zijn we effectief van start gegaan met een proefproject dat na 3 maanden werd geëvalueerd en bijgesteld. Begin dit

jaar hebben we het project dan op grotere schaal gelanceerd.'

Enerzijds wordt gewerkt rond bewustzijn en gedragsverandering, anderzijds wordt nagegaan hoe men de dorpen kan voorzien van een basisinfrastructuur. Greet Verellen: 'We werken met de lokale knowhow en met middelen die ter plaatse beschikbaar zijn, zodat de inwoners zelf voor het onderhoud kunnen zorgen. We introduceren eenvoudige technologieën die aangepast zijn aan de realiteit van het platteland. Anders geformuleerd: we proberen niet de perfecte woning te bouwen, maar analyseren wat er bestaat en proberen dat stap voor stap te verbeteren.'

### Bewustmakingscampagnes

Momenteel wordt er vooral gefocust op



de keuken, omdat dit de grootste gevaren voor besmetting oplevert. Zo worden adobe kookfornuisjes gebouwd met een rookafvoer door het dak. Ook wordt nagegaan hoe men de keuken hygiënischer kan reorganiseren. Dankzij eenvoudige rekjes worden eten en kookgerief niet meer lukraak op de grond gooid. Greet en haar collega's hebben ook de 'ecologische frigo' ontwikkeld: een kast met een emmer koud water eronder. De vochtige koudestroom houdt het voedsel langer vers. Verder probeert men de diverse functies zoveel mogelijk af te scheiden en probeert men genoeg slaapkamers in te richten. Eigenlijk gaat het dus vooral om basisingrepen, die de bewoners in staat moeten stellen om binnenshuis een volwaardig leven te leiden. Daarna wordt de ruimere omgeving van de

woning aangepakt. De klemtoon ligt op de diversificatie van het voedselpakket. Zo komen er moestuintjes en hokken waarin men kippen of cavia's kan kweken.

'Het is uitermate belangrijk dat die concrete projecten hand in hand gaan met bewustmakingscampagnes', zegt Greet Verellen. 'De dorpelingen zijn heel actief, maar hebben veelal geen besef van hygiëne, onderhoud van hun basisinfrastructuur of gezonde voeding. Daarom concentreren we onze voorlichting rond die drie pijlers.'

Er wordt ook werk gemaakt van meer ecologisch bewustzijn. Zo leveren zonneboilers warm water voor het sanitair. Dat is essentieel voor de lichaamshygiëne in de koude berggebieden. Er wordt ook geëxperimenteerd met oventjes die werken op zonne-

energie, passieve woningen en biogasinstallaties. Daarnaast bouwt Greet Verellen nog een extra service uit: mensen die een woning willen bouwen, kunnen een beroep doen op haar technische knowhow.

### Gedragsverandering

'We hebben de voorbije jaren veel geïnvesteerd in planning en projectbeschrijving. Het project staat nu in de startblokken: de komende vier jaar wordt er hard gewerkt. De grootste uitdaging ligt niet in het toepassen van nieuwe technologieën, maar in het realiseren van essentiële veranderingen in het gedrag van de rurale bevolking. Dat vraagt geduld en een goed uitgekende strategie. Regelmatig evalueren en bijsturen wordt de boodschap!'



Foto: Mike van Bemmelen

# Laat honderd experimenten bloeien...

## Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting

Routine en verkokering zijn er om te doorbreken, status quo moet je vermijden, innovaties moet je stimuleren. Daarbij moet je de grenzen van alles wat met wonen te maken heeft aftasten en desnoods overschrijden. Dat is in een notendop waar de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) in Nederland voor staat. Lex De Boer, directeur van de SEV, licht toe.



### Wan je de ontstaansgeschiedenis van de SEV schetsen?

'De SEV is ontstaan eind jaren '80 van de vorige eeuw, in een periode waarin het door allerlei omstandigheden moeilijk werken was in de sector van de sociale huisvesting in Nederland. De SEV is door het Rijk opgericht om die impasse te doorbreken. Het moest mogelijk zijn om zonder al te veel poespas met innovaties te experimenteren. Daar liggen de roots van de SEV: in een poging om logheid en starheid tegen te gaan. Dat proberen we overigens ook bij de SEV zelf te doen: de SEV heeft zichzelf intussen al enkele keren afgeslankt. Momenteel zijn we een stichting met daar- →



‘Bij ons mislukken te weinig experimenten!’

Foto: Joost Brouwers

→ boven een zeer beperkt bestuur dat bestaat uit vier mensen. Ook het personeelsbestand van de SEV is afgeslankt: enkele jaren geleden werkten hier nog 50 mensen, nu nog 15. Daarvan zijn er 6 inhoudelijk bezig.’

#### Wat is de opdracht van de SEV?

‘Wij moeten proberen uit te zoeken waar vernieuwing nodig is. Daar proberen wij dan een breed maatschappelijk debat over op te zetten. We concentreren ons op enkele grote thema’s waarover we experimentenclusters lanceren. Achteraf evalueren we die experimenten. Na evaluatie – soms nog vroeger – informeren we het werkveld erover, bijvoorbeeld op congressen of in publicaties. Met het ministerie hebben we de afspraak dat we zoveel mogelijk de rand van de regelgeving opzoeken en dat we er af en toe overheen mogen. Als we experimenten willen opzetten die tegen de regelgeving ingaan, vragen we de minister vooraf om toestemming. Dat verklaart ook waarom in het bestuur van de SEV ook politici zitten: de bestuursleden moeten onze grote thema’s aftoetsen, maar ze moeten vooral ook dingen mogelijk helpen maken. Daarvoor moeten ze lobbyen bij het beleid: ze proberen aan te tonen dat zo’n experiment echt wel maatschappelijk relevant is.’

#### Kun je stellen dat de SEV een voortdurende strijd voert tegen logheid en starheid?

‘Absoluut. Wij moeten altijd bezig zijn met het volgende regeringsprogramma, niet met het huidige. Je moet als SEV voorop blijven lopen. Maar dat betekent ook dat zodra andere actoren zich van onze experimenten meester maken, wij ze moeten loslaten.

Dan moeten de bestaande kanalen het van ons overnemen. Een onderwerp dat nu in de evaluatieperiode zit en dat we weldra zullen loslaten is de opvang van daklozen. Vanuit Denemarken hebben we de ‘skaeve huse’ geïmporteerd. Die zie je nu overal ontstaan en intussen zijn ze ook maatschappelijk geaccepteerd. Daar is onze rol dus uitge-

## Gestippeld wonen

In Nederland groeit de behoefte aan gemeenschappelijk wonen: veel mensen gaan op zoek naar een gemeenschappelijke woonvorm die aansluit bij hun manier van leven of bij een bepaalde groep van bewoners. In de woonvorm die ‘gestippeld wonen’ is gedoopt, wonen leden van een woongroep verspreid over een bepaald complex. Gestippeld wonen is eenvoudig van opzet, betaalbaar en snel realiseerbaar. De experimenten hebben aangetoond dat die woonvorm een bijdrage kan leveren aan de sociale cohesie in de wijken.

Gestippeld wonen kan snel worden opgestart: er is een vereniging nodig die enige vorm van bijdrage vraagt, er moet een bescheiden gemeenschappelijke ruimte worden ingericht, en er zijn afspraken nodig met de sociale verhuurder of de gemeente over toewijzingen. Aan dat basispakket kunnen nog modules worden toegevoegd: de gezamenlijke inkoop van thuiszorg, informele burenhulp en gezamenlijke excursies. In een van de experimenten werden zelfs vormingscursussen gegeven aan de bewoners.

Concreet gaat het meestal om projecten waar ouderen samen tussen andere bewoners wonen. Daarnaast zijn er ook voorbeelden voor mensen die duurzaam willen leven, voor mensen van Surinaamse afkomst en voor oud-landbouwers.

speeld. Vaak zie je dan dat de mensen op het terrein ons blijven bevragen. Dat wimpelen we af: al is het soms moeilijk om innovaties los te laten – we zijn geen adviesbureau.’

#### **Zit er geen gevaar in dat de SEV misbruikt wordt?**

‘Wij worden doorlopend misbruikt, maar we zijn ons daar bewust van. Het gaat erom dat je je meervoudige partijdigheid kunt bewaren – dat vind ik een betere term dan neutraliteit. De SEV neemt ook geen standpunten in, al brengen we soms wel adviezen uit. Wij zijn een instrument om de kwaliteit van het maatschappelijke debat over de sociale huisvesting te verhogen. Anderzijds moet je ook stevig genoeg in de samenleving geworteld zijn om aan te voelen wat er leeft. Ook al ben je het daar zelf niet altijd mee eens. De opkomst van xenofobe partijen, daar zit iets achter. Dat is een uiting van een bepaald maatschappelijk ongenoegen. Met dat ongenoegen moet je aan de slag gaan, op een zo neutraal mogelijke manier. Wij moeten iedereen proberen te begrijpen. Dat is een voorwaarde om constructief te zijn.’

#### **Wat zit er niet goed bij de SEV?**

‘Het mag een beetje paradoxaal klinken, maar het slagingspercentage van de experimenten verontrust mij. In de commerciële sector houdt men er rekening mee dat 60 tot 70 procent van de innovaties mislukt. Dat percentage ligt bij ons veel lager. Dat zou erop kunnen wijzen dat we niet radicaal genoeg experimenteren. Wij moeten meer spannende projecten aandurven. Soms heb ik de indruk dat we te dicht bij de

woningcorporaties aanleunen. Mijn ambitie is dan ook om wat vaker ‘overhoop’ te liggen met die sector. Daardoor winnen we aan onafhankelijkheid en dus ook aan geloofwaardigheid.’

#### **Geef eens een voorbeeld van een experiment dat je wel spannend vindt?**

Onlangs werden we gecontacteerd door een bewonersgroep uit Vreewijk die uit de corporatie wilde stappen. Zij wilden op eigen houtje beginnen en vroegen of we hen konden helpen. Wij hebben daar positief op gereageerd omdat we dat een interessante stap vinden. Als we zoiets ondersteunen, doen we dat omdat het een kansrijk zoekgebied is voor innovatie. Het is prikkelend om te gaan uitzoeken ‘van wie de wijk is’: is hij van de corporatie, van de gemeente of van bewoners? Dat experimentje kan praktijkvoorbeelden opleveren van manieren waarop sociale verhuurders de bewoners kunnen responsabiliseren en sterker aan zich kunnen binden.’

#### **Zulke projecten zijn toch enorm controversieel. Krijg je dat verkocht?**

‘Het is vooral zaak om het beleid duidelijk te maken dat dergelijke experimenten interessante inzichten kunnen opleveren. Anderzijds: in het voorbeeld dat ik net heb aangehaald zou er interferentie kunnen ontstaan met het programma van wijkontwikkeling waarin die ene wijk in Vreewijk opgenomen was. Dan moet je vooraf heel duidelijk stellen dat het experiment in geen geval de wijkontwikkeling in die ene wijk mag belemmeren.’



Foto: Antien Grijseels

## Skaeve Huse

De Skaeve Huse zijn komen aanwaaien uit Denemarken. Het gaat om kleinschalige projecten met gemiddeld 6 woningen, waarvan 1 woning gebruikt wordt voor huismeesters en begeleiders. De andere woningen zijn bestemd voor mensen met afwijkend en overlastgevend woongedrag. De Skaeve Huse betekenen voor hen een laatste kans om niet op straat te belanden. De woningen worden omschreven als ‘sub standaard’. Deze Skaeve Huse hadden vooraf veel emoties opgeroepen: buurtbewoners waren bang dat zij hinder en overlast zouden ondervinden van de bewoners, terwijl hulpverleners vreesden dat de bewoners zouden verkommeren omdat ze buiten de samenleving worden geplaatst. Uit een grondige evaluatie blijkt dat de door de buurt gevreesde overlast goeddeels uitblijft, net zoals het door de hulpverleners gevreesde maatschappelijk isolement – althans: dat isolement neemt niet toe door de verhuizing naar de Skaeve Huse. De bewoners van de Skaeve Huse zijn redelijk tevreden over hun nieuwe huisvesting, waarin de druk om zich aan te passen aan de omgeving is weggevallen.

‘Zodra andere actoren zich van onze experimenten meester maken, moeten wij ze loslaten.’



De Vauban-wijk in Freiburg



# Een voorbeeld voor

Kunnen we in ons huidige energieverbruik blijven voorzien als we uitsluitend alternatieven zoals zonne- en windenergie aanspreken? Kunnen we het gebruik van kernenergie afbouwen en overschakelen op vormen van duurzame energie? Erg actuele vragen zijn dat, die je na een bezoek aan Freiburg scherper in het vizier krijgt.

**F**reiburg is een welvarende Duitse stad, gelegen op de grens met Frankrijk en Zwitserland, pal in het hart van het Zwarte Woud. In Duitsland – en meteen ook in heel Europa – is deze universiteitsstad dé pionier op het vlak van zonne- en windenergie. Duurzame energie is het handelsmerk van de stad geworden, ondernemingen specialiseren er zich in, er wordt veel onderzoek naar verricht en er is een grote betrokkenheid van zowel burger als bestuur. Eerlijkheidshalve moeten we daar wel aan toevoegen dat de stad slechts 1% van haar energie uit zonne-energie haalt

en 2% uit windenergie, en dat ze slechts 6 windmolens heeft. Het is verontrustend om vast te stellen dat je met die percentages al Europees koploper kunt zijn...

## Lage-energiewoningen zijn beter

In de hele stad wordt er geëxperimenteerd met lage-energiewoningen, passiefwoningen, zonnepanelen, windmolens, duurzame energievormen, enzovoort. De Freiburgse ervaringen wekken heel wat interesse op in binnen- en buitenland. Zo leren ze ons dat de energiewinst die een passiefwoning oplevert niet opweegt tegen de investeringskos-

ten. Ze verbruikt immers nauwelijks minder energie dan een lage-energiewoning. Wie in een passiefwoning leeft, moet zich bovendien nieuwe gewoonten aanmeten, anders gaat het energieverbruik toch weer de hoogte in. Zo zijn mensen geneigd af en toe een raam te openen om de woning te verluchten. Als je dat bij een passiefwoning doet, werk je het ventilatiesysteem van de woning tegen. Op die manier gaat duurzame energie verloren. Bij een bezoek aan de stad konden we zelf vaststellen dat heel wat ramen van passiefwoningen openstonden. Als al die factoren in rekening worden gebracht en de balans wordt opgemaakt, blijkt het bouwen van een lage-energiewoning de beste optie.

## Gegroeid uit burgerparticipatie

Een unieke wijk in Freiburg is de Vauban-wijk. Die wijk is ontstaan uit protest tegen de bouw van een kerncentrale: kritische burgers wilden aantonen dat het ook anders kan. De Vauban-wijk is dus een toonbeeld van burgerparticipatie, wat een ecologische wijk heeft opgeleverd met een hoog leefbaarheidsniveau.





# Vlaanderen?

Er staan zowel lage-energiewoningen als passiefwoningen. En ook daar blijken lage-energiewoningen een betere investering dan de passiefwoningen. Je vindt er aangesloten, op het zuiden georiënteerde woningen die heel goed geïsoleerd zijn. De platte daken beschikken over zonnepanelen of over groen. De wijk heeft ook een gemeenschappelijke warmtekrachtkoppelingcentrale die werkt op houtsnippers en het grootste deel van de wijk kan bedienen.

## Speelplezier

Om de leefbaarheid van de wijk te verhogen, werd koning auto verbannen. Parkeerplaatsen bevinden zich aan de rand van de wijk en de circulatie wordt in een lus georganiseerd. Natuurlijk is aan alternatieven gedacht. Zo kunnen de bewoners gebruikmaken van een goed uitgebouwd tram- en busnetwerk, doen ze aan auto-delen en zijn brede wandel- en fietspaden aangelegd. Om de auto op een zijspoor te kunnen zetten, beschikt de wijk over allerlei faciliteiten binnen wandelafstand: krui-

denierswinkels, een grote supermarkt en een eetgelegenheden.

Ook de zorg die aan het openbaar domein werd besteed, versterkt de leefbaarheid van de wijk. Verspreid over de hele wijk vind je hoekjes waar mensen samenkomen en kinderen kunnen spelen. Tussen allerlei natuurlijke spelelementen kunnen ze naar hartenlust kampen of forten bouwen. Het speelplezier wordt nog verhoogd door het water, dat op een natuurlijke manier in beekjes wordt opgevangen. Voorts beschikt de Vauban-wijk nog over een gemeenschappelijke bakoven, speeltuigen en rustbankjes. Bovendien baadt de wijk in het groen: inheemse bomen wisselen af met struiken. Aan de gevels van de woningen klimmen de planten omhoog, en zoals al gezegd, zijn er ook heel wat groene daken te zien. Als in de herfst de bladeren verkleuren, levert dat een prachtig effect op.

Als je met eigen ogen wilt zien hoe je een woonwijk duurzamer en energiezuiniger kunt inrichten, raden we een bezoekje aan Freiburg zeker aan!





# Een sociaal verhuurk hoe begin je eraan?

Swa Silkens (SVK Midden-Limburg) aan het woord

Een sociaal verhuurkantoor vult de werking van de SHM's aan, maar hanteert een andere logica. Om daar meer over te weten, staken we ons licht op bij het pas opgerichte SVK Midden-Limburg in Zonhoven. Coördinator Swa Silkens maakte ons wegwijs.

‘Je mag de communicatie met je raad van bestuur niet verwaarlozen.’



dan SHM's. De sector haalt een gemiddelde jaarlijkse groei van meer dan 10 procent – in 2008 bedroeg die groei zelfs 13 procent.’

#### Hoe ontstaat een svk?

‘Vanuit welzijnsdiensten, of vanuit ocmw's. Er zijn ook wel wat lokale besturen die interesse hebben voor de svk-methodiek van huren en verhuren. Sommige ocmw's verhuren zelf woningen op de svk-manier, zonder dat ze een svk-erkenning hebben. Ze zijn simpelweg geïnteresseerd in de voordelen van de methodiek: de mogelijkheden rond huurbegeleiding, de rol van het welzijnsaspect bij de toewijzing, enzovoort.’

‘Daarnaast hebben de provincies Antwerpen, Vlaams-Brabant en Limburg een provinciaal reglement opgemaakt dat de blinde vlekken in de provincie moet helpen opvullen. Als men op een van die blinde vlekken bereid is om een svk op te richten, zorgt de provincie voor financiële middelen. ocmw's of gemeenten die volgens de svk-methodiek willen werken, vragen dus eerst provinciale middelen aan en pas in tweede instantie ook een Vlaamse erkenning.’

#### Hoe hebben jullie svk Midden-Limburg opgestart?

‘svk Midden-Limburg is op gang gekomen na de opstart van svk 't Scharnier in de regio Genk. Toen werkte ik nog voor het vzw Vlaams Overleg Bewonersbelangen, het vob. Op een infomoment hebben we de svk-methodiek toegelicht. Medewerkers van de drie ocmw's bleken geïnteresseerd in een svk voor Hasselt, Zonhoven en Diepenbeek. Zo is de bal aan het rollen gegaan. Zij zorgden voor een werkgroep, waarin naast de drie ocmw's ook twee plaatselijke Centra Algemeen Welzijnswerk zitting hadden. Later werden ook de gemeentebesturen erbij betrokken. Omdat in die drie gemeenten drie SHM's actief zijn, werd daar nog even mee gewacht.’

#### Daarna ben jij ingeschakeld voor de procesbegeleiding. Wat houdt dat precies in?

Het provinciebestuur gaf het vob de opdracht om het proces te begeleiden. Dat houdt in dat je de verschillende actoren om de tafel samenbrengt. Je polst naar hun verwachtingen en naar wat ze inhoudelijk en financieel willen inbrengen. Daarna onderhandel je over een samenwerkingsconvenant, waarbij ook de gemeentebesturen betrokken worden. Ten slotte werk je aan de statuten. De werkgroep stelt dan de raad van bestuur en de algemene vergadering van het svk samen. Op het moment dat de rechtsstructuur – in ons geval een vzw – effectief is opgericht, komt aan de procesbegeleiding een eind. Als kers op de taart krijgen de nieuwe bestuurders nog een opleiding.’

#### Een nieuw svk uit de grond stampen, wat houdt dat in?

‘Eerst moet je de werking afstemmen op het kaderbesluit sociale huur en het svk-subsidiebesluit. Dan word je eerst geconfronteerd met wettelijke voorwaarden. Je moet bijvoorbeeld een intern huurreglement uitwerken, de klachtenprocedure opmaken, een arbeidsreglement opstellen, het financieel beheer regelen. Je moet ook tegemoetkomen aan enkele administratieve en financiële vereisten. Daarbij mag je zeker de communicatie met je raad van bestuur niet uit het oog verliezen. Als coördinator kun je ook op eigen houtje een intern huurreglement uitwerken, maar dat is dan niet gedragen door het hele svk. Dat hele proces vraagt tijd en energie.’

#### En hoe zat het met de verhuuractiviteiten?

‘We hadden afgesproken dat het svk de verhuuractiviteiten van de drie ocmw's zou overnemen. Het ocmw van Hasselt huurde en verhuurde al een twintigtal woningen. Die moet je dan opnemen in het huurpatrimonium van het nieuwe svk. Al die woningen moet je gaan bekijken en technisch laten screenen. Wat die screening betreft: met de Stad Hasselt hebben we vrij snel afgesproken dat hun woondienst gratis conformi- →

# antoor:



#### Waarin verschilt een svk precies van een SHM?

‘Eerst en vooral bestaan svk's veel minder lang dan SHM's. Door dat gebrek aan traditie moeten ze nog hun eigen weg zoeken. svk's zijn doorgaans meer geënt op samenwerking met het ocmw of zijn zelfs vanuit het ocmw opgestart. SHM's van hun kant werken meer samen met gemeenten. svk's zijn dus meer welzijnsgericht. Daaruit vloeit een specifiek toewijzingssysteem voort, waarin woonnood een belangrijke rol speelt. svk's werken ook meer samen met andere diensten. Verder werkt een svk binnen de particuliere huurmarkt en is het patrimonium dat het verhuurt niet zijn eigendom. Ten slotte werken svk's ook op een kleinere schaal

‘Soms worden ons inderdaad woningen aangeboden waaraan een te groot risico verbonden is.’



‘Woonnood is een van de criteria in ons toewijzingsbeleid.’

→ teitsattesten kon afleveren. Daarna begin je met de eigenaar te onderhandelen over de overdracht. Sommige woningen vallen af door de huurprijs, de kwaliteit of omdat de eigenaar ze niet wil overdragen.’

‘Tegelijk staan er woningzoekenden te dringen en bieden eigenaars zich aan. In oktober 2007 waren er al krantenberichten over de oprichting van een svk, wat meteen al zorgde voor een lange lijst van eigenaars die een woning te huur aanboden. Toen het svk voorjaar 2008 effectief van start ging, hebben we ons prioritair op het ocmw-patrimonium en op nieuwe aanbiedingen geëgooid. Aan die eerste lijst van eigenaars zijn we nooit toegekomen.’

#### Hoe gaat het dan verder?

‘Alles is heel snel gegaan. Uiteindelijk zijn de statuten goedgekeurd in januari 2008 en was er personeel in april 2008. De eerste verhuur dateert van 1 juli 2008, de svk-erkenning van de zomer, de svk-subsidiëring van maart 2009. Intussen verhuuren we 40 woningen. Met ons svk gaan we voor een gestage groei. Zo mikken we op 55 woningen tegen het jaareinde. Momenteel heeft het svk drie deeltijdse medewerkers in dienst.’

#### Je hoort wel eens zeggen dat een svk sommige woningen te goed vindt. Zegt dat iets over de kwaliteit van de woningen die jullie verhuren?

‘Bij de svk’s vind je slechtere en betere woningen, net zoals bij de shm’s overigens. Als een woning al een hele tijd verhuurd wordt, heeft die misschien wel een opknapbeurt nodig. Ofwel stoot je die woning dan af, ofwel zet je de eigenaar ertoe aan ze te saneren.’

‘Maar ik begrijp wat je bedoelt. Typisch voor onze sector is dat de woning die wij verhuren niet van ons is. We dragen dus een zware verantwoordelijkheid. Soms worden ons inderdaad woningen aangeboden waaraan een te groot risico verbonden is. Een woning uitgerust met een splinternieuwe keuken en alle technische snufjes zul je ook niet snel aantreffen in sociale wijken. Laatst kregen we een woning aangeboden met een zeer mooie en grote tuin. Dan moet je je als svk afvragen of dat wel haalbaar is. Het vergt heel wat energie om zo’n tuin behoorlijk te onderhouden. En als er ongelukken gebeuren, moeten we betalen. Waar halen we die middelen vandaan? Om die extra kosten te betalen, kunnen wij die woning niet verkopen, wat een shm wel kan. Buitenstaanders – en helaas ook de bevoegde administraties – verliezen dat aspect wel eens uit het oog.’

#### Hoe lang huren jullie zo’n woning?

‘Wij gaan uitdrukkelijk voor huurcontracten van 9 jaar. In zeer uitzonderlijke situaties – wanneer een eigenaar zijn twijfels heeft, bijvoorbeeld – kun je een ‘proefcontract’ van één jaar inlassen. Het contract dat wij met de eigenaar afsluiten, valt onder de particuliere huurwetgeving. Bij zo’n contract komt wel wat onderhandelings talent en commercieel denken kijken. Als het contract na 9 jaar niet wordt opgezegd, wordt het met 3 jaar verlengd, zoals de particuliere huurwet dat bepaalt. Het contract met onze huurder is zuiver sociale huur. Als svk moeten we dus beide systemen met elkaar proberen te verzoenen.’

#### Maar dan kunnen jullie de huurders toch geen woonzekerheid op lange termijn bieden?

‘Een svk kan een huurder niet opzeggen zonder motivatie. Maar we kunnen hem ook niet meer rechten geven dan we van de eigenaar krijgen. Als de eigenaar na 9 jaar opzegt, komt ook een einde aan het onderhuurcontract. Als de huurder in aanmerking wil komen voor een andere svk-woning, moet hij zich opnieuw inschrijven.’

‘De meeste mensen die bij ons huren, genieten van een huursubsidie. Die is wel degressief. Meestal zetten wij huurders ertoe aan zich in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij. In het algemeen verloopt die doorstroming vrij vlot.’

#### Zijn er groepen huurders die minder vlot doorstromen naar de sociale huisvesting?

‘Het gebeurt wel eens dat shm’s problematische woningzoekenden naar ons doorsturen. Ik hoop niet dat ze dat doen om ze niet zelf op de wachtlijst te moeten zetten. Als die woningzoekende snel geholpen moet worden, zie ik daar geen graten in. In ons toewijzingsbeleid is een van de criteria immers woonnood.’

‘Het valt me ook op dat sommige mensen het moeilijk hebben om een inschrijving of een actualisatie administratief voor elkaar te krijgen. Ik vermoed dat zij vlugger bij een svk terechtkomen. Als dat nodig is, schakelen we het ocmw in. Ik vind overigens dat een inschrijving zo klantvriendelijk mogelijk moet kunnen verlopen.’



## Ook instrument voor zelfevaluatie

# Visitatiecommissies en prestatiebeoordelingen

**H**alfweg 2007 gaf de Vlaamse minister van Wonen het Steunpunt Ruimte en Wonen de opdracht om goed onderbouwde erkenningscriteria voor SHM's voor te stellen. Na een vooronderzoek suggereerde het Steunpunt om de erkenning van SHM's te koppelen aan een meting en beoordeling van de prestaties. Het was opvallend dat SHM's in Vlaanderen – in vergelijking met andere landen – wel gecontroleerd worden op het volgen van wetten en regels, maar niet op de resultaten die ze afleveren. Dat past niet zo goed in de huidige bestuurskundige inzichten en bij het autonomieprincipe dat in de Vlaamse Wooncode staat.

### Niet alleen cijfers

De eerste vraag in het onderzoek was wat van een SHM verwacht mag worden. Daarvoor baseerde men zich op de Vlaamse Wooncode en andere wet- of beleidsteksten. Vervolgens werd op zoek gegaan naar indicatoren die zo goed mogelijk meten in welke mate de SHM aan die verwachtingen tegemoetkomt. Als dat lukte, werden voor die indicatoren meteen ook normen vastgelegd die de SHM's moesten halen.

Die kwantitatieve gegevens volstaan echter niet om de werking van een SHM te vatten. De cijfers moeten geïnterpreteerd worden. Daarom werd besloten de prestaties te beoordelen aan de hand van visitaties, zoals

dat bijvoorbeeld gebeurt in de sociale huisvesting in Nederland of in het Vlaamse onderwijs. Een kleine groep van deskundige en onafhankelijke beoordelaars krijgt de opdracht de SHM te beoordelen. Daarvoor baseren ze zich op de kwantitatieve gegevens, maar ze houden ook rekening met de specifieke situatie van de SHM en de lokale context.

### Breed draagvlak

Einde 2008 vonden pilootvisitaties plaats bij vijf Vlaamse SHM's. Op basis daarvan zijn de indicatoren verfijnd en is de methodiek bijgeschaafd. Dat resulteerde in een 'Draaiboek voor prestatiebeoordeling van SHM's'. De onderzoekers stelden voor om de erkenning van SHM's te koppelen aan een prestatiebeoordeling, maar het intrekken van de erkenning slechts als allerlaatste maatregel te hanteren. SHM's moeten tijd en zo nodig ook ondersteuning krijgen om de gewenste resultaten te realiseren. De bijgeschaafde methodiek is niet alleen een instrument waarmee de Vlaamse overheid kan bewaken of de subsidies voor sociale huisvesting doelmatig worden ingezet: ze biedt de SHM's ook een instrument voor zelfevaluatie en zelfsturing.'

Het onderzoek werd binnen het Steunpunt uitgevoerd door Sien Winters (HIVA – KU-Leuven), Gerard van Bortel (OTB – TUDelft) en Wouter van Dooren (UA), in zeer nauwe samenwerking met vertegenwoordigers van het Departement, kabinet, vmsw en de sector. Tussentijdse resultaten werden open en kritisch besproken. Dat heeft er zeker voor gezorgd dat de voorgestelde methode geleidelijk aan een breed draagvlak kreeg.

Intussen had het Departement rwo het 'Draaiboek' vertaald in een ontwerp van erkenningsbesluit en werd de implementatie voorbereid. Jammer genoeg heeft de uittredende Vlaamse Regering dat dossier niet meer kunnen behandelen. Het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft er echter alle vertrouwen in dat de volgende Vlaamse Regering er werk van zal maken.



ISO-certificaat voor SHM Ons Dak

# Permanent



Een ISO-certificaat behaal je niet zomaar. Je voert een grondige analyse uit van de processen binnen je organisatie. Op basis van spijkerharde criteria toon je aan dat je bedrijf goed en eerlijk werkt. Moeten er sommige kantjes worden bijgevijld, dan kom je daar eerlijk voor uit en doe je er wat aan.

word koud gepakt met een van de sleutels van de ISO-filosofie: nooit denken dat je het eindpunt hebt bereikt, maar blijven verbeteren om de klant nog beter te helpen.

#### Wat is dat eigenlijk, zo'n ISO-certificaat?

Noël Vandeboel: 'Een ISO-certificaat is een kwaliteitslabel dat je organisatie krijgt als ze voldoet aan bepaalde kwaliteitseisen, de zogenaamde ISO-norm. Je bedrijf wordt getoetst aan allerlei criteria op het vlak van efficiëntie, effectiviteit, transparantie en communicatie.'

#### Wat houdt dat precies in?

Koen: 'Eerst en vooral moet je de processen in je bedrijf gedetailleerd uitschrijven. Daarna geef je voor elke mogelijke situatie aan hoe je medewerkers moeten handelen. Die handelwijze moet ondubbelzinnig, duidelijk en gestandaardiseerd zijn. Je moet dus als het ware een draaiboek klaarstomen dat universeel hanteerbaar is. De acties en stappen die nodig zijn om dat

resultaat te bereiken, worden vervolgens doorgelicht.'

#### Hoe bepaal je of een proces efficiënt en effectief is?

Noël: 'Dat doe je samen met een externe auditor die je processen en je procedures analyseert. Het is immers aartsmoeilijk om als intern betrokkene de eventuele gebreken in je processen te ontdekken. De externe auditor stelt bij elke actie de voor de hand liggende vraag: waarom? Als je geen afdoend antwoord kunt geven, stuur je je procedure bij.'

#### Wat gebeurt er als jullie op inefficiënte acties stoten?

Noël: 'Als efficiënte organisatie moet je ze natuurlijk proberen weg te werken. Toegegeven, het is veel leuker als je de boodschap krijgt dat alles *pico bello* is. Maar ook als de conclusie minder rooskleurig is, moet je dat aanvaarden en verwerken. Soms horen daar pijnlijke veranderingen bij, waarin je toch consequent moet doorduwen.'



Noël Vandeboel, directeur van de SHM 'Ons Dak' in Maaseik, en Koen Van den Bruel, hoofd van de technische dienst hebben dat huzarenstukje geklaard. Ze werken dan ook met een jonge ploeg dynamische medewerkers en een voorzitter van de raad van bestuur, Dirk Verlaak, die pal achter zijn team staat.

Ik kom binnen in het kantoor van Ons Dak te Maaseik. Een modern gebouw in een prachtige omgeving, denk ik. Net als ik mijn superlatieven wil bovenhalen, troont Koen me mee naar het onthaal. 'Kijk, hier moet nog een en ander worden aangepast. Er is hier bijvoorbeeld geen ontvangstbalie, zodat een nieuwe bezoeker niet goed weet waar hij of zij moet zijn. Dus: we gaan verbouwen.' Ik

# blijven bijsturen



inhuulding project: De Banmolen



Koen Van den Bruel, Dirk Verlaak, Noël Vandeboel

## Kun je daar een voorbeeld van geven?

Noël: 'Wel, een resultaat van onze doorlichting was dat we een personeelslid moesten laten afvloeien, omdat zijn taak geen toegevoegde waarde leverde aan het proces. Een pijnlijke beslissing, maar gelukkig werden we daarbij voluit geruggensteund door voorzitter Dirk Verlaak. Op dergelijke moment beseffen we hoe belangrijk communicatie is.'

## Dat is dan meteen nog een belangrijke pijler.

Koen: 'Inderdaad: communicatie, zowel extern, naar onze klanten, als intern, naar onze medewerkers. Een goed uitgeschreven communicatieplan is erg belangrijk. Ook onze huurders moeten weten hoe wij werken, waar ze terecht kunnen met hun vragen, wat wij doen om deze problemen op te lossen.'

Noël: 'Door behoorlijk met onze medewerkers te communiceren, worden ze echt geactiveerd. We merken dat zoiets een heel positief effect heeft op onze werking: het wij-en-zijgevoel is verdwenen, we trekken allemaal aan hetzelfde touw.'

## Om al die stappen te zetten, moet je wel wat tijd investeren?

Noël: 'Ons Dak, en dan vooral Koen en ikzelf, zijn daar zowat zes maanden zoet mee geweest. Niet fulltime, maar toch.'

Koen: 'En dan was het nog op het nippertje. De deadline van onze viering naderde en we hadden een aantal topmomenten willen combineren: het 80-jarig bestaan van Ons Dak, onze ISO-certificering, onze nieuwe communicatiestijl en de opening van onze nieuwste residentie De Banmolen in Maas-

eik. Maar voor de certificering moesten we nog wat details afwerken. Ik verzeker je dat we net voor de opening enkele heel korte nachten hebben gehad.'

## Loont zo'n loodzwaar parcours dan eigenlijk wel de moeite?

Noël: 'Het loont zeker de moeite: het bevestigt je in je ambitie. Vergelijk het met wat je als student hebt meegemaakt: je hebt niet alleen je studies afgemaakt, maar je hebt ook het examen afgelegd en het diploma behaald.'



Vlnr: Jan Creemers, burgemeester stad Maaseik, Marnix Schittecatte, SGS Belgium (certificeringsinstelling ISO 9001), Marino Keuten, Vlaams minister van Wonen, Dirk Verlaak, voorzitter Ons Dak, Jean Biesmans, Voorzitter Confederatie Bouw, Noël Vandeboel, directeur Ons Dak, Jaak Floridor, voorzitter VMSW, Koen Van den Bruel, verantwoordelijke technische dienst Ons Dak

Overleg en partnerschap

# De vernieuwde sociale clausule onder de loep

Stijn Audooren

De VMSW riep sociale huisvestingsmaatschappijen op om met proefprojecten mee te werken aan de ontwikkeling van een vernieuwde sociale clausule voor de sociale woningbouw. De vraag past binnen duurzaam ondernemen en zet in op partnerschap.



In de jaren '90 werd in bestekken van sociale woningbouw de tewerkstellingsparagraaf ingeschreven, om werklozen op bouwplaatsen op te leiden. Dat was geen onverdeeld succes. De VMSW en vertegenwoordigers van de bouwwereld, onderwijs en tewerkstelling zochten daarom naar een verbeterde versie van de sociale clausule.

In het voorstel ligt de nadruk op de samenwerking tussen bouwopleidingen en sociale huisvesting. Het is niet de bedoeling om bijkomende verplichtingen op te leggen aan de bouwsector, wel om tot een situatie te komen waarvan alle betrokken partijen – opdrachtgever, aannemer en de genietters van de opleiding op de bouwplaats – beter worden. Overleg en partnerschap tussen de verschillende actoren moet een win-winsituatie opleveren. De overlegmomenten worden aangestuurd door de VDAB, een actor onder-

wijs of een andere lokale partner. De nieuwe sociale clausule wordt nu verder ontwikkeld in proefprojecten, gecoördineerd door het Departement Werk en Sociale Economie. Medewerkster Els De Leeuw is alvast een overtuigd *believer* van duurzaam ondernemen.

### Waarom wil de Vlaamse overheid duurzaam ondernemen opnemen in overheidsopdrachten?

Els De Leeuw: 'Als we de overheidsopdrachten zelf verduurzamen, krijgen industrie en diensten een stimulans om dat ook te doen. Vooral de sociale pijler van duurzaamheid biedt kansen. Met sociale criteria kun je als bedrijf of organisatie duurzaamheidsresultaten boeken en daar in je communicatie mee uitpakken. Het geeft je een innovatief profiel, wat je concurrentiepositie versterkt. Bovendien heeft de Vlaamse Regering een Vlaams Actieplan Duurzame Overheidsopdrachten

goedgekeurd om tegen 2020 alle overheidsopdrachten te verduurzamen, met een evenwaardige rol voor de drie duurzaamheidsdoelen: economie, ecologie en sociale criteria.'

### Wat kost sociaal verantwoord aanbesteden?

'Het vraagt wat goodwill en tijd. Daarom zijn partnerschappen belangrijk. Ik geloof niet in strikt opgelegde voorwaarden. Dat leidt tot onwil omdat je mensen niet laat meedenken en geen rekening houdt met hun context. De kracht van een partnerschap ligt juist in de dialoog. Als overheid werk je aan sociale woningen, maar daarnaast zijn er ook noden in onderwijs en tewerkstelling. Misschien hebben die wel raakpunten? Als je ze kunt samenbrengen, boek je winst.'

### Waaruit bestaat die winst?

'Lokale partnerschappen leveren bouwstenen voor de toekomst. Een aannemersbe-



## Twee voorbeelden

De heraanleg van twee centrale pleinen inspireerde de Stad Gent om in het bestek op duurzaamheid te focussen. In de bijzondere uitvoeringsvoorwaarden van de opdracht werden onder meer stage, begeleiding, opleiding en werkervaring van laaggeschoolden en duurzaam HRM-beleid ingebracht. Bij aanvang van de opdracht wordt een actieplan opgemaakt in overleg tussen de aannemer en het Lokaal Werkgelegenheidsbureau (LWB) van de Stad Gent. Dat plan moet minstens vijf facties bevatten. Intussen is de opdrachtnemer in gesprek met de Stad Gent. De sociale criteria hadden geen impact op de prijszetting, noch op het aantal inschrijvers.

In Beringen werken VTI Beringen en AVL Woningbouw nauw samen. Leerlingen uit de school bouwen voor AVL jaarlijks een drietal woningen onder begeleiding van hun eigen leerkrachten. AVL levert de materialen en een ervaren ploegbaas. Het voordeel voor de school: minder kosten, gemotiveerde leerlingen, een goede praktijkopleiding. Het voordeel voor het bedrijf: ze krijgen de kans om de 'goede' leerlingen aan het werk te zien – zodat heel wat leerlingen al een contract op zak hebben nog voordat ze zijn afgestudeerd.



drijf zal zijn toekomstig humanresources-beleid gemakkelijker kunnen uittekenen en vlotter de weg vinden naar de juiste kanalen: VDAB, opleidingsinstanties, lokale besturen, enzovoort. Dat helpt het bedrijf dan weer om een aantrekkelijke werkgever te worden. Ook de bouwsector heeft nood aan goede mensen. En bekwaam personeel is nodig voor de kwaliteit van de woningen. De bouwsector is lokaal ingebed, dus heb je er een sociaal voordeel bij als je investeert in blijvende tewerkstelling en vorming.'

'En een sociale huisvestingsmaatschappij heeft een maatschappelijk doel. Ze zou er dus zeker moeten in slagen om een duurzame organisatie te zijn, met voelsprietten voor wat er leeft in de samenleving.'

Meer info:

cleo.dumont@vmsw.be en

els.deleeuw@wse.vlaanderen.be



## Sociale gunningscriteria

De mogelijkheid om sociale gunningscriteria op te nemen, staat niet uitdrukkelijk in de nieuwe Europese Richtlijnen.

Wel brengen de overwegingen van de Richtlijn de rechtspraak van het Hof van Justitie inzake gunningscriteria in verband met sociale eisen of behoeften. Zo staat in overweging 46 van de nieuwe Richtlijn klassieke sectoren dat 'een aanbestedende overheid criteria kan gebruiken die ertoe strekken te voldoen aan sociale eisen, waardoor met name tegemoet wordt gekomen aan de – in de specificaties voor de opdracht vermelde – behoeften van bijzondere kansarme bevolkingsgroepen waartoe de begunstigen/gebruikers van de werken, leveringen of diensten welke het voorwerp van de opdracht zijn, behoren'.

Volgens artikel 16 van de Overheidsopdrachtenwet kunnen sociale gunningscriteria zeker in aanmerking worden genomen. Voor zover deze bepaling strijdig is met de Europese Richtlijnen, geldt ze dan ook alleen voor opdrachten waarvan de waarde niet hoger ligt dan de Europese drempelbedragen.

Artikel 18bis van de Overheidsopdrachtenwet inzake de uitvoeringsvoorwaarden verwijst naar de mogelijkheid om rekening te houden met sociale doelstellingen. Voorbeelden daarvan zijn de verplichtingen om voor de uitvoering van de opdracht langdurig werklozen aan te werven of te voorzien in opleidingsacties voor werklozen of jongeren, om inhoudelijk de belangrijkste verdragen van de Internationale Arbeidsorganisatie na te leven of om een bepaald aantal gehandicapten aan te werven.



## Michiel Jansplein verwelkomt senioren

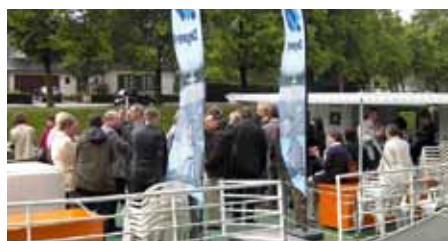
Op 15 mei werd het project Michiel Jansplein feestelijk geopend door Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen. Het project bestaat uit

22 seniorenflats en Het Praathuis, een ontmoetingsruimte voor senioren. 'Het Praathuis moet meer leven brengen in de buurt', vertelt burgemeester Peter Vanvelthoven. 'Het moet in eerste instantie een ontmoetingsruimte zijn voor de bewoners van het complex, maar zal ook toegankelijk zijn voor anderen. Door een gezellige leeshoek met kranten en tijdschriften te creëren moet het een laagdrempelige ontmoetingsruimte worden waar vooral ouderen mekaar ontmoeten, een krant of tijdschrift kunnen lezen bij een kop koffie en een drankje, een kaartje kunnen leggen en gezellig kunnen babbelen.'

'In de toekomst zullen de bewoners ook zelf activiteiten kunnen organiseren zoals een barbecue of een familiefeestje,' vult schepen van sociale zaken Walter Cremers aan. 'We willen de flatbewoners als vrijwilligers betrekken in de dagelijkse werking van deze ontmoetingsruimte, maar staan zelf in voor het algemene onderhoud van de ruimte.' (KYM)

## Themadag 'Renovatie in de Sociale Huisvesting'

Naar aanleiding van de renovatiewerken aan het woonblok Belvédère in Gent organiseerde aannemer Depret in samenwerking met opdrachtgever ABC en de andere leden van het bouwteam op 26 mei een themavoormiddag over renovaties in de sociale huisvesting. Het gebouw dateert van 1965 en torent met zijn 153 wooneenheden hoog uit boven de groene omgeving van de Blaarmeersen. Koen Spitaels, afdelingshoofd projecten van de VMSW, startte de voormiddag met een voordracht over renovaties in de sociale huisvesting. ABC Voorzitter Bob Van Passen lichtte het renovatietraject toe: 'De eerste renovatieplannen dateren van 1999. Het doel: het gebouw volledig ontruimen en grondig renoveren, zodat het er weer 30 jaar tegen zou kunnen. De huurders zagen zo'n totaalrenovatie echter niet zitten (CVBA is een coöperatieve vennootschap). Na overleg met de overheden en huurders werd gekozen voor een lichtere renovatie. Het stervormige gebouw stelt ons in staat de huurders in fasen tijdelijk in de niet-gerenoveerde vleugels onder te brengen. Na de renovatie kunnen ze dan naar hun gerenoveerde woning terugkeren, en zullen er net zoveel wooneenheden zijn als voorheen – zeker geen gemakkelijke opdracht.' (CDM)



## Ontmoetingsmoment Nieuw Dak

De dienst onderhoud en herstellingen (O&H) van de SHM Nieuw Dak is verhuisd naar een nieuwe accommodatie aan de Bosdel in Genk. Op 24 april organiseerde de huisvestingsmaatschappij daarom een ontmoetingsmoment. Van die gelegenheid maakte ze gebruik om de unieke werking van hun eigen onderhouds- en herstellingsdienst in de verf te zetten. 'Midden 2008 werd de organisatie van onze dienst O&H gewijzigd,' verduidelijkte voorzitter Koen Buntinx. 'Dat gebeurde nadat onze globale werking werd doorgelicht en afgestemd op de missie van Nieuw Dak.'

Tijdens een rondleiding lichtte Johan Max toe: 'Hier werken 18 technici met verschillende specialisaties. Zij doen alle herstellingen zelf op basis van meldingen van huurders en eigen vaststellingen. Huurders met een technisch probleem kunnen bellen naar een speciaal telefoonnummer.' De bezoekers waren alvast danig onder de indruk van het gigantische magazijn waar zij zich in een echte doe-het-zelfzaak waanden... (MK)

## Eerste steen van De Schacht

In Heusden-Zolder werd op 3 juni de eerste steen gelegd van het gloednieuwe project 'De Schacht': 38 sociale woningen op het bouwterrein gelegen aan de Koolmijnstraat, Koeltorenlaan en Kolderhof. Tegen de jaarwisseling 2010-2011 komen hier 19 huur- en 19 koopwoningen bij. Deze mix is het resultaat van een samenwerking tussen de huisvestingsmaatschappij Vooruitzien en de Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen (KBM).

'Eén van de basispijlers van duurzaam bouwen is zuinig omspringen met energie. Met dit project spelen we daar graag op in', licht voorzitter van de KBM Gilbert Lambrechts toe. 'Er werd een heel pakket aan energiebesparende maatregelen uitgewerkt, o.a. een warmtekrachtkoppeling die voorziet in warmteproductie en elektriciteit, en zonnepanelen die zorgen voor de productie van sanitair warm water. Dat levert ons een gemiddeld E-peil van 51 op, terwijl het wettelijke maximum op dit moment 100 bedraagt.' (MK)



v.l.n.r. Paul Maris, ondervoorzitter Vooruitzien; Gilbert Lambrechts, voorzitter KBM Beringen; Bert Cox, directeur Vooruitzien; Erik Mannaerts, directeur KBM Beringen; Sonja Claes, burgemeester Heusden-Zolder

## Eerstesteenlegging in Lanaken

In het centrum van Lanaken werd op 24 april, in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, de eerste steen gelegd van het sociaal huisvestingsproject 'Jan Rosierlaan'. In totaal worden er 14 woonegelegenheden, waarvan 9 tweeslaapkamerappartementen en 2 éénkamerstudio's gerealiseerd. Het gebouw krijgt ook een ondergrondse parkeergarage en een lift. 'Maaslands Huis besteedt aandacht aan kwetsbare doelgroepen, maar is ook in grote mate begaan met milieuvriendelijk en energiezuinig bouwen en wonen', stelt Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw. 'Zo zullen in dit project twee van de drie gelijkvloerse appartementen een soort stadstuinje hebben in de vorm van een groendak. Maaslands Huis heeft bovendien ingetekend op een proefproject van minister Keulen voor de bouw van 5 passiefwoningen.' (KYM)



v.l.n.r. Jaak Floridor, voorzitter vmsw; Noël Deckers, voorzitter Maaslands Huis; minister Marino Keulen; Guido Willen, burgemeester Lanaken



## Een woon-zorgwijk in Tienen

Op 20 april vond de feestelijke eerstesteenlegging plaats van de woon-zorgwijk op de site Park Passionisten in Tienen. 'Park Passionisten is een gedurfd zorg- en woonvernieuwingsproject gestoeld op samenwerking en vermaatschappelijking', aldus Raf De Rycke, gedelegeerd bestuurder van de Broeders van Liefde. Het gaat om een wijk met een verhoogd zorgniveau, waar de bewoners ondanks hun grote zorgvraag kunnen blijven wonen. Er wordt namelijk extra aandacht besteed aan de ondersteuning in het dagelijkse leven, gezondheidszorg en servicing. Op die manier ondersteunt het project het streven naar integratie van psychiatrische patiënten en ouderen met of zonder psychiatrisch verleden. Ze wonen samen in een gewone wijk, met toelevering van de nodige zorg. Tegelijk werd zoveel mogelijk ingespeeld op de beperkingen van de cliënten. Doordat zo'n project frequente verhuizingen in de laatste levensfase helpt voorkomen, past het ook in het nieuwe woon- en zorgdecreet. (KYM)



## Afscheid Gilbert Verleye

Op 31 maart 2009 gaf Gilbert Verleye de fakkel door als directeur van de SHM De Vlaamse Ardennen. Toen hij begin 2004 directeur werd, bevond de SHM zich op een scharniermoment. De fusiebeweging was nog niet volledig afgerond en de vorige directeur had wegens gezondheidsredenen moeten afhaken. In zijn dankwoord wees voorzitter Jean-Pierre Van Der Meiren er dan ook op dat Gilbert Verleye de witte raaf was die de maatschappij toen zocht. Zijn opvolger, Jeanique Van Den Heede, wacht nu de moeilijke taak het roer over te nemen. Gelukkig kan ze blijven zaaien op de grond die Gilbert Verleye mee vruchtbaar heeft gemaakt. De eerste oogst mag al worden gezien: in het najaar van 2008 werd de 1000ste huurwoning in gebruik genomen. Zo blijft het bestaansrecht van de SHM De Vlaamse Ardennen als kleinschalige maar vooral hartelijke maatschappij verzekerd. (BL)



## Nederlands bezoek

Op 29 mei brachten 37 medewerkers van Ymere, de grootste Nederlandse woningcorporatie, een studiebezoek aan Leuven. Ymere is actief in de noordelijke Randstad en heeft 82 500 woningen. Na een globale uiteenzetting over de organisatie van de sociale huisvesting in Vlaanderen door de vmsw-woordvoerder Andy Dilles, sprongen de bezoekers naar goede Nederlandse gewoonte op de (gehuurde) fiets voor een fietstocht van ruim drie en een half uur. Wouter Bosmans gidste de deelnemers langs zowat alle belangrijke sociale huisvestingsprojecten in Leuven en Kessel-Lo. De combinatie van deskundige uitleg met een ontspannende rondrit in het zonnetje werd erg gesmaakt. Wie graag het parcours met wat toelichting krijgt toegestuurd, kan mailen of bellen naar wouter.bosmans@vmsw.be, tel. 02 505 42 94.



## Fusies SHM's

Op 12 mei 2009 werd de officiële fusie bekendgemaakt van de SHM's Turnhoutse Maatschappij voor de Huisvesting (TMH) en de Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom – Turnhout (KLE). Op die manier wordt de eerste woonmaatschappij met zowel huur- als koopwoningen in de provincie Antwerpen een feit.

Op 26 mei 2009 werd de fusie tussen de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting uit Sint-Pieters-Leeuw en de Brabantse Huisvestingsmaatschappij uit Ternat voltooid. De fusie tussen een huurmaatschappij en een koopmaatschappij moet het draagvlak in de regio voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen verbreden.

## Agenda

### ■ Dag van de Architectuur zondag 11 oktober 2009, 10 u. tot 18 u.



'Van uitzicht tot inzicht' is het thema van de vierde Dag van de Architectuur, een organisatie van het Vlaams Architectuurinstituut. Meer dan 100 hedendaagse gebouwen in Vlaanderen en Brussel worden die dag opengesteld en er worden rondleidingen, stadswandelingen, bustours en fietstochten georganiseerd. Het thema van deze editie is de meerwaarde van hedendaagse architectuur in al haar facetten: het originele ontwerp, de uitgekende inplanting van een gebouw in zijn omgeving, architectuur als cultuur, de ecologische voetafdruk en de zintuiglijkheid van architectuur. Het volledige programma is beschikbaar vanaf 30 augustus.

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

### ■ BIS Bouw- en immosalon

Van 3 tot 11 oktober 2009 vindt weerom de BISbeurs plaats in de hallen van Flanders Expo te Gent. De vmsw zal op een immosfeerstand in Hal 4 de Vlaamse Woonlening beter bekend maken bij het grote publiek dat op zoek is naar een goedkope woonlening.

De openingsuren van de beurs:

Zat. 3 okt. van 13 tot 23 u. (nacht van BIS vanaf 19 u.)

Zond. 4 okt. van 10 tot 19 u.

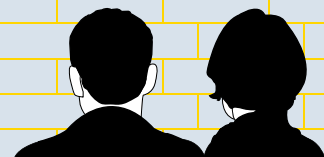
Ma., di., wo., do. 5, 6, 7, 8 okt. van 13 tot 19 u.

Vr. 9 okt. van 13 tot 21 u.

Zat. 10 okt. van 13 tot 19 u.

Zond. 11 okt. van 10 tot 19 u.

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



# bis

## bouw- & immosalon



In Vlaams-Brabant richt Vlabinvest zich specifiek tot mensen die een band hebben met de streek. Heeft Vlabinvest als aparte woonorganisatie voor deze regio een meerwaarde? Woonwoord vroeg enkele betrokkenen naar hun visie.

# Heeft Vlabinvest een meerwaarde?

## Betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand

Hubert Lyben, Administrateur-generaal Vlabinvest



Vlabinvest – voluit het Investeringsfonds voor Grond- en Woonbeleid in Vlaams-Brabant – werd als Vlaamse Openbare Instelling opgericht bij decreet van 25 juni 1992 en is operationeel sinds midden 1994. Het staat onder de rechtstreekse verantwoordelijkheid van de Vlaamse minister van Wonen. In twee financieringsronden kreeg Vlabinvest een financieringsenveloppe van 50 miljoen euro.

Voor het operationeel beheer werd eerst een beroep gedaan op de GOM Vlaams-Brabant en sinds 2000 op de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, nu

de vmsw. Vlabinvest heeft dus geen eigen personeel maar doet een beroep op twee vmsw-medewerkers, een jurist en een vastgoeddeskundige. Momenteel loopt de wervingsprocedure voor een derde medewerker. Aanvankelijk werkte Vlabinvest uitsluitend in de zes facilitéitengemeenten rond Brussel en in de gemeenten Hoeilaart, Overijse en Tervuren. Medio 2006 werd het werkgebied uitgebreid tot alle gemeenten van het arrondissement Halle-Vilvoorde en de gemeenten Bertem, Huldenberg, Kortenberg en Tervuren uit het arrondissement Leuven.

Vlabinvest wil mensen met een bescheiden inkomen via huur of koop een betaalbaar woonaanbod bieden. Wie een zekere maatschappelijke, economische of sociaal-culturele band met de regio kan aantonen, heeft voorrang. Vooral jongere mensen moeten immers noodgedwongen de Vlaamse Rand verlaten. Dat komt doordat de beschikbare bouwkvavels er schaars en de grond- en bouwrijzen er hoog zijn, en doordat de instroom vanuit Brussel van heel wat kapitaalkrachtige buitenlanders de woonmarkt onder druk zet. Dat werkt de ont-Nederlandsing van de Vlaamse →

→ Rand in de hand. Met Vlabinvest wil de Vlaamse overheid daar een antwoord op bieden.

Vlabinvest hanteert een hoger inkomensplafond dan de sociale huur- en koopsector: een gezin van twee personen mag maximaal 44 720 euro netto belastbaar inkomen per jaar hebben voor een huurwoning of 52 420 euro voor een koopwoning.

### Kenteringsmomenten

In de beginfase had Vlabinvest het zeer moeilijk: het ging van start zonder enige ervaring in de betaalbare residentiële woonmarkt en zonder grond in eigendom. Een eerste kentering kwam er rond 2000, toen Vlabinvest begon samen te werken met de sociale huisvestingsmaatschappijen. Via cofinanciering met gelden uit het reguliere stelsel en van Vlabinvest werden gemengde projecten opgestart met zowel sociale als Vlabinvest-woningen. In dergelijke samenwerkingsprojecten geldt bij de toewijzing van de sociale woningen overigens de Vlabinvest-voorrangregel.

Een tweede kentering kwam er in 2006, dankzij de uitbreiding van het werkgebied en de intensievere samenwerking met de sociale huisvestingssector en de lokale gemeentebesturen. Een echte operationele meerjarenplanning kon worden opgezet. In 2008 lijkt zich opnieuw een kentering te hebben voorgedaan. Vlabinvest kreeg toen immers een doelgericht voorkeurecht, terwijl ook de opbouw van een strategische grondvoorraad werd ingezet. Voortaan kan Vlabinvest zijn dubbele taak als investeringsfonds voor grond- én woonbeleid pas echt beginnen waar te maken.

### Stand van zaken

Dankzij een doorgedreven samenwerking kon Vlabinvest eind 2008 bogen op de realisatie van 330 woongelegenheden in gemengde huisvestingsprojecten, waarvan 249 zuivere Vlabinvest-woningen en 81

sociale woongelegenheden. Momenteel zijn 4 projecten in opbouw, goed voor 55 woningen, waarvan 31 onder de Vlabinvest-formule en 24 onder het sociaal stelsel. In de projectenportefeuille zitten diverse projecten voor de jaren 2009-2011, goed voor ruim 550 bijkomende woongelegenheden.

De grondvoorraad, opgebouwd via rechtstreekse verwerving op de markt of via uitoefening van het voorkeurecht, bedraagt momenteel zo'n 16 hectare. Dat biedt ruime toekomstmogelijkheden, al dan niet in samenwerking met private grondontwikkelaars.

### Doel bereikt?

Betaalbaar wonen willen aanbieden voor lage middeninkomens in de Vlaamse Rand is geen sinecure. Geleidelijk aan werd kennis opgebouwd, werden relaties aangeknoopt en samenwerkingen opgestart. In tal van gemeenten en met alle huisvestingsmaatschappijen en de streekintercommunale groeide een band van vertrouwen en samenwerking. Ook de samenwerking met de buitendienst van het Agentschap Wonen-Vlaanderen loopt vlot.

Volgens de recentste prognoses zullen de komende jaren tal van bouwprojecten, die reeds een hele voorbereidingsfase doorliepen, effectief kunnen worden opgestart. Daarvoor kunnen we niet alleen rekenen op de inzet van eigen mensen, maar ook op die van vele medewerkers bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, de gemeenten en de VMSW. Het recent hersamengestelde adviescomité, dat mij adviseert in verband met de binding met de regio en de daaraan gekoppelde voorrangssituatie, vergadert maandelijks. De stuurgroep, die bestaat uit vertegenwoordigers van de belangrijkste ministers in de Vlaamse Regering, valideert de operationele krachtlijnen. Met de Inspectie van Financiën en het kabinet van de minister van Wonen werken we vlot samen. Dossiers gaan echt vooruit.

Een vergelijking met de private huurmarkt leert dat Vlabinvest gemiddeld 15% of zelfs

meer onder die vrije marktprijs werkt. Uit de jaarlijkse analyse (zie jaarverslag op [www.vlabinvest.be](http://www.vlabinvest.be)) van het doelgroepbereik blijkt dat Vlabinvest vooral 'nestverlatende jongeren' bereikt, al dan niet samenwonend. Anderzijds valt ook de groep op van 'kwaliteits- en centrumzoekende ouderen', die hun kwaliteitsarme of te excentrisch gelegen woning ruilen voor een Vlabinvest-woongelegheden.

Toch blijven de uitdagingen en moeilijkheden legio. Zo konden we slechts in drie van de zes faciliteitengemeenten een woonproject realiseren. De moeilijke omstandigheden waarin we daar moeten werken, dreigen ons ertoe te verleiden ons prioritair op andere, eerder 'gemakkelijke' gemeenten te richten. Niettemin staan nog drie projecten op til in faciliteitengemeenten, zodat binnenkort alleen in Drogenbos Vlabinvest nog geen woonproject zal kunnen voorleggen.

De toepassing van het voorkeurecht stuit op heel wat omzeilingsconstructies en leidt meer dan eens tot juridische betwistingen. Nochtans is een strategische grondreserve van cruciaal belang om de toekomstmogelijkheden van een streekgericht woonbeleid veilig te stellen. Daarnaast is het fonds dringend aan herfinanciering toe: volgens onze prognoses dient zich eind 2009, uiterlijk begin 2010 een financieringstekort aan.

Maar er zijn ook nieuwe kansen. Zo is er het recent goedgekeurde decreet op het Grond- en Pandenbeleid, dat alle gemeenten ertoe verplicht een echt gemeentelijk woonbeleid te voeren, met een minimaal aanbod aan sociale huurwoningen. In heel wat gemeenten zullen de sociale woonactoren, en dan vooral de sociale huisvestingsmaatschappijen in het bijzonder, een tandje moeten bijsteken. Dit biedt Vlabinvest de gelegenheid om zich in al die gemeenten voor te stellen. Vlabinvest-woningen tellen immers mee om tegen 2020 het vooropgestelde sociaal objectief te realiseren.

# Ons de helpende hand reiken

Eddie De Block, burgemeester van Merchtem

**D**e gemeente Merchtem heeft tot op heden nog niet 'samengewerkt' met Vlabinvest. Maar wat niet is, kan nog komen. Zeer vaak horen de lokale besturen dat de Vlaamse overheid de intentie heeft om duizenden sociale woningen te bouwen in Vlaanderen. Wat mij daarbij tegen de borst stuit, is dat de gemeenten geen enkele steun krijgen om potentieel woonuitbreidingsgebied aan te snijden en daar sociale kavels en woningen te realiseren.

In onze gemeente ligt een woonuitbreidingsgebied dat eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij. Verschillende

keren heeft het gemeentebestuur geprobeerd om die huisvestingsmaatschappij een project te laten starten dat naar schatting 60 sociale woningen zou opleveren. Telkens opnieuw krijgen we te horen: zorg er eerst maar eens voor dat jullie dat woonuitbreidingsgebied mogen aansnijden – leg ons een woonstudie voor om te bewijzen dat er nood is aan sociale huisvesting.

Ik hoop dat Vlabinvest ons daarbij zal helpen. Het gemeentebestuur kan het voorbereidende werk dat aan de realisatie van een project voorafgaat niet op zijn eentje blijven doen. Instanties zoals Vlabinvest moeten de

gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij een helpende hand reiken, zodat we met z'n allen zo snel mogelijk sociale woongelegenheden kunnen realiseren.

Wanneer dit artikel verschijnt, heeft al een eerste vergadering plaatsgevonden met Vlabinvest. Ik hoop oprecht dat het overleg zal uitmonden in een vruchtbare samenwerking, zodat Merchtem de kinderen en kleinkinderen van Merchtemse, Vlaamse origine betaalbare woningen kan aanbieden. Nu moeten te veel inwoners onze gemeente verlaten, met pijn in het hart, maar noodgedwongen – wegens 'te duur' of 'geen plaats'.

# Ontvlaamsing tegengaan

Anne Sobrie, Vlaamse schepen in Sint-Genesius-Rode

**W**oningen en bouwgronden in de Rand rond Brussel, zeker in een gemeente zoals Sint-Genesius-Rode, zijn zeer duur en erg schaars geworden. Daardoor – en ook door de verfransing van onze gemeente, mee in de hand gewerkt door de inwijking van de Frans- en anderstaligen – wordt de lokale Vlaamse bevolking verdrongen. Die moet dan uitwijken naar gemeenten buiten de Vlaamse Rand.

Vlabinvest is dan ook een belangrijk instrument om de verdringing en de uitwijking van de jonge Nederlandstalige gezinnen tegen te gaan. In de eerste plaats kan Vlabinvest – ofwel zelf, ofwel via de sociale huisvestingsmaatschappijen – dankzij het voorkooprecht gronden en gebouwen verwerven. Doordat Vlabinvest betaalbare woningen ter beschikking stelt van personen

met een middelgroot inkomen, die bovendien een economische, culturele of sociale band kunnen aantonen met de streek, krijgt de autochtone Vlaamse bevolking toch de kans in eigen streek te blijven wonen. Dat helpt de ontvlaamsing tegen te gaan. Bovendien kan Vlabinvest overgaan tot ont-eigeningen voor openbaar nut, zodat grote en dure bouwprojecten die in handen zijn van Franstalige projectontwikkelaars omgevormd kunnen worden tot projecten met betaalbare woningen, waar ook de Vlaamse bevolking nog terecht kan.

De inspanningen die Vlabinvest levert, betekenen een grote meerwaarde voor een faciliteitengemeente als de onze, waar het gemeentebestuur zelf geen enkel initiatief ontwikkelt. Sint-Genesius-Rode doet geen enkele inspanning om betaalbare wonin-

gen te bouwen. Alles samen heeft deze gemeente slechts 10 sociale woningen gerealiseerd...

De Vlaamse bevolking van Sint-Genesius-Rode rekt er dan ook op dat Vlabinvest nog meer inspanningen levert om betaalbaar en duurzaam wonen in onze gemeente mogelijk te maken en de blijvende prijsstijgingen en toenemende verfransingsdruk terug te schroeven.





**S**tefaan Delecluyse is sinds vorig jaar eigenaar van een van de 22 appartementen aan het Sint-Paulusplein in Oostende, een project van de maatschappij Eigen Haard is Goud Waard. Een deel van de appartementen ligt aan het Sint-Paulusplein. Ze worden deels begrensd door 2 smalle straten. De architecten Yperman & Vandeghinste streefden voor alle appartementen zoveel mogelijk openheid en buitenruimte na, met respect voor de privacy van de bewoner. Aan de pleinzijde wordt gespeeld met open en gesloten borstweringen. De terrassen aan de zijstraten krijgen een meer open karakter naarmate ze hoger gelegen zijn. In alle appartementen werd gestreefd naar een maximale bezonning en lichtinval.

Stefaan woont aan de pleinzijde. Hij is heel tevreden over zijn appartement. Eigenlijk weet hij geen negatieve punten te verzinnen. Een positieve afsluiter van dit zomernummer!

**+** 'De ligging is fantastisch. Ik woon midden in het centrum, met zicht op de havengeul. Mijn terras grenst aan het Sint-Paulusplein, een levendig en volks pleintje vlak bij het station.'

'Ik heb heel veel natuurlijk licht in mijn appartement. Er zijn veel ramen, wat ook zorgt voor mooie zichten en veel zonlicht.'

'Het appartement is heel ruim. Ik heb ook voldoende bergruimte, wat dikwijls niet het geval is in een appartement.'