

woon

WOORD



**Het woonbeleid
gewogen**
Interview met
minister Keulen

**‘Waar kunnen
we terecht?’**
Een vluchteling
aan het woord

**‘Bespaar door
in woonkwaliteit
te investeren!’**
Luc Goossens,
horzel in de nek van
het woonbeleid

Wat na 7 juni?
9 stemmen over de grote
beleidsuitdagingen

Sofie de Caigny:

**‘Historisch
patrimonium
moet je leefbaar
houden!’**



‘De regionalisering van de huurmarkt is een vergiftigd geschenk.’

Luc Goossens
lees meer op p.19



Visie

- 06 ‘Niets doen is het grootste kwaad’: Minister Keulen over het woonbeleid

Praktijk

- 12 Sociaal wonen, architectuurhistorisch bekeken
- 16 Hopeloos zoeken naar een woonst: een vluchteling aan het woord

Bestuur

- 19 ‘Investeer in kwaliteit!’ Luc Goossens fileert het woonbeleid
- 22 Niet-residentiële ruimtes: een goed idee?

Forum

- 28 Wat in de volgende legislatuur? Negen visies

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 15 Vakwerk: een website rendeert
- 25 Sed Lex: verhuren buiten het sociaal huurstelsel
- 24 Sociaal Nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht



22 Moet een SHM ook winkels verhuren?

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), Manuel Eeckhout (jurist), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 4, 24, 25, 26), Jan Loeman (p. 4, 5, 16, 19, 20, 29), Isabelle Plancquaert (cover, p. 1, 3, 12, 13, 14, 32), Els Struyf (p. 6, 7, 8, 9, 10), Hannelore Knevels (p. 22, 23) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Uitgeverij, www.jaja.be | **druk** | Enschedé Van Muyswinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



06 Minister Keulen verdedigt zijn woonbeleid



12 Sociaal wonen in vogelvlucht



28 9 stemmen over de nieuwe beleidsprioriteiten



De Woonwoord-fotografen:
v.l.n.r. Gery Spirinckx, Martine Kinable, Bert Simoens,
Isabelle Plancquaert, Jan Loeman en Els Struyf

Vooraf



p 20 maart werd de tweede editie van Woonforum georganiseerd te Antwerpen. Dit mag terecht een voltrefeer genoemd worden. Het succes ligt niet zozeer in de promotionele waarde, of in de opkomst (al viel die goed mee) of in andere typische meetbare factoren. Wat mij vooral opviel, was de wil tot samenwerking.

In verschillende sessies was hetzelfde geluid te horen: we moeten goed samenwerken en communiceren (wat ook het luisteren naar elkaar inhoudt) om het gewenste resultaat op het terrein te bereiken. Deze resultaatgerichte en communicatieve visie kan voor een doorbraak zorgen op heel wat terreinen, die tot nu toe soms werden beschouwd als hopeloos of dichtgeslibd.

We kennen allemaal de symptomen van dergelijke hopeloze situaties: bureaucratie en verveling, mensen met een hoge dosis macht, maar met een lage dosis inhoud en visie. Verstarde mensen ook, met een diepgewortelde angst om zelf iets te doen of te denken. Een groot deel van het cynisme over de overheid hangt met deze mentaliteit samen. De burger heeft soms ook wel eens gelijk...

Een open gedachtewisseling zoals Woonforum geeft onze sector de nodige zuurstof. Het onbespreekbare wordt naar voor gebracht. De tegenstander blijkt eigenlijk hetzelfde te willen als jijzelf. En je leert de mensen kennen met wie je op ruimere schaal samenwerkt, ook over de grenzen van instellingen heen.

Kortom, vergeet volgend jaar niet te komen, het is de moeite waard.

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*

Onderzoeksrapport SVK's: Profiel, motieven en tevredenheid

Het Steunpunt Ruimte en Wonen heeft een rapport gepubliceerd met de resultaten van zijn onderzoek bij private verhuurders-eigenaars die woningen verhuren via Sociale Verhuurkantoren (svk's).

De svk-werking staat of valt met de medewerking van de particuliere verhuurders – zowel natuurlijke private personen als private vennootschappen. Eind 2007 waren 3 868 woningen die via 49 svk's verhuurd werden eigendom van particuliere verhuurders. Het onderzoeksrapport beantwoordt vragen als: hoe hebben de verhuurders het svk-model leren kennen, welke motieven hebben huurders om met svk's in zee te gaan en welke ervaringen hebben de verhuurders die via een svk hebben verhuurd? Op die manier wil het rapport ook duidelijk maken hoe meer eigenaars ertoe kunnen worden overgehaald te verhuren aan svk's, om zo beter in te spelen op de nood aan meer betaalbare woningen voor woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

U kunt het onderzoeksrapport bestellen tegen 15 euro bij het Steunpunt Ruimte en Wonen, Kasteelpark Arenberg 51, bus 2429, 3001 Heverlee.

Meer info: www.steunpuntruimteewonen.be.



Wonen in Meervoud

Vlaams minister van Wonen Marino Keulen heeft een oproep gelanceerd voor de architectuurprijs 'Wonen in Meervoud'. Die bekroont een project dat op overtuigende wijze de kwaliteiten van groepswooningbouw illustreert. In zo'n voorbeeldig project wordt voor groepswooningbouw gekozen omdat die goed gebouwd, knap ontworpen, prettig gelegen, aangenaam om te wonen, duurzaam en betaalbaar is. Met goede groepswooningbouw wordt bedoeld dat meerdere woningen gelijktijdig en als een samenhangend geheel worden ontworpen en gebouwd en dat ze een meervoud aan kwaliteiten bezitten – vandaar ook de naam van de prijs.

Tot 1 mei 2009 kunnen bouwheren – private en openbare initiatiefnemers, projectontwikkelaars, particulieren, enz. – meedingen naar deze architectuurprijs. Enkele voorwaarden: de projecten zijn de jongste 10 jaar in gebruik genomen; ze zijn architecturaal waardevol en bieden een hoge woonkwaliteit; dat ze gelijktijdig en in één samenhangend geheel zijn gebouwd verleent ze een belangrijke meerwaarde; ze spelen in op uitdagingen op het gebied van kostprijs- en energiebesparing, verdichting en het gebruik van openbare ruimte en collectieve voorzieningen.

Meer info op: www.woneninmeervoud.be.



Woonforum 2009



Al wie professioneel betrokken is bij sociaal wonen in Vlaanderen kreeg op vrijdag 20 maart een uitgelezen ontmoetingskans: in de zalen van Metropolis in Antwerpen vond Woonforum 2009 plaats. Een 400-tal deelnemers zorgden voor 'beweging' in het sociale woongebeuren.

Naast vertegenwoordigers van de sociale huisvestingsmaatschappijen waren er de adjunct-kabinetschef van de minister van Wonen, vertegenwoordigers van de provincies, steden, gemeenten en ocmw's, de intergemeentelijke samenwerkingsverbanden, het Vlaams Overleg Bewonersbelangen, de sociale verhuurkantoren, de Vlaamse Woonraad, het departement en de agentschappen van het beleidsdomein rwo en de vmsw. Ook de pers was er.

Panelgesprekken

En er was voor elk wat wils. De deelnemers konden drie keer een keuze maken uit veertien themasessies. Zo gaven specialisten boeiende uiteenzettingen over het sociale woonbeleid in Wallonië en Brussel, prestatiemetingen bij SHM's, de architectuurgeschiedenis van de so-

ciale huisvesting, het omgaan met archeologische adviezen, de kansen die het Woonzorgdecreet biedt, het internet als link met het doelpubliek en over sociale passiefwoningen.

De leningencampagne, die de Vlaamse Woonlening van de vmsw bij het doelpubliek meer bekendheid moet bezorgen, werd gelanceerd met een stevig debat over de vraag hoe sociaal die sociale leningen nu eigenlijk wel zijn.

Panelleden met uiteenlopende achtergronden zochten in diverse panelgesprekken naar antwoorden op vragen als: 'Publiek-private samenwerking, een wondermiddel?' 'Hoe opnieuw naar sociale clausules?' 'Hoe ervaren de lokale actoren het hertekende Vlaamse overheidslandschap, drie jaar na de hervorming?' De koepel van de koopmaatschappijen, Vlaamse Erkende Maatschappijen

Handboek Woningkwaliteitsbewaking

In 'Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest' bundelt Tom Vandromme alle mogelijke instrumenten om aan woningkwaliteitsbewaking te doen. In een inleidend hoofdstuk staat hij stil bij het grondwettelijke recht op een behoorlijke huisvesting, de bevoegdheidsverdeling inzake huisvesting en het begrippenkader uit de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. In het tweede hoofdstuk gaat de auteur in op de administratieve handhaving binnen de woningkwaliteitsbewaking: de procedure om een woning ongeschikt of onbewoonbaar te verklaren, de gevolgen daarvan voor het huurcontract, de onbewoonbaarverklaring volgens artikel 135 N.Gem., het conformiteitsattest, het sociaal beheersrecht en het voorkeepsrecht. In het derde hoofdstuk wordt de fiscale handhaving besproken. De Vlaamse overheid voert immers een heffing in voor ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woningen en leegstaande of verwaarloosde woningen en gebouwen. In het vierde hoofdstuk behandelt de auteur de strafrechtelijke handhaving in de Vlaamse Wooncode en het Kamerdecreet. Hij bespreekt de misdrijven uit beide decreten en de recent ingevoerde herstellvordering.

'Woningkwaliteitsbewaking in het Vlaams Gewest' is verschenen in de reeks Recht en Praktijk van uitgeverij Kluwer. Bij eenmalige aankoop kost het 88,40 euro. Meer info en bestellen: www.kluwer.be.



(VLEM), zocht in een panelgesprek naar oplossingen om de kostprijs van sociale koopwoningen beheersbaar te houden. Het Agentschap Wonen-Vlaanderen bracht een 8-tal mensen uit het werkveld samen rond vier stellingen die de intergemeentelijke samenwerking vanuit verschillende gezichtspunten in het vizier namen.

Ook wie niet in de dagelijkse sociale woonpraktijk staat, kreeg een duidelijk beeld van de werking rond bewonerswelzijn in Genk, dankzij getuigenissen van lokale partners en filmpjes uit de praktijk.

Traditie moet blijven

De commentaren van de deelnemers waren unaniem positief: elke themasessie reikte een vernieuwende en kritische kijk aan.

Als afsluiter stond een panelgesprek op het menu over het nieuwe

decreet Grond- en pandenbeleid, dat het Vlaams Parlement op 18 maart had goedgekeurd. Dat decreet moet tegen 2020 een bijkomend aanbod van 43 000 sociale huurwoningen, 21 000 sociale koopwoningen en 1 000 sociale kavels helpen realiseren. De belangstelling voor de slotsessie was dan ook zeer groot. Tijdens de afsluitende drink waren de deelnemers het erover eens dat de traditie van Woonforum als jaarlijks terugkerende statengeneraal van de sociale huisvesting zeker voortgezet moet worden. Wij houden u op de hoogte.

Het gedetailleerde programma en de presentaties van Woonforum 2009 vindt u op de website www.woonforum2009.be.

Woon forum

Werkboek Kwaliteitsvol Verkavelen

Met het 'Werkboek Kwaliteitsvol Verkavelen' wil de Vlaamse overheid een synthese bieden van de kennis en ervaring die gespecialiseerde ambtenaren, stedenbouwkundigen en onafhankelijke deskundigen over verkavelingen voor woningbouw hebben vergaard. De vijf bouwstenen waarmee men de kwaliteit van een verkaveling kan beoordelen, komen uitgebreid aan bod. Het boek laat zien dat een kwaliteitsvolle verkaveling voortvloeit uit het samenspel tussen publieke en private ruimte, en niet alleen een gunstig effect heeft op de woonkwaliteit van de individuele bewoner, maar ook op de kwaliteit van de leefomgeving. Het laatste deel van dit rijkelijk met plannen en foto's geïllustreerde boek geeft een boeiend overzicht van interessante verkavelingen, inspirerende woonwijken en beloftevolle projecten die al in Vlaanderen zijn gerealiseerd.

Het 'Werkboek Kwaliteitsvol Verkavelen' telt 216 blz. en is uitgegeven door het Departement RWO, afdeling Stedenbouwkundig Beleid en Onroerend Erfgoedbeleid. U kunt het bestellen door 15 euro over te schrijven op rekeningnummer 091-2212043-84, Vlaamse overheid – ontvangsten, Koning Albert II-laan 19 bus 10, 1210 Brussel, met vermelding 'Werkboek Kwaliteitsvol Verkavelen'.

Jaarboek overheidsopdrachten

Met het 'Jaarboek Overheidsopdrachten 2007-2008' willen de samenstellers de gebruiker een nuttig overzichts- en bronneninstrument aanbieden, dat hen een beter inzicht geeft in de wet- en regelgeving inzake overheidsopdrachten. Het jaarboek biedt een overzicht van de relevante Europese en nationale wetgeving, rechtspraak en rechtsleer die in 2007 over overheidsopdrachtenrecht werd gepubliceerd. Het bevat ook de Belgische aanbestedingsbarometer. Alle in 2007 gepubliceerde regelgeving, inclusief de omzendbrieven, staat integraal op de bijgevoegde cd-rom.

Daarnaast staan in het Jaarboek ook heel wat rechtsgeleerde thema-artikelen over actuele knelpunten van het overheidsopdrachtenrecht, geschreven door specialisten ter zake. Het jaarboek is een uitgave van EBP, Ondersteuning bij overheidsopdrachten. Het kost 45 euro bij inschrijving voor een seminarie en 110 euro bij rechtstreekse bestelling. Meer info: www.ebp.be.



Hoe kijkt minister Marino Keulen aan tegen de sector Wonen waarvoor hij politiek bevoegd is? Is hij tevreden over zijn parcours en wat vindt hij de uitdagingen voor de volgende legislatuur? Het interview werd een lang en open gesprek waarin de minister geen vraag uit de weg ging.

Minister Marino Keulen over het woonbeleid

‘Niets doen, dat vind ik in de politiek het grootste kwaad’

Mijnheer de Minister, hoe kijkt u terug op de voorbije legislatuur?

‘Ik denk dat we gigantisch veel hebben gerealiseerd. In het regeerakkoord van 2004 was het hoofdstuk over Wonen op een na het dikste van allemaal. En we hebben daar zowat alles van uitgevoerd.’

‘Eerst en vooral is er het nieuw kaderbesluit sociale huur. Daarmee hebben we het sociaal wonen verankerd voor de 21ste eeuw. Al in 1995, nog onder Leo Peeters, werd daar in het Vlaams Parlement naar gevraagd. Iedereen vreesde toen dat het een zeer moeilijke bevalling zou worden. Als je er ook nog de huurprijsberekening bij denkt, hebben we zonder twijfel een gigantische operatie doorgevoerd.’

Veel mensen zullen vooral aan het nieuwe financieringsstelsel (NFS2) denken.

‘Dat is natuurlijk een belangrijke verwezenlijking. Als je het profiel van onze huurders vergelijkt met dat van een generatie geleden, stel je opvallende verschillen vast. Eén generatie geleden hadden vrijwel alle sociale huurders een inkomen uit arbeid. Van thuis uit hadden ze niet meteen een fortuin meekregen, zodat ze als starters op de sociale woonmarkt terechtkwamen. Later ging het steeds vaker om mensen met vervangingsinkomens. Dat leidde tot een onhoudbare paradox: actieve maatschappijen die veel bouwden, kwamen relatief sneller voor financiële problemen te staan. Door NFS2 en de daarin opgenomen gewestelijke sociale correctie sporen we alle SHM's nu aan om te blijven investeren in de aangroei van hun patrimonium, om zo de gesel van de wachtlijsten aan te pakken.’

Dan is er natuurlijk ook de Wooncode...

‘Die zal mij politiek het langst overleven, omdat daar zoveel heisa over is geweest. Zelf geloof ik er rotsvast in. Ik vind het belangrijk om mensen uit hun



‘Als je pas aan iets begint als alles optimaal in orde is, begin je er nooit aan.’

maatschappelijk isolement te halen, en de taal is een basisvoorwaarde om dat te verwezenlijken.’

‘Andere verwezenlijkingen staan misschien iets verder van de sociale huisvesting: de renovatiepremie en het nieuwe decreet grond- en pandenbeleid. Kortom, we hebben fundamentele stappen gezet, die mij zullen overleven en die voor de toekomst van de sector heel belangrijk zijn.’

Je hoort wel eens dat de Vlaamse overheid te sterk inzet op eigendomsvererving.

‘Bij de Vlaamse Regering en in het Vlaams Parlement is het besef gegroeid dat je geen huisvestingsbeleid kunt voeren zonder een performante sociale huisvestingssector. In Vlaanderen blijft het de ambitie van de meeste mensen om eigenaar te worden. Maar je zult altijd ongeveer 20% mensen hebben die moeten huren. Ik heb dat altijd

moeten beklemtonen, ook in mijn eigen partij. Ongeveer 6% van de mensen zit onder de armoedegrens en 10 tot 15% heeft het tijdelijk moeilijk als gevolg van een faillissement, een chronische ziekte of een echtscheiding. Ook die mensen moeten kwalitatief worden gehuisvest. Het profiel van de private huurder lijkt steeds meer op dat van de sociale huurder. De enige manier om daar iets aan te doen is het aanbod uit te breiden via een gericht grond- en pandenbeleid.’

Is er dan echt niks dat beter had gekund?

‘Alles kan altijd beter. Dat is ook de reden waarom we onze besluitvorming permanent bijsturen. Dat is al een paar keer gebeurd met het kaderbesluit sociale huur. Het zal ook gebeuren met de gewestelijke sociale correctie. Men verwijt mij dat soms: wat ik doe, moet achteraf altijd worden →



'SHM's en sociale verhuurkantoren zijn instrumenten, geen doel op zich.'

→ bijgestuurd. Dat is misschien typisch voor mij, maar als je pas aan iets begint als alles optimaal in orde is, begin je er nooit aan. Zeker niet aan complexe operaties zoals het kaderbesluit sociale huur en het nieuwe financieringssysteem. Als dat dan na een tijdje bijgestuurd moet worden, vind ik dat helemaal niet erg. Wat is het alternatief? Dat er niets verandert? Ik vind niks doen in de politiek het grootste kwaad.'

Toch is het jammer dat het imago van sociale huisvesting nog steeds niet is wat het hoort te zijn. Valt daar niks aan te doen?

'Dat is een heel terechte opmerking. Het contrast tussen wat de betrokkenen denken en wat de media vertellen is nergens zo scherp als in de sociale huisvesting. In de wijken zelf blijkt het allemaal dik mee te vallen. En vaak verstomt het protest ook snel, zodra een nieuwe sociale woningwijk in de buurt

ook effectief bewoond wordt. Als ik naar een feestelijke ingebruikname van een wijk ga, stel ik met plezier vast dat alle betrokkenen erg tevreden zijn. Niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook de SHM, de aannemers, de architecten en andere betrokkenen.'

'Dat sociale woonwijken alleen maar kommer en kwel zijn, klopt dus absoluut niet. Toch gaan in verkavelingen van private eigenaars onmiddellijk petities rond, zodra in de nabijheid ook sociale woningen gepland worden. Achteraf moet men dan toegeven dat het eigenlijk toch wel om mooie projecten gaat.'

Wat kun je tegen die vooroordelen doen?

'Koppig voortdoen, wijzen op de kwaliteit van de woningen, laten zien dat sociale wijken allang niet meer geconcipeerd worden als grootschalige concentraties. Ik daag de klagers uit om samen met mij naar de wijken te gaan en er de sociale woningen uit te halen. Ik ben trots op de kwaliteit van de sociale woningen die momenteel gebouwd worden. Ze mogen worden gezien, en ik praat vaak met private ontwikkelaars die ons die kwaliteit benijden. Voor een architect, ingenieursbureau of aannemer staat het tegenwoordig goed om in hun cv te vermelden dat ze ook sociale huisvesting hebben gerealiseerd.'

Misschien hangen die klachten en imago-problemen veeleer samen met oudere sociale woonwijken en woonblokken?

'Ook daar hebben we al veel kopzorgen achter ons gelaten. Door kort op de bal te spelen hebben we daar op korte tijd al zeer veel verbeterd. Veel heil verwacht ik van het project dat we samen met collega Kathleen Van Brempst hebben opgezet: de conciërges. Zeker in grotere complexen is het nuttig dat daar iemand toezicht houdt, al was het maar om te ontraden. Daarnaast kunnen ze de gemeenschappelijke delen onderhouden, kleine herstellingen doen, iets helpen orga-

niseren, een brugfunctie vervullen tussen de SHM en de huurders, enzovoort. Allemaal heel belangrijke taken die het maatschappelijk weefsel verstevigen. Collega Van Bremp betaalt die mensen vanuit de sociale economie. De SHM's mogen de kosten ook inbrengen als onderdeel van de gewestelijke sociale correctie.'

Wat is de grootste uitdaging voor de volgende legislatuur?

'We hebben al heel veel gedaan. Nu zouden we het landschap wat eenvoudiger en overzichtelijker kunnen maken. De eerste stappen zijn al gezet naar de nieuwe erkenningsronde. Je zou kunnen streven naar performante maatschappijen die koop en huur integreren. Daar kun je dan eventueel zelfs de activiteiten van de sociale verhuurkantoren bij betrekken.'

'Daarnaast kunnen we soepeler omspringen met de werkgebieden. Antwerpen is daar een goed voorbeeld van: vier plaatselijke maatschappijen zijn er gefuseerd tot de Woonhaven. Vroeger was het werkgebied daar soms afgebakend tot op het niveau van de huisnummers. Dat kon je bijna letterlijk politieke verkaveling noemen. Schepen Leen Verbist heeft ingezien dat zo iets niet meer van deze tijd is en heeft de teneur gezet voor heel Vlaanderen.'

Waarom dringt u aan op samenwerkingsverbanden?

'Met een gepaste schaalgrootte kun je je diensten professioneler uitbouwen en ook echt competente mensen aantrekken. Vergeet niet dat huur- en koopmaatschappijen en svk's geen doel op zich zijn: het zijn instrumenten om de klant beter en efficiënter te dienen. Ik zie wel een gunstige tendens. Vroeger bekeek men alles nogal eenzijdig vanuit de eigen maatschappij. Nu zie je goede samenwerkingsverbanden tussen SHM's ontstaan, zoals Veboli in Limburg.'

Ook het grond- en pandenbeleid blijft een uitdaging?

'Zeker. Het is de bedoeling om tussen 2009 en 2020 65 000 bijkomende sociale woningen te realiseren: 43 000 huurwoningen, 21 000 koopwoningen en 1 000 sociale kavels. Daar heb je natuurlijk budgetten voor nodig. Vandaag zitten we aan een investeringsvolume van 500 miljoen euro. Dat zal groeien naar 1,2 miljard euro in 2014, als we op kruissnelheid zitten. Maar ook om gronden te verwerven zal een inspanning nodig zijn. En veel zal ook afhangen van de capaciteit van de bouwsector. Door de heersende crisis zal die capaciteit er vermoedelijk wel zijn, maar in 2007 en 2008 hebben we een aantal offertes moeten overdoen bij gebrek aan inschrijvers. Ik schat dat de bouwsector per jaar een 2 000 à 2 500 nieuwbouwwoningen en 6 000 renovaties aankan.'

Zullen de woningen die de privé bouwt niet een stuk duurder zijn dan de sociale woningen?

'Kwalitatief zullen dat goede woningen zijn: ze moeten immers geattesteerd worden bij het begin van het project, bij de oplevering en bij de overdracht. En over de prijs worden afspraken gemaakt. Concreet betekent dat ongeveer 180 000 euro voor een woning en ongeveer 160 000 euro voor een appartement. Als er redenen zijn om die woningen significant duurder te maken, moeten we die eens grondig onderzoeken. Anderzijds mag het ook niet zo zijn dat de private partners daar hun broek aan scheuren, want anders vind je geen deelnemers. Het is niet slecht dat mensen aan deze sector kunnen verdienen, op die manier blijven ze goed werk leveren. En kwaliteit kost nu eenmaal geld. Maar het is ook nooit goed. We moeten getto's vermijden, maar anderzijds mogen sociale woningen ook weer niet te mooi zijn...'

Welke rol ziet u weggelegd voor sociale leningen in de toekomst? Zijn ze in hun

huidige vorm (beperkt volume, verschillende verdeelkanalen, sterk gericht op renovaties) al een goed instrument of moeten ze nog evolueren?

'De media besteden daar weinig aandacht aan, maar we hebben de capaciteit wel degelijk uitgebreid. Het budget werd opgetrokken van 90 miljoen euro naar 171 miljoen euro bij de vmsw en van 140 miljoen euro naar 360 miljoen euro bij het Vlaams Woningfonds. Ook hier zou je naar overzichtelijke uniformiteit kunnen streven. Alleen zit je met het probleem dat iedere verstrekker die materie dan gaat claimen, terwijl dat vanuit het oogpunt van de gegadigden niet relevant is.

Maar u blijft ze belangrijk vinden?

'Lenen aan 2,5% of lenen aan meer dan 5%, dat scheelt voor veel mensen een slok op →



Bert Simoens en André Binon



‘Sommige gemeentebesturen beroepen zich op hun lokale autonomie. Ik noem dat lokaal egoïsme.’

→ een borrel. Ik vind het zeer goed besteed geld, omdat het ook mensen die van thuis uit geen geld mee krijgen in staat stelt een eigendom te verwerven. Vandaag zie je veel jonge mensen een oudere woning kopen om die te renoveren. Dat is voor die mensen de enige manier om eigendom te verwerven. Zo creëer je een win-winsituatie: enerzijds help je als overheid jonge gezinnen, anderzijds gaan die nieuwe eigenaars met overheidssteun zorgen dat het private woonpatrimonium structureel gerenoveerd wordt. Dat het daarbij vaak om karaktervolle woningen gaat is mooi meegenomen. Die gezinnen kunnen na pakweg 15 jaar hun gerenoveerde woning verkopen en met de opbrengst in een nieuwbouw gaan wonen. Daar zie ik geen graten in.’

Overheden houden soms heel lang vast aan bestaande structuren en middelen. Kan de overheid op woongebied de hedendaagse samenleving bijbenen?

‘Vandaag zie je drie soorten gezinnen. Je hebt veel alleenstaanden, in de sociale huisvesting is dat ongeveer de helft van de huurders. De tweede grote groep is die van de “klassieke” gezinnen. De nieuw samengestelde gezinnen zijn de derde groep. Vaak zijn dat grotere huishoudens, met kinderen uit vorige relaties.’

‘Als we nu naar de woningen kijken, dan zijn er in Vlaanderen circa 200 000 woningen in minder goede staat en 25 000 die echt slecht zijn. Door de gezinsverdunding heb je in elk geval meer woningen nodig. Met de renovatiepremie en de sociale le-

ningen kun je daar iets aan doen. Daarnaast heb je de vaak grote woningen die in de jaren ’60 en ’70 zijn gebouwd en waar nu oudere mensen in wonen. Die woningen zijn geknipt voor de groep nieuw samengestelde gezinnen. Tegelijk zijn er ook serieuze kosten aan verbonden om ze wat op te knappen: dubbel glas, betere isolatie, noem maar op. Daarom zijn dergelijke gezinnen gebaat met een renovatiepremie. Ze moeten 33 000 euro investeren en krijgen dan een premie van 10 000 euro. Zo kun je die grotere woningen ook aanpassen aan de principes van levenslang wonen.’

‘De overheid kan ook overwegen om dat soort grote woningen in te zetten voor kangoeroewonen. Heel wat woningen die in de jaren ’60 en ’70 zijn gebouwd, waren bedoeld voor gezinnen met 3 of 4 kinderen. Zulke gezinnen zie je nu minder vaak. Van zo’n woning kun je een tweewoonst maken. Daar zijn dan wel stedenbouwkundige oplossingen voor nodig.’

Niet ieder gemeentebestuur staat even positief tegenover sociaal wonen. Hoe kijkt u daartegen aan?

‘De statistieken zijn duidelijk: van de 308 gemeenten in Vlaanderen zijn er 140 die minder dan 3% sociale woningen op hun grondgebied hebben. Sommige besturen beroepen zich op hun lokale autonomie. Ik noem dat lokaal egoïsme. Ze exporteren hun sociaal probleem naar buurgemeenten en naar de stad. Daar wil het grond- en pandendecreet iets aan doen: dat verplicht gemeenten ertoe bijkomende sociale woningen op hun grondgebied toe te staan. Anderzijds moet je ook nuanceren: gemeenten zoals Lanaken en Kapellen hebben een asielcentrum, wat voor sociale druk zorgt. Die gemeenten dragen wel de helft hun steentje bij. Andere gemeenten hebben altijd geïnvesteerd in bejaardenvoorzieningen. Maar sommige gemeenten

zitten met de handen in de schoot. Dat is niet goed te praten.’

Wordt u daar niet moedeloos van?

‘Ik blijf optimistisch omdat ik aan den lijve ondervind dat de huidige generatie gemeentebestuurders wel degelijk beseft dat elke gemeente sociale woningen moeten hebben. Lokale politici zien in hun omgeving ook wel mensen die door omstandigheden van de maatschappelijke ladder naar beneden donderen. Daarnaast is de doelgroep van sociale bewoners ook minder geworden, ik denk maar aan de verenigingen waar armen het woord nemen. Plaatselijke besturen kunnen die groepen niet meer negeren.’

‘Mocht elke gemeente zorgen voor minimaal 3% sociale woningen – dus ook de 140 gemeenten die daar nu nog onder zitten – dan hoef je in andere gemeenten geen percentages van 10% of meer te hebben. We zijn in Vlaanderen zo rijk geworden dat hoge concentraties niet nodig zijn. Naast sociale huisvesting kun je ook de sociale verhuurkantoren inschakelen of met huursubsidies werken. Daarnaast moet je natuurlijk ook nog voor een aantrekkelijke private huurmarkt zorgen.’

Wat zijn uw eigen plannen voor de toekomst?

‘Alles hangt af van de verkiezingen, maar als de mogelijkheid zich voordoet, zou ik heel graag met wonen verder gaan. Het ligt mij uitstekend en ik doe het ook graag. Mensen een dak boven hun hoofd geven is sociaal heel uitdagend. Bovendien is het ook economisch belangrijk. En je helpt iets creëren. Als een project gerealiseerd wordt, is dat natuurlijk de verdienste van heel veel mensen – maar als minister heb je toch het startschot kunnen geven. Als je dan bij de ingebruikneming het resultaat bezoekt, geeft dat je toch wel voldoening.’

Voorzichtig met huursubsidies

Over huursubsidies denkt minister Keulen anders dan vroeger, vertelt hij. ‘Vroeger was ik een grote voorstander. Onder meer mijn Nederlandse collega heeft me genuanceerder doen denken. Hij noemt het een budgettair moeras. Als je iedereen die aan de voorwaarden voldoet een huursubsidie geeft, kost je dat 600 miljoen euro per jaar. In Nederland merk je bovendien dat huursubsidies absoluut nefast zijn voor de activering. Als je mensen met een werkloosheidsuitkering ook nog eens een huursubsidie geeft, krijg je die met geen stokken aan het werk. Geef ze maareens ongelijk: zodra ze werken, raken ze meteen hun huursubsidie kwijt. Huursubsidies ver-

sterken dus de werkloosheidsval.’

‘Daarom moet je huursubsidies additioneel inzetten op de private markt: ze zijn geschikt om private huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning bij te financieren. En je moet ze ook koppelen aan kwaliteitsvereisten en de hoogte van de huurprijs. Maar het is niet aangewezen om ze veralgemeend in te zetten. De budgettaire last is te zwaar. De huursubsidie beperken in de tijd is evenmin een goed idee, omdat een onderlaag die huursubsidies echt nodig heeft. Een additioneel gebruik, naast de sociale huisvesting en voor dezelfde doelgroep, lijkt mij de juiste oplossing.’

Sector creëert maatschappelijke meerwaarde

Voor minister Keulen draagt sociale huisvesting vaak een steentje bij tot dorps- en stadskernvernieuwing. ‘In Vlaanderen zijn er hele buurten mee verfraaid door de sociale huisvesting. Laatst was ik in Dilsen-Stokkem. Daar stond allang een oud verbondslokaal van het ABVV leeg. Het ABVV heeft dat verkocht aan de SHM, die er een achttal sociale appartementen heeft gebouwd. Wat dus ooit een verkommerde hoek was, is nu een mooie site geworden, met een heel mooi binnenplein.’ ‘Ook voor het behoud van gezichtsbepa-

lende gebouwen spelen wij een belangrijke rol. Denk maar aan het project Tongeren Convent, waarin een klooster werd omgebouwd tot een sociaal appartementsgebouw. Zo’n project kan een projectontwikkelaar zich in zijn stoutste dromen niet voorstellen. Je mag de maatschappelijke meerwaarde van zo’n ingreep niet onderschatten. Zo’n klooster is een markant gebouw, voor velen zelfs een oriëntatiepunt. Als je als sector mee kunt helpen om dat in stand te houden, creëer je een maatschappelijke meerwaarde.’

Sociale huisvesting in België en Vlaanderen, enkele tendensen van 1830 tot de regionalisering van het huisvestingsbeleid

Architectuurhistorisch overzicht van sociaal wonen



De (architectuur)geschiedenis van de sociale woningbouw is een boeiend verhaal dat alleen begrepen kan worden binnen zijn historische context. Naar aanleiding van Woonforum geeft deze tekst in vogelvlucht de belangrijkste tendensen in de sociale huisvesting vanaf de eerste initiatieven begin 19de eeuw.



Waar sociale huisvesting in de 20e eeuw het initiatief was van de overheid die vond dat alle sociale groepen recht hadden op degelijke huisvesting, was een sociaal woonbeleid gedurende de 19de eeuw zo goed als onbestaande. De vrije markt deed roekeloos haar werk met sociale uitwassen als gevolg. Slechts enkele arbeiderswijken vormden hierop een uitzondering. Vooral in Wallonië onderna-

men enkele verlichte bedrijfsleiders een inspanning om de woonkwaliteit van hun werknemers te verbeteren. Een van de bekendste voorbeelden hiervan is Le Grand Hornu (1816-1825). Het complex werd volledig in de geest van verlichtingsideeën en emancipatie gebouwd, en voorzag niet alleen in kwalitatieve huisvesting, maar ook in gemeenschapsvoorzieningen. Het drukte door zijn homogeniteit en architecturaal

plan de kracht van de onderneming en de harmonie tussen wonen en werken uit.

De traditie waarbij de werkgever de huisvesting van het personeel verzorgde werd in Vlaanderen in het Limburgse steenkoolbekken op grote schaal toegepast. Net voor de Eerste Wereldoorlog realiseerde Blomme in Winterslag de eerste tuinvijk. Het stedenbouwkundig concept van de tuinvijk was in het laatste kwart van de negentiende eeuw in Engeland populair, en wilde de voordelen van de stad met die van het platteland verenigen. De wijken bestonden uit hoogwaardige arbeiderswoningen in het groen met gemeenschapsvoorzieningen en waren goed verbonden met industriële kernen en steden. De overheid nam voor het eerst een grootschalig initiatief met de wet van 1889 die arbeiders de mogelijkheid gaf premies te



ontvangen wanneer zij zelf een woning bouwden. Men hoopte het huisvestingsprobleem op te lossen door arbeiders eigenaar te maken, wat de facto alleen werkte op het platteland waar gronden betaalbaar waren en waar een sociaal netwerk bestond voor mankracht en materialen. In de praktijk profiteerden alleen de betere arbeiders van de wet die de allerarmsten niet bereikte.

Na de Eerste Wereldoorlog lagen de kaarten voor sociale huisvesting helemaal anders. Tijdens de wederopbouw leverde Raphaël Verwilghen inspanningen om te experimenteren met tuinstadjes. Zijn Bouwdienst van de Dienst der Verwoeste Gewesten realiseerde de tuinstadje Batavia in Roeselare. Ook elders in de Westhoek kon hij tuinstadjes optrekken die braken met de negentiende-eeuwse speculatieve volks-

huisvesting. In het begin van de jaren 1920 stimuleerden bovendien een veranderend politiek en sociaal-economisch klimaat een nieuw sociaal huisvestingsbeleid: het algemeen stemrecht voor mannen was ingevoerd, en men was overtuigd dat het volk beloofd moest worden voor zijn inspanningen tijdens de oorlog. In 1919 werd de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW – in 1956 omgevormd tot de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting) opgericht. Tegelijkertijd deed het modernisme zijn intrede in de architectuur. Nieuwe constructietechnieken, materialen, planindeling en een nieuwe maatschappijvisie brachten een radicaal nieuwe kijk op het sociaal wonen. Architectuur zou de mens bevrijden. Door deze combinatie van factoren speelde België in het begin van de jaren 1920 op internationaal niveau een voortrekkersrol op het vlak van sociale woningbouw.

In de eerste jaren na de oorlog zagen enkele progressieve architecten en stedenbouwkundigen kans om zowel hun ruimtelijke ideeën als een nieuwe maatschappijopbouw te verwezenlijken. Jean-Jules Eggericx realiseerde de tuinstadje Logis-Floréal. De architectuur van de woningen refereerden aan Engelse cottages en het stedenbouwkundig plan van Louis Van der Swaelmen was uitgesproken progressief: wandelpaden werden gescheiden van toegangswegen, semipublieke speelpleinen grensden aan de tuinen en het centrale punt in de wijk werd geaccentueerd met het Fer à Cheval, een van de eerste woontorens. Volgens een gelijkaardig

stedenbouwkundig plan, maar met een heel ander architecturaal idioom werd Kappelleveld (Huib Hoste e.a.) en Le Cité Moderne door Victor Bourgeois gerealiseerd. Deze wijken waren vaak het initiatief van huurderscoöperatieven, waarin katholieken het begin van de collectivisering van de maatschappij in lazen. De architecten onderschreven dit anders-zijn van de wijken bovendien met een opvallend modernistische vormgeving, platte daken en het gebruik van nieuwe materialen als asbeton. Ook in Zelzate kon Hoste de tuinstadje Klein Rusland bouwen die met zijn kubistische vormgeving eveneens het progressieve karakter van de sociale huisvesting van het begin van de jaren 1920 onderstreepte.

In 1922 deed de katholieke minister Moyersoen evenwel een wetsvoorstel om de huurderscoöperatieven te verzwakken en kwam de klemtoon van het huisvestingsbeleid terug op de verwerving van de individuele eigendom te liggen. Rond 1930 veranderden de modernisten zelf het geweer van schouder. Aangemoedigd door de Congres International d'Architecture Moderne (CIAM) zagen ze in dat de tuinstadjes te duur waren om het grootschalige woningtekort op te vangen, en dat hoogbouw de enige uitweg bood. Op architecturaal vlak kozen ze daarbij voor een doorgedreven functionalisme: standaardisatie, de toepassing van de minimum bewoonbare oppervlakte per gezin en nieuwe materialen als staal, glas en beton zouden de snelheid van het bouwen verhogen en de prijs drukken. Daarbij kozen ze op stedenbouwkundig vlak voor de scheiding →



Het werd een uniek complex met een hoogwaardige vormgeving, kleur- en materiaalgebruik waarin zowel de groene ruimte rondom de appartementsgebouwen, de collectieve infrastructuur als het ontmoetingscentrum, het stookhuis en de conciërgewoning en de integratie van beeldhouwwerken de emancipatorische ideologie van Braem uitdrukken. In 1958 presenteerde hij met enkele partners-architecten op de wereldexpositie de maquette voor de Modelwijk in Laken. De hele wereld keek met belangstelling toe hoe België op vooruitstrevende wijze het woningtekort wilde oplossen, en van sociale huisvesting een springplank wilde maken om de bestaande sociale hiërarchieën om te keren. Het project getuigde van een enorm geloof in standaardisatie, nieuwe bouwtechnieken en -materialen, én in de kracht van architectuur om te ontvoogden. Tijdens de realisatie van het project werd evenwel bekibbeld op het budget waardoor de wijk grotendeels aan kracht inboette.

Ook in andere steden verschenen in de periferie grootschalige hoogbouwcomplexen, de ene al kwalitatiever dan de andere. Vanaf het einde van de jaren 1960 groeide de kritiek op deze huisvestingspolitiek. De aandacht voor de binnenstad, voor generisch gegroeide woonvormen en voor sociale eenheden als gezin, wijk en dorp stegen. De huisvestingsmaatschappijen zelf kregen meer aandacht voor het bestaande patrimonium en renovaties, restauratie en herbestemmingen namen een groter aandeel in hun bouwpolitiek in. Exemplarisch voor deze nieuwe wind in het huisvestingsbeleid is de Vleeshuiswijk in Antwerpen die vanaf 1974, nadat de oorspronkelijke wijk aan jarenlange verkrotting ten onder was gegaan, in een sociaal woningbouwcomplex werd herschapen met sterke referenties naar de gotische wijk van weleer. Tegelijkertijd werden huisvestingsmaatschappijen geconfronteerd met de veroudering van het patrimonium. De uitdaging die zich momenteel stelt is hoe deze complexen leefbaar te houden in de 21ste eeuw met respect voor de historische, culturele en esthetische waarde van deze complexen. De sleutel tot het antwoord ligt volgens mij in een nauwe samenwerking tussen de disciplines stedenbouw, architectuur, woonbeleid en erfgoed.

→ van woon-, werk- en ontspanningsgebieden. De woonkwaliteit in deze hoogbouwcomplexen zou evenwel gegarandeerd blijven door een goede oriëntatie, de voorziening van modern comfort (uitgeruste badkamer en keuken, de voorziening van warm en stromend water) en de aanleg van collectieve groenvoorzieningen, washuizen, culturele en sportinfrastructuur.

Het duurde evenwel tot na de Tweede Wereldoorlog eer deze ideeën op grote schaal in praktijk werden gebracht. Vanaf het einde van de jaren 1940 kreeg de woonsector een nieuwe dynamiek, en vond België/Vlaande-

ren met zijn huisvestingsbeleid een unieke positie tussen een ondersteuning van het particuliere initiatief (Wet De Taeye, 1948), overheidsinitiatieven en de vrije markt. Op het vlak van sociale huisvesting werden zowel traditionele wijken gebouwd door lokale huisvestingsmaatschappijen, als grote collectieve complexen in de CIAM-traditie. Renaat Braem slaagde erin belangrijke opdrachten te verwerven. In de jaren 1950 realiseerde hij een grootschalig huisvestingsproject op het Kiel in Antwerpen. Daarin paste hij de verschillende principes van de hoogbouw volgens de internationale modernisten toe.

Internet: een link met uw doelpubliek

Men kan er niet om heen: voor steeds meer mensen is het internet een instrument geworden dat zowel professioneel als privé onmisbaar is geworden. Meer nog dan de televisie vormt het internet een toegangspoort tot de rest van de wereld en is het zeer vaak de eerste bron van informatie. Dit geldt evenzeer voor de sociale huisvestingssector aangezien het doelpubliek hoe langer hoe meer het internet zal gebruiken, op zoek naar een antwoord op vragen omtrent het huren of kopen van een sociale woning of het bekomen van een sociale lening. Te vaak nog komen zij van een kale reis terug omdat veel SHM's de stap naar het internet nog niet hebben gezet. Nochtans zijn de SHM's die dit wel hebben gedaan zeer enthousiast en merken zij dat dit zowel voor hun klanten als voor de organisatie zelf een enorme meerwaarde betekent.

Om het nut en de noodzaak van websites voor SHM's onder de aandacht te brengen werd hieraan een druk bijgewoonde sessie georganiseerd op Woonforum 2009. Aan de hand van enkele concrete websites werden de mogelijkheden gedemonstreerd en werden een aantal vooroordelen de wereld uitgeholpen. Sam Sercu, medewerker van SHM De Mandel uit Roeselare en Bert Cox, directeur van SHM Vooruitzien uit Beringen gaven toelichting bij de websites van hun vennootschappen en maakten op die manier duidelijk wat precies de voordelen van deze werkwijze zijn.

Voor de kandidaat-huurders, -kopers en -ontleners betekent dit onder meer dat zij van thuis uit en op elk moment documenten kunnen downloaden en informatie opzoe-

ken over de SHM's en hun aanbod, hoe zij zich kunnen inschrijven en wie ze kunnen contacteren. Een erg populair instrument volgens de sprekers is bijvoorbeeld de toepassing waarbij kandidaten hun plaats op de wachtlijst kunnen consulteren. Kandidaat-kopers kunnen dan weer nagaan welke bouwprojecten er momenteel uitgevoerd worden en hoe deze vorderen. Het is bovendien zo dat de websites niet enkel worden geraadpleegd door het strikte doelpubliek van de sociale huisvesting, maar tevens door de diverse welzijnsorganisaties die mensen bijstaan in hun zoektocht naar een betaalbare woning. Zo kunnen ocmw's en CAW's op die manier hun klanten die geen toegang hebben tot het internet toch aan de nodige informatie helpen.

Het is duidelijk dat op die manier niet alleen de klant zelf gebaat is, maar ook de SHM zelf. Doordat een groot pakket aan informatie via de website ter beschikking wordt gesteld, kunnen zij meer tijd overhouden voor andere zaken en kan zo het werk efficiënter georganiseerd worden. Daarenboven kan de website ingeschakeld worden in de werking van de vennootschap zelf en kunnen de personeelsleden hiervan gebruikmaken in hun dagelijkse activiteiten op kantoor of op eventuele zitdagen die op locatie plaatsvinden.

De voornaamste redenen waarom bepaalde SHM's nog geen website hebben aangeemaakt, bleken te maken te hebben met de bedenking dat dit te veel geld en te veel tijd zou kosten. Uit de sessie bleek dat hier een belangrijk misverstand over bestaat en dat deze vrees totaal ongegrond is.





© Tjorven Boucher



'Politici moeten beter uitleggen waarom vluchtelingen bescherming verdienen'

'Veel eigenaars staan weig tegenover vluchtelingen'

Een vluchteling aan het woord

In België worden jaarlijks 2 000 tot 3 000 asielzoekers als vluchteling beschermd. Wie zijn die mensen en waarom ontvluchten ze hun land? De nieuwste campagne van Vluchtelingenwerk Vlaanderen – 'Vluchteling word je niet uit vrije wil' – informeert en sensibiliseert.

Aleksandr Silich (41), erkend vluchteling en journalist uit Wit-Rusland, is een van de vier campagnegezichten. Vandaag woont hij met vrouw en kinderen in Sint-Niklaas en doet hij in Woonwoord zijn verhaal. Ook twee medewerkers van Vluchtelingenwerk Vlaanderen schuiven mee aan tafel: Gonnie Put (media en communicatie) en Dominique Van Hespen (opvang en bescherming). Ze vullen het verhaal van Aleksandr aan met ervaringen uit de eigen praktijk.

Waarom onderstrepen jullie in de campagne dat mensen niet uit vrije wil vluchten?

Gonnie: 'We ondervinden dat de publieke opinie onvoldoende geïnformeerd is. Daarom keren we met de campagne terug naar de essentie: waarom vluchten mensen?'



erachtig

Wat is een vluchteling eigenlijk? Waarom beschermt ons land hen? Vluchtelingen vormen geen homogene groep. Het gaat om individuen met een eigen levensverhaal, die hun land uit noodzaak moesten verlaten, met gevaar voor hun leven en zonder reis of bestemming te kunnen plannen. Dat verhaal verhindert hen ook om veilig terug te keren. Daarom hebben ze recht op erkenning, bescherming en onbeperkt verblijf. Na de Tweede Wereldoorlog heeft ons land samen met meer dan 100 andere landen het Vluchtelingenverdrag ondertekend, de Conventie van Genève, om mensen op de vlucht te kunnen beschermen.'

Wat willen jullie met de campagne bereiken?

Gonnie: 'De campagne hoopt het verschil duidelijk te maken tussen vluchtelingen en andere migranten. Ze wil ook het inzicht in de problematiek vergroten. Dat is nodig, want er bestaat nog veel verwarring. Als gezichten

voor de campagne hebben we gekozen voor Phara De Aguirre, journaliste en dochter van een vluchteling, en Jan Declair, acteur. Journalisten en acteurs worden vaak vervolgd om wie ze zijn en om hun kritische houding. Voor Jan en Phara hebben we twee gevuchte evenknieën gezocht: theatermaker Hazim Kamaleddin uit Irak en journalist Aleksandr Silich. In een brief aan onze politici vragen we dat ze beter zouden uitleggen waarom vluchtelingen beschermd moeten worden.'

Aleksandr, waarom ben je in 2004 uit Wit-Rusland gevlucht?

Aleksandr: 'Ik was adjunct-hoofdredacteur van een oppositiekrant, een van de weinige kritische kranten die in Wit-Rusland nog bestaan. Ik heb meer dan 1 000 kritische opiniestukken geschreven over het regime van Loekasjenko, die al sinds 1994 aan de macht is en de laatste dictatuur van Europa heeft geïnstalleerd. Na een wat gedurfde vraag op een live persconferentie begonnen de doodsbedreigingen aan mijn adres. Toen een collega werd vermoord, besloten mijn vrouw en ik dat ik beter kon vluchten. Mijn familie zou zo snel mogelijk volgen.'

Hoe verliepen je eerste weken hier?

Aleksandr: 'Ik werd toegewezen aan het ocmw van Roeselare waar ik twee maanden in een huis woonde. Omdat mijn burendrugsverslaafden waren, vroeg ik een andere woning aan, maar er was geen alternatief. Nadat ik een maand bij verschillende vrienden op de sofa had geslapen, kon ik voor tweemaanden terecht bij een vriend uit Leuven. Dat gaf me de tijd om in Brussel naar een eigen appartementje te zoeken. Als asielzoeker is dat echter zo goed als onmogelijk. Ik hoorde zo vaak 'we bellen je terug', maar zonder gevolg. In die periode was ik nog alleen en zonder werk. Uiteindelijk vond ik toch een flatje door de eigenaars te vertellen dat ik werkte als betaalde correspondent en hen te verzwiigen dat ik vluchteling was. Ik had ondertussen wel begrepen dat de waarheid me nog meer afwijzingen zou opleveren. Kun je geloven dat ik zelfs een bordje heb gezien met 'te huur, maar niet

voor buitenlanders'? Mijn flat stond gelukkig niet in de kranten geadverteerd, zodat er minder kandidaten op afkwamen. Dat heeft mijn kansen vergroot.'

Is je familie je dan inderdaad gevolgd?

Aleksandr: 'Nadat ik drie jaar geen concrete opdrachten had gehad, kon ik als freelancecorrespondent aan de slag bij een Wit-Russisch televisiekanaal. Toen mijn gezin arriveerde, ging ik – met mijn werkcontract in de hand – op zoek naar een appartement in Sint-Niklaas. Ik was toen al erkend als vluchteling, maar de speurtocht bleef moeilijk. Ik belde rond in het Nederlands, maar eigenlijk mailde ik liever. Mails kun je nalezen en corrigeren, en ik was bang dat men me zou afwijzen als men aan de telefoon mijn accent hoorde. Na 19 pogingen en 19 weigeringen heb ik uiteindelijk toch iets gevonden. We zijn hier tevreden, maar 70% van ons leefloon gaat wel naar wonen. Ik heb ons ingeschreven voor een sociale woning, maar we moeten nog minstens drie jaar geduld hebben.'

Aleksanders verhaal dateert nog uit het oude systeem. Is er sinds de nieuwe opvangwet iets veranderd?

Dominique: 'In 2001 besliste de federale regering dat asielzoekers geen financiële steun meer kregen. Voortaan hebben ze recht op materiële opvang: het principe van bed, bad en brood. De opvangwet van 2007 bepaalt dat verschillende groepen vreemdelingen recht hebben op opvang in België. Die opvang verloopt gefaseerd. Wanneer iemand een asielaanvraag indient en niet in eigen onderhoud kan voorzien, gaat hij naar een collectief opvangcentrum zoals het Klein Kasteeltje. Na vier maanden kan hij dan verhuizen naar een lokaal onthaalinitiatief (LOI) aangeboden door de ocmw's of naar kleinschalige opvang aangeboden door Vluchtelingenwerk Vlaanderen of de Franstalige zusterorganisatie CIRÉ, in samenwerking met de opvangpartners. Dat zijn individuele woningen. In theorie kan een asielprocedure al na vier maanden afgerond zijn en zijn de opvanginitiatieven bedoeld als tijdelijke →



© Reginald Dierckx

‘Als je verhuurders de waarheid over je situatie vertelt, wijzen ze je af.’

→ opvang, maar de doorstroom verloopt veel trager dan de instroom en dat geeft problemen. De collectieve centra zijn overbevolkt, verschillende nationaliteiten wonen er dicht op elkaar gepakt, zonder privacy. Bovendien mogen mensen van wie de asielprocedure nog loopt niet werken. Dat maakt hun leven niet gemakkelijker.’

Als je erkend wordt als vluchteling, sta je er dan verder alleen voor?

Dominique: ‘Wie erkend wordt, komt in het vreemdelingenregister terecht en wordt toegewezen aan het ocmw. Ze krijgen dan twee maanden tijd om de materiële opvang te verlaten en zelf een woning te vinden, maar die periode is veel te kort. Dat heeft dramatische gevolgen. Het opvangcentrum, het LOI of de kleinschalige opvang kunnen vluchtelingen helpen door telefonisch te reageren op advertenties, maar in de praktijk levert dan niet zoveel op. Veel eigenaars haken af omdat het ocmw een papieren waarborg hanteert. Meestal staan ze simpelweg weigerachtig tegenover vluchtelingen of asielzoekers. Bovendien vragen veel eigenaars een werkcontract. Lang niet iedereen heeft er een.’

Wat moeten erkende vluchtelingen dan doen?

Wij adviseren mensen om zich zoveel mogelijk persoonlijk aan te melden. Dat verkleint de barrière en het komt minder vreemd overkomt dan wanneer iemand anders voor hen belt. Het grootste probleem is dat vluchtelingen

– net zoals daklozen trouwens – ocmw-steuntrekker zijn. Dat blijft een serieuze hinderpaal. Vooral alleenstaanden en grote gezinnen hebben het doorgaans erg moeilijk. Soms zitten ze 8 maanden na hun erkenning nog altijd in de materiële opvang. Dat ze zo vaak moeten verhuizen – van een groot-schalig centrum naar lokale opvang en later opnieuw naar een eigen woning – is ook problematisch. Het remt de sociale verankering. Vooral kinderen die telkens van school moeten veranderen zijn daar het slachtoffer van.’

Aleksandr: ‘Het statuut vluchteling is onbeperkt geldig, maar ik hou ik er niet zo van en heb daarom mijn naturalisatieverzoek ingediend. Ik ben gewoon een mens, net zoals iedereen.’

Vluchtelingenwerk

Vluchtelingenwerk Vlaanderen verdedigt de belangen van vluchtelingen en asielzoekers. Samen met ruim 40 lidorganisaties en vrijwilligers maakt de organisatie werk van diverse doelen: het maatschappelijke draagvlak verbreden, de publieke opinie informeren, druk uitoefenen op het beleid, ondersteuning bieden aan al wie vluchtelingen bijstaat en de samenwerking stimuleren om de kwaliteit van de hulpverlening te verbeteren.



Enkele weetjes: wereldwijd zijn er 31,5 miljoen vluchtelingen en ontheemden waarvan 3 miljoen in Europa (cijfers 2007). Albert Einstein, Anne Frank, Salman Rushdie zijn slechts enkele voorbeelden van bekende vluchtelingen. In 2008 dienden in België 12 252 personen een asielaanvraag in. Van de ruim 9 000 asielaanvragen waarover het Commissariaat-Generaal voor de Vluchtelingen en de Staatlozen een beslissing nam, kreeg zo'n 28% een beschermingsstatuut.

Meer weten? www.vluchtelingenwerk.be/

Luc Goossens over het Vlaamse woonbeleid

‘Investeren in woonkwaliteit levert ook besparingen op!’

Al jaren wordt professor Luc Goossens beschouwd als de luis in de pels van het woonbeleid. Hij kant zich vooral tegen wat hij ‘de ongenueanceerde bevoordeling van eigendomsverwerving’ noemt. Om die te keren, moet de overheid investeren in de kwaliteit van de private huurmarkt.



‘De regionalisering van de huurmarkt is een vergiftigd geschenk.’



Als je sommigen moest geloven, gingen wij op bezoek bij Atilla de Hun. Bleek dat even tegen te vallen. Wij hadden een aangenaam gesprek met een vriendelijk en bevlogen onderzoeker die opkomt voor de zwakkere medemens.

In Woonwoord hebben wij het vooral over de sociale huurmarkt. Kunt u de private huurmarkt eens vergelijken met het sociale segment?

Luc Goossens: ‘De private huurmarkt is vier keer groter dan de sociale. Maar de sociale huurmarkt scoort beter als je de kwaliteit van de woningen bekijkt, de prijs en uiteraard ook de prijs-kwaliteitverhouding. De federale regering laat al een tijdje uitschijnen dat de regionalisering van de private huurmarkt zo goed als rond is. Ik ben geneigd om die regionalisering als een vergiftigd geschenk te zien.’

Waarom?

‘Doordat de kwaliteit van het woningbestand in de privésector gemiddeld ondermaats is en de huurprijs in verhouding daarmee te hoog ligt, dringt zich een gericht beleid voor de privésector op. Vlaanderen zal dus een sociaal verantwoord beleid moeten voeren. Vooral de kwaliteit van de aangeboden woningen moet dringend worden aangepakt. Dat zal geld kosten. Als je weet dat de Vlaamse ministers bevoegd voor wonen altijd met de beschikbare middelen



‘Ik ben zeker dat meer woonkwaliteit op andere domeinen besparingen oplevert.’

hebben moeten woekeren, zie ik eigenlijk geen ruimte om een behoorlijk beleid te voeren. Bovendien vind ik dat het Vlaamse huisvestingsbeleid in vergelijking met het unitaire Belgische beleid zeker geen trendbreuk heeft betekend. Sinds pakweg 1889 stel ik een ongenueanceerde bevoordeling van eigendomsverwerving vast. Op middellange termijn zie ik daar geen verandering in komen. De Vlaamse partijen vinden dat electorale zelfmoord.’

Waarom noemt u die bevoordeling ongenueanceerd?

‘Ik heb er niks op tegen dat men eigendomsverwerving gaat stimuleren. Wat mij wel stoort, is dat het Belgische en nu ook het Vlaamse woonbeleid traditioneel de kapitaalcrachtigen bevoordeelt tegenover de zwakkeren. Dat Mattheüseffect is al door verschillende wetenschappers beschreven. Bovendien zet het beleid in op maatregelen die eigenaars ook na de eigendomsverwerving blijven bevoordelen. Zo kunnen alleen relatief kapitaalcrachtige eigenaars de

noodzakelijke subsidies binnenhalen om energievriendelijke investeringen te doen. Je moet immers vooraf investeren om achteraf te kunnen genieten van subsidiëring of een fiscale tegemoetkoming. Dat geldt ook voor de renovatiepremie: je kunt een premie van 10 000 euro verwerven als je zelf eerst 30 000 euro geïnvesteerd hebt. Dit soort maatregelen gaat zowel ten koste van de armere eigenaars als van de huurders.’

Hebt u zicht op het profiel van de private verhuurders?

‘Als wetenschappers hebben wij wel een idee van het profiel van de private verhuurder, maar dat is voornamelijk niet gebaseerd op systematisch en objectief wetenschappelijk onderzoek. Ooit hebben we minister Gabriëls gevraagd om een enquête te doen naar hun profiel. Dat werd ons toen manifest geweigerd. Toch schetsen alle onderzoekers hetzelfde beeld. Het gaat vooral om kleine verhuurders, vaak middenstanders die hun pensioen veilig willen stellen door een klein aantal woningen te verhuren. Alle

onderzoekers hebben ook de stellige indruk dat de verhuurders een fel vergrijzende bevolkingsgroep vormen. Vaak missen ze de deskundigheid die nodig is om de woning te beheren en een correcte relatie met de huurder op te bouwen. Doordat ze ouder worden, kunnen ze de nodige herstellingen ook niet meer eigenhandig doen. Dat zou kunnen verklaren waarom de kwaliteit van het patrimonium relatief lager ligt.’

Hoe zou de Vlaamse overheid daarop kunnen inspelen?

‘Als de privéhuurmarkt wordt geregionaliseerd, zal de Vlaamse overheid relatief snel te maken krijgen met een afkalvend verhuurders- en woningenbestand. De professionele verhuurders kunnen dat voor een deel opvangen, maar dat zal niet volstaan: een flink deel van die woningen is immers oud en relatief slecht onderhouden. Daar willen professionele verhuurders niet in investeren. Als de Vlaamse overheid de private huurmarkt wil saneren, zijn daarvoor bijkomende middelen nodig. Ik zou er dan

voor pleiten om de middelen te regionaliseren waarmee de federale overheid fiscale voordelen verleent om eigendomsverwerving te stimuleren. Dat bijkomend pakket kun je dan gebruiken om de private sector te saneren.'

Het zal veel kosten om de woonmarkt socialer te maken, hoor je altijd. Maar zijn er ook baten?

'Het zou interessant zijn om eens te gaan berekenen wat de overheid kan besparen als meer mensen behoorlijk zouden wonen. Een geobjectiveerde visie daarop bestaat momenteel niet, maar ik ben ervan overtuigd dat meer woonkwaliteit op andere domeinen besparingen oplevert. Op basis van gegevens waarover de Christelijke Mutualiteit beschikt, heeft men onlangs kunnen aantonen dat mensen die slecht wonen een zwakkere gezondheid hebben. Een slechte gezondheid kost geld aan de werkgevers en aan de ziekteverzekering. Daarnaast presteren jongeren die slecht of krap behuist zijn slechter op school, zodat ze minder kansen krijgen. Ook dat heeft maatschappelijke kosten. Recent bleek nog dat jongeren die overlast veroorzaken dat vaak doen omdat het gezin te eng woont, zodat de ouders hen

de straat op sturen. En je kunt zeker ook aantonen dat relaties van mensen die benepen of oncomfortabel wonen vaker op de klippen lopen.'

Recent werd aan het Vlaams Parlement een verzoekschrift voorgelegd dat zegt dat wonen te duur is geworden. Klopt dat? En wat kan de overheid daaraan doen?

'Intussen is bewezen dat de woonkosten inderdaad te hoog liggen, zeker op de private woonmarkt. Door de gezinsverdunding neemt de vraag naar huurwoningen toe, terwijl het aanbod nauwelijks groeit. Daarnaast kampen eigenaars met een bescheiden inkomen steeds vaker met afbetalingsproblemen. Die negatieve spiraal kun je alleen keren als je behoorlijk investeert in de private huurmarkt.'

Hoe moet dat gebeuren?

'De overheid moet verhuurders stimuleren om te investeren in de woningen die ze verhuren. Volgens mij ligt daar een taak voor sociale verhuurkantoren. De middelen die de svk's momenteel krijgen, volstaan absoluut niet om die taak ook effectief op te nemen. Bovendien vind ik dat we de organisatie en de taakverdeling van die svk's dringend op-

nieuw moeten bekijken. Omdat de meeste oudere eigenaars niet staan te springen om hun woningbestand op te plussen, kan de overheid op de private huurmarkt alleen via de svk-filosofie sociale accenten leggen. Dat zou zowel het beheer van de woning als de relaties met de huurder ten goede komen.'

Hoe moet de sociale verhuurder van de toekomst er volgens u uitzien?

'Ik denk dat de private sector tot het werkterrein van de nieuwe sociale maatschappijen moet gaan behoren. De deskundigheid van de sHM's zou voor een deel ingelijfd moeten worden in de svk-visie, waarin de huurder veel aandacht krijgt. Die trend zie je trouwens ook meer en meer bij de sHM's. Dat moet je dan ook nog eens laten sporen met de lokale besturen, die meer verantwoordelijkheid moeten krijgen. Er zullen woongebieden afgebakend moeten worden die samen een gedifferentieerd en complementair aanbod aan woonoplossingen bieden, een aanbod dat ook sociaal gezien verantwoord is. Daarbij moeten zowel de plaatselijke als de regionale overheid veel meer gaan redeneren op basis van woonbehoeften dan op basis van electorale behoeften.'

'Alleen via de SVK-filosofie kan de overheid op de privémarkt sociale accenten leggen.'

Niet-residentiële ruimten: een goed idee?

Moet een SHM ook winkels verhuren?

SHM's bouwen sociale woningen om ze te verhuren en te verkopen, dat weet iedereen. Dat ze ook niet-residentiële ruimten bouwen, verhuren en verkopen, dat is veel minder bekend. Hebben ze daar goede ervaringen mee?

Dat sociale huisvesting de modale burger niet meteen aan handelspanden of garages doet denken, hoeft niet te verbazen. Toch maakt het bouwen en verhuren van een handelspand of garage deel uit van het werkterrein van een SHM.

Succes niet gewaarborgd

'Sommige panden zijn nu eenmaal minder geschikt voor sociale huisvesting', zegt Marc Timbremont (directeur SHM Volksraad). 'Zo hebben we voor de gelijkvloerse verdieping van een pand in het centrum van Gent gekozen voor een commerciële ruimte. Wat nu een goed draaiend reisbureau is, was anders misschien een weinig aantrekkelijke sociale woning geworden'.

Roel Moens (directeur SHM Elk zijn Huis in Tervuren): 'Wijzelf worden steevast verplicht niet-residentiële ruimten te bouwen, als voorwaarde om een groter project te

kunnen verwezenlijken. Als argument voert de gemeente het openbaar belang aan: niet-residentiële ruimten zouden de leefbaarheid verhogen. Zo zorgt detailhandel ervoor dat het project gediversifieerd wordt. Toch is het succes niet altijd gewaarborgd. Als je voor sociale bewoners bijvoorbeeld garages moet bouwen, betekent dat nog niet dat die bewoners later ook de meerprijs voor de huur van zo'n garage willen betalen.'

Zoeken naar huurders

Volgens de regelgeving is een niet-residentiële ruimte 'elk onroerend goed of deel ervan dat niet bestemd is voor de huisvesting van gezinnen of alleenstaanden en dat geen gemeenschapsvoorziening is.' Dat het niet altijd meevalt om zulke ruimten te bouwen en te verhuren, wordt door beide directeurs volmondig beaamd.

Zo blijkt de zoektocht naar geschikte huurders een probleem. Marc Timbremont: 'Om dat te vermijden, schakelen we een immobielkantoor in dat voor ons op zoek gaat.' Roel Moens: 'Wij zoeken altijd zelf. Zijn er meerdere kandidaten, dan hanteren we het systeem van de gesloten omslag, om zo de beste kandidaat op een eerlijke wijze te kiezen'.

Marc Timbremont vindt dat je ook moet onderzoeken welke commerciële activiteit voor een project en zijn omgeving geschikt is. Roel Moens is het met hem eens: 'Zo kan een luidruchtig café voor overlast zorgen en de leefbaarheid van het sociaal wooncomplex in het gedrang brengen'.

Mede-eigendom vermijden

Op plaatsbezoek in Tervuren merk ik dat de uiteindelijke bestemming van zo'n niet-residentiële pand erg kan verschillen. Zo passeerden onder meer een bloemisterij en een pizzeria de revue, evenals een rijkschool en een dokterspraktijk. Het dokterskabinet, dat overigens nog volop verbouwd wordt, was volgens Roel Moens een typevoorbeeld van een moeilijk verhuurbare niet-residentiële ruimte. Het bevindt zich op het gelijkvloers



van een sociaal appartementsblok. 'Vroeger waren hier kantoren. Door de ligging waren die erg moeilijk te verhuren. Daarom hebben we na overleg met de toekomstige huurders van het pand besloten om aanpassingen door te voeren. We moesten dus financiële inspanningen leveren, maar daar stond dan wel een duurzaam huurcontract met een betrouwbare partner tegenover.'

Kan je zulke problemen niet voorkomen door de panden te verkopen? Marc Timbremont betwist dat: 'Als je een niet-residentieel pand aan een handelaar verkoopt, ontstaat er mede-eigendom. Dat maakt het lastiger om onze projecten vlot te beheren. Je mag dat niet onderschatten.'

Marc Timbremont concludeert: 'Het is heel belangrijk dat de verhuring van dergelijke ruimten heel beperkt blijft. Ik pleit ervoor om elk geval apart te evalueren. Anders krijgen we vroeg of laat problemen met de Europese regelgeving. De Europese Unie is tenslotte een interne markt waar concurrentie vrij en onvervormd is.'



Verhuring buiten sociaal huurstelsel



Op 12 januari 2009 trad een nieuw besluit in werking dat de verhuring buiten het sociaal huurstelsel en de terbeschik-

kingstelling van sociale huurwoningen regelt. Dit besluit vervangt een ander besluit dat in werking trad op 1 november 2008. Amper drie maanden later is er dus al een nieuwe regeling.

Sociale verhuurders kunnen sociale huurwoningen (niet te verwarren met niet-residentieële ruimten) buiten het sociale huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties. Deze instellingen mogen die woningen alleen huren om die te gebruiken voor welomschreven doeleinden. Daarnaast mogen sociale verhuurders ook woningen verhuren aan huishouders en mensen met een ondersteunende functie.

De huurprijs wordt berekend in functie van doelgroepen en doeleinden. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend volgens het kaderbesluit sociale huur, soms geldt de overeengekomen huurprijs. De sociale verhuurder mag in principe hoogstens 1% van zijn patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Zit hij boven dat percentage, dan moet hij dat aandeel afbouwen tot 1%.

Als er in de directe omgeving geen andere geschikte lokalen beschikbaar zijn, kan de sociale verhuurder een woning ter beschikking stellen in het kader van de bewonersparticipatie. Een woning in de buurt van de sociale huurders kan dan dienst doen als vergaderlokaal. Het besluit regelt ook die terbeschikkingstelling.



Princenhof in Koninks

Op 6 februari werd in Koninksem het nieuwbouwproject Princenhof in gebruik genomen, in aanwezigheid van Vlaams minister Marino Keulen. De oorspronkelijke onbewoonde vervalten hoeve werd volledig gesloopt om plaats te maken voor 8 appartementen met een landelijk karakter. Princenhof beschikt ook over een autostaanplaats,



Gemengd sociaal project in Sint-Truiden

In Sint-Truiden werd residentie Sint-Pieter officieel geopend op 19 december, in het bijzijn van Vlaams minister Marino Keulen. Het gaat om een gemengd sociaal huisvestingsproject, dat dus zowel koop- als huurwoningen omvat. 'Die combinatie is belangrijk om een goede sociale mix van bewoners te realiseren', aldus burgemeester Ludwig Vandenhove.

De residentie bestaat uit 39 huurwoningen, 10 koopwoningen, een ondergrondse parkeergarage voor 30 voertuigen en twee

ruime fietsstallingen. Alle appartementen beschikken over een kleine privétuin of over een ruim terras. De appartementen liggen rondom een binnenplein, dat deels verhard en deels groen is en verkeersvrij zal blijven. Aan de achterkant van het terrein wil de stad Sint-Truiden een voetgangers- en fietsverbinding naar de achterliggende verkaveling aanleggen, zodat via de Spiegelstraat een snelle verbinding naar het stadscentrum tot stand zal komen. (MKV)



Afscheid van Fons Bouwen

Fons Bouwen, directeur van de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij ARRO, ging op 1 januari 2009 met pensioen. In aanwe-



zigheid van voorzitter Frans Van de Peer en collega's en genodigden, werd hij op 13 december 2008 feestelijk uitgewuifd. In zijn afscheidstoespraak nam de voorzitter afscheid van zijn directeur: 'Na een loopbaan van 36 jaar als ambtenaar kwam hij op 1 januari 2001 in dienst als directeur van ARRO. Op de scharniermomenten van onze maatschappij was hij een kroongetuige. Hij heeft onze vele realisaties mee vormgegeven en opgevolgd. Voor een groot aantal jonge gezinnen en alleenstaanden biedt

Fons Bouwen tijdens de inhuldiging van de Van Mechelenlaan op 22-11-2008



ARRO de mogelijkheid om een mooie functionele en betaalbare woning of appartement te verwerven.'

Nadat Fons Bouwen uitdrukkelijk werd bedankt voor zijn gedreven inzet, verwelkomde de voorzitter de nieuwe direc-

teur Anne Vanachter, die hij de nodige ondersteuning beloofde bij de invulling van haar nieuwe taak. Na een dankwoord van Koen Spitaels, afdelingshoofd van de afdeling Projecten van de vmsw, bedankte Fons Bouwen zelf alle aanwezigen. (CDM)

em geopend

een fietsenstalling en een mooi aangelegde binnentuin. Mariëlla Froidbise, voorzitter van SHM Tongershuis: 'Wij streven ernaar te zorgen voor een aangename en optimale leefomgeving voor onze bewoners, en een landelijk project gelegen in het dorp, maar toch dichtbij de stad, beantwoordt zeker aan dit streven'. (MKY)



Opening van Oud gemeentehuis in Bottelare

Veertien appartementen: dat is het fraaie resultaat dat de cv Merelbeekse Sociale Woningen kan voorleggen in Bottelare, een deelgemeente van Merelbeke. Het vroegere gemeentehuis moest wijken voor dit geslaagde project, maar leeft voort in de naam van het complex. Ook het voormalige postgebouw

ging tegen de vlakte. 'Bouwtechnisch bleek het niet mogelijk om beide gebouwen te behouden', zegt directeur Guido Lenaert. 'We hadden nochtans graag de vroegere raadzaal met haar fraaie muurschilderingen intact gehouden'. Er verliep ruim tien jaar tussen de verkoop van de oude panden en de realisatie van de nieuwbouw. Maar het resultaat, ontworpen door het architectenbureau De Corte & Vincent en gerealiseerd door Bekaert Building Company, mag er dan ook zijn. Op de begane grond en op de eerste verdieping kwamen telkens vier woonegelegenheden met 2 slaapkamers en een met 1 slaapkamer. Op de eerste verdieping kwamen daar nog eens vier woonegelegenheden met 2 slaapkamers bij. Op donderdag 18 december 2008 werd het project plechtig in gebruik genomen. (BL)



VHM-commissarissen uitgewuifd

Op 4 februari werden, in aanwezigheid van minister Keulen, de gewezen VHM-commissarissen uitgewuifd. Vanaf 1 januari waren die al vervangen door toezichthouders, opererend vanuit het agentschap Inspectie rwo. Bij deze gelegenheid werden ook deze nieuwe toezichthouders en aspirant-toezichthouders voorgesteld. De verenigingen van VVH en VLEM waren eveneens uitgenodigd op het afscheidsfeest.

Paul Michel, gewezen aanspreekpunt voor de vroegere VHM-commissarissen en baas van het nieuwe toezichthouderskorps, bedankte hen voor de jarenlange samenwerking: 'Het verhaal van de commissarissen is begonnen in 1967: toen werd door de overheid het initiatief genomen een specifieke controlefunctie in te stellen bij de plaatselijke sociale huisvestingsmaatschappijen. Het moet voor deze commissarissen niet altijd evident geweest zijn om de juiste balans te vinden tussen een coërcitief optreden of optreden met raadgevende stem. Maar dat is nu allemaal voorbij. Het hoofdstuk van de commissarissen sluiten we definitief af. De 67 commissarissen die op 31 december 2008 hun functie neerlegden en die vandaag werden uitgenodigd, kunnen wij bij deze gelegenheid, met grote erkentelijkheid, danken.'



Aanleunflats De Lockermansstede in Melle

In het bijzijn van Vlaams minister van Welzijn Veerle Heeren werd op 20 februari een nieuw samenwerkingsproject tussen de sociale huisvestingssector en de welzijnssector in gebruik genomen. Het project kreeg de naam 'De Lockermansstede' mee, als verwijzing naar een van de oudste landgoederen van Melle.

In de Lockermansstede zijn 31 flats voor valide senioren ingericht. Dankzij dit project kunnen die zelfstandig in hun vertrouwde woonomgeving blijven wonen, maar kunnen ze in noodsituaties ook een beroep doen op de

dienstverlening van het aanpalende zorgcentrum. De flats zijn volledig ontworpen volgens de verwachtingen van de bewoners, met onder meer een ruime en comfortabele leefruimte, internetaansluiting, een fietsenberging en een ontmoetingsruimte. Ze kunnen bovendien genieten van de prachtige tuin van het zorgcentrum. Nog een bijkomend pluspunt is dat deze flats in een rustige woonbuurt met zicht op de Schelde liggen, maar toch erg centraal gelegen zijn, in de kern van Melle, met alle belangrijke faciliteiten op wandelafstand. (MKY)



v.l.n.r. Dirk De Maeseneer (burgemeester van Melle), Marc Timbremont (directeur Volkshaard), Veerle Heeren (Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin), Bart Vandendriessche (voorzitter Volkshaard), Alexander Vercamer (eerste gedeputeerde van de provincie Oost-Vlaanderen en raadslid Volkshaard)



Eerste sociaal woningen in Kachtem

Op 8 december was het zover! Het eerste sociaal woningbouwproject in Kachtem werd officieel in gebruik genomen. In deze deelgemeente van Izegem kwamen er maar liefst 5 nieuwe sociale appartementen bij, pal onder de kerktoeren.

‘De Izegemse Bouwmaatschappij had al langer de wens om een project te lanceren in de deelgemeente Kachtem,’ licht voorzitter Myriam Vanlerberghe toe.

Ons Dak in de kijker

De SHM Ons Dak vierde op vrijdag 13 maart haar 80-jarig bestaan. Op zich niet zo’n uitzonderlijke prestatie maar de SHM maakte van de gelegenheid eveneens gebruik om aan te kondigen dat ze erin geslaagd is als eerste Vlaamse SHM het ISO 9001:2008 certificaat te bekomen. Als klap op de vuurpijl werden bovendien een nieuw logo voorgesteld én een nieuw project ingehuldigd.

‘Het behalen van een ISO 9001-certificaat is een primeur in de wereld van de sociale huisvesting’, lichtte minister van Wonen Marino Keulen toe, ‘en toont aan dat er binnen de sector continu gewerkt wordt aan het leveren van kwaliteit en klantgerichtheid bij de dienstverlening.’ Het certificaat geeft aan dat het kwaliteitsmanagement van Ons Dak voldoet aan internationaal gestandaardiseerde kwaliteitsvereisten. In de praktijk betekent dit dat de klanten, de huurders dus, veel beter en efficiënter verder geholpen kunnen worden, besloot de minister. ‘Correcte service in woonkwaliteit’, dat is waar Ons Dak voor staat, en dat wil ze ook uitstralen. Om dit te tonen, werd er uitgepakt

met een nieuw logo en nieuwe baseline.

Dat Ons Dak goed bezig is, werd ook bewezen met de opening van haar nieuwe residentie De Banmolen aan de Acht Meilaan in Maaseik. Dit sociaal woonproject is tot stand gekomen na een architectuurwedstrijd en biedt ruimte voor 56 gezinnen en alleenstaanden. Een duidelijke sociale mix, jong en oud zullen hier naast en met elkaar kunnen leven terwijl 10 appartementen individueel aangepast werden om bewoond te worden door personen met mobiliteitsproblemen. ‘Dat hier inspanningen worden geleverd om sociaal wonen mogelijk te maken, bewijzen de cijfers,’ vond ook Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw. ‘Vandaag telt de stad Maaseik bijna 10 percent sociale woningen en daarmee bekleedt ze de vierde plaats in Limburg. Men zou voor minder vieren!’ Na al deze lovende woorden werden de meer dan tweehonderd gasten – onder wie de bewoners getraakteerd op een drankje en een hapje in de ondergrondse parkeergarage van De Banmolen die voor de gelegenheid was omgevoerd tot een heuse partytempel. (MK)



Leo Van den Eynde met pensioen

Voor een keer werd er geen voetbal gespeeld in het Constant Vanden Stock Stadion. Op woensdag 17 december 2008 werd daar de pensionering gevierd van Leo Van den Eynde, die ruim 50 jaar lang directeur was van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. ‘Ik heb Leo altijd gezegd dat hij eerst gewerkt moest hebben voordat hij met pensioen kon’, merkte voorzitter Roger Desmeth lachend op. Ook Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw, betuigde zijn dank voor de jarenlange inzet van de directeur. Die was duidelijk geëmotioneerd door al die lofbetuigingen. ‘Ik ben altijd graag naar andere oppensioenstellingen geweest, maar nu het mijn beurt is, vind ik dit absoluut niet leuk.’ Ook dit keer kreeg Leo de zaal weer moeiteloos op zijn hand. ‘Het was vroeger toch veel toffer, socialer en gemakkelijker dan nu, wij hebben de goede tijd meegemaakt.’ Zijn opvolger Marc Paesmans dankte Leo voor diens jarenlange inzet. (BL)



v.l.n.r. Dirk Verlaak (voorzitter Ons Dak), Noel Vandeboel (directeur Ons Dak), Koen Van den Bruel (verantwoordelijke technische dienst Ons Dak)

'Toen de vennootschap in 2000 de kans kreeg om 2 panden aan te kopen in de Rumbeekstraat, aarzelde ze dan ook geen moment.'

De panden werden gesloopt en vervangen door een gloednieuw project. Dat leverde 5 nieuwe bejaardenflats op, waarvan 4 met 1 slaapkamer en 1 met 2 slaapkamers, bijbehorende carports en een fietsenbergsplaats. Het dakappartement kreeg een klein terras. (MK)

Nieuwe bestemming voor De Gnirk

Huisvestingsmaatschappij de Merelbeekse Sociale Woningen heeft op vrijdag 13 februari haar nieuwe complex De Gnirk geopend. Met dit woningbouwproject aan de Hundelgemsesteenweg krijgt Merelbeke er 13 sociale appartementen bij. De site waar zich voorheen een gebouwencomplex met feestzaal, vergaderlokalen en jeugdhuys De Gnirk bevond, was in 2004 aangekocht door de SHM. De bouwvallige gebouwen werden afgebroken en in nauwe samenwerking met de gemeente Merelbeke werd het project De Gnirk uitgewerkt.

Het nieuwbouwproject bestaat uit 13 woonegelegenheden, verdeeld over 4 bouwlagen. Het vormt een geslaagde overgang tussen rijbebouwing aan de ene kant en het grootschalig bouwvolume van een schoolgebouw aan de andere kant. Op de binnenplaats is gezorgd voor 18 parkeerplaatsen. Traphal en verbindingsgangen zijn opgevat als openlucht wandelgangen, wat het gevoel van samenleven intenser maakt en de sociale controle en het gevoel van veiligheid versterkt. Voorts is veel aandacht besteed aan de thermische isolatie, zodat het energieverbruik tot een minimum kan worden beperkt. (MK)



Agenda

Zondag 19 april 13 u – 20 u ecoFEESTival

Een gratis evenement voor het grote publiek waar jong en oud op een leuke manier in contact kunnen komen met duurzaam bouwen, hernieuwbare energie en ecologisch leven. Andes, Axl Peleman en Eva De Roovere zorgen voor een warme ambiance.

Afspraak in Kamp C, Provinciaal Centrum Duurzaam Bouwen en Wonen, Britselaan 20, 2260 Westerlo. Meer info: www.provant.be/leefomgeving/duurzaam_bouwen/evenementen/



Zondag 26 april 10 u tot 18 u Erfgoeddag

Het thema van de Erfgoeddag is dit jaar 'Uit vriendschap!'. Een hele dag lang kun je in heel Vlaanderen en in Brussel terecht voor een veelzijdig erfgoed aanbod. Extra aandacht gaat dit jaar naar een boeiend aanbod voor gezinnen met kinderen.

Meer info op www.erfgoeddag.be.

Zondag 10 mei Open Wervendag

Een organisatie van de Confederatie Bouw, waarbij in heel België bouwprojecten in aanbouw open staan voor het grote publiek. Een unieke kans voor een blik achter de 'schuttingen' van de bouwplaats.

Meer info op www.openwervendag.be.

Zondag 17 mei 13 u tot 18 u Vlaamse Renovatiedag

Een organisatie van het NAV, de Vlaamse architectenorganisatie, waarop tal van gerealiseerde renovaties in Vlaanderen kunnen worden bezocht. Gratis registreren vooraf is noodzakelijk om toegang te krijgen tot de renovatieprojecten.

Meer info en registratie via de website www.devlaamserenovatiedag.be.

Zondag 28 juni Plus!Beurs Eskimohallen, Gent

Een publieksbeurs georganiseerd door de vzw's PLUSOUDER en HOUVAST, bestemd voor alleenstaande ouders, nieuw samengestelde gezinnen, plusouders en hun kinderen en voor iedereen uit het middenveld die met die groepen te maken krijgt. De beurs richt zich tot gezinnen, onderwijs en dienstverlenende sectoren. Ze is informatief opgezet, met veel randanimatie. Ook de vmsw zal met een informatiestand ter beschikking staan van deze doelgroepen.

Op 7 juni wordt een nieuw Vlaams Parlement verkozen. Woonwoord vroeg negen mensen uit de sector wat ze de prioriteiten vinden van het huisvestingsbeleid in de volgende legislatuur.

Huisvestingsbeleid in de volgende legislatuur



Aanbodversterkend huurbeleid

Geert Inslegers, Vlaamse Huurdersbonden

Een Vlaamse overheid die een degelijk en huurdersvriendelijk – lees: sociaal – woonbeleid wil voeren, staat voor heel wat uitdagingen. Ondanks de geleverde inspanningen blijft de woonproblematiek voor de lagere inkomensklassen schrijnend. Een sociaal woonbeleid voor de private huurmarkt vergt correcties om de beleidsdoelstellingen beter te realiseren. We denken aan energiezuinigheid als kwaliteitsnorm, een betere aanpak van herhuisvesting, het sluiten van achterpoortjes voor de huurwaarborg, en last but not least een betere afstemming tussen huurprijs en kwaliteit.

De Huurdersbonden pleiten voor een aanbodversterkend huurbeleid. Niet door de rechten van huurders te beknotten of buitenproportionele plichten op te leggen. Wel door een aangepast fiscaal beleid te voeren, met een bredere waaier van prikkels om huurprijs en kwaliteit op elkaar af te stemmen. Ook pleiten we voor flankerende maatregelen om de private huurmarkt uit te breiden en te socialiseren. Om wonen betaalbaar te maken, is een ruimer systeem van huursubsidies voor de (woon) behoeftige huurders nodig, gekoppeld aan huurprijsregulering. Dit in afwachting van

een substantiële uitbreiding van het sociaal woningaanbod op middellange en lange termijn. We kunnen een hele generatie op de private huurmarkt niet (langer) in de kou laten staan.

Binnen de sociale huisvestingssector pleiten de Huurdersbonden ervoor om de balans in het discours rond rechten en plichten weer in evenwicht te brengen.



Regelrust

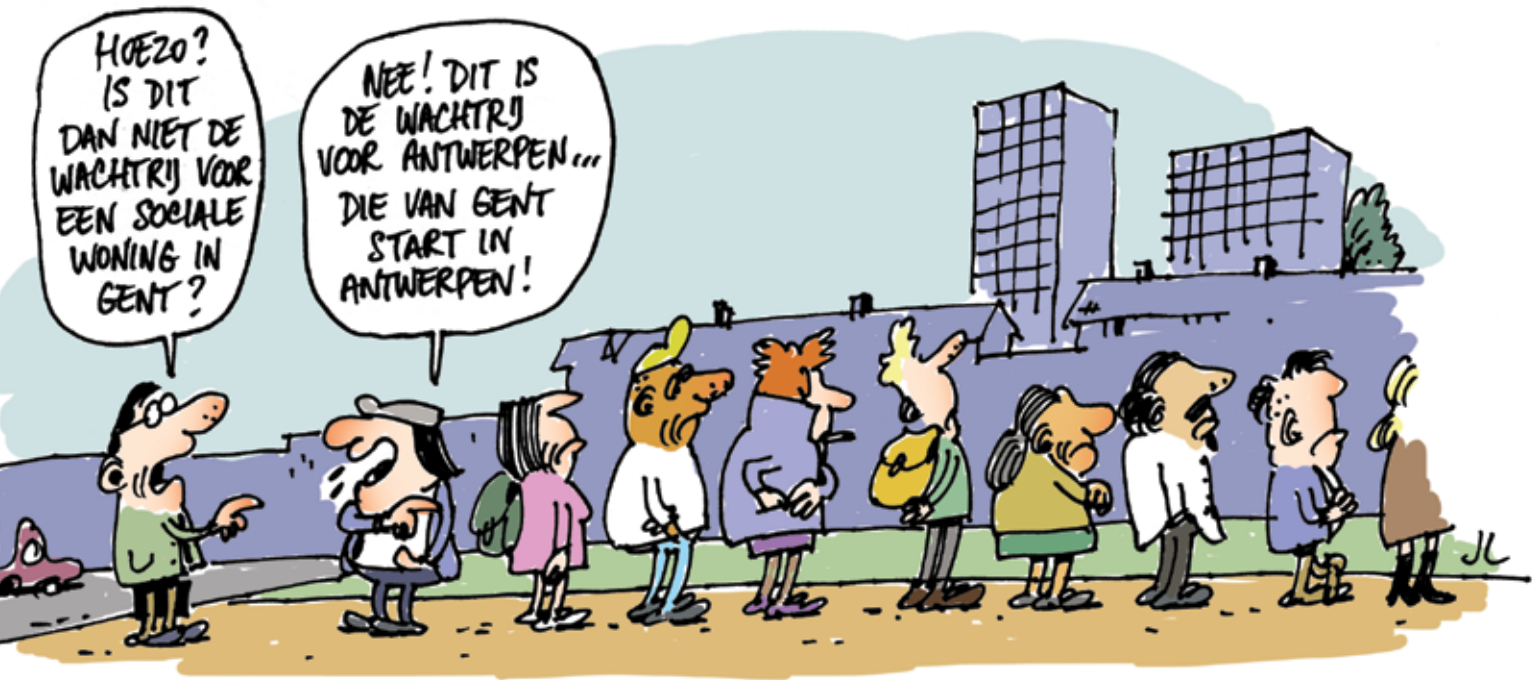
Rudy Coddens, voorzitter SHM Scheldevallei

Net zoals andere centrumsteden wordt Gent nog altijd geconfronteerd met een schrijnend tekort aan sociale woningen, ondanks alle inspanningen die het stadsbestuur en de hogere overheden leveren. Nog altijd blijkt de vraag sneller te stijgen dan het aanbod, dat de laatste jaren nochtans flink werd opgekrikt door vele nieuwe projecten. Die inspanningen moeten natuurlijk worden voortgezet. De sociale woonneed blijft groot en voor het beleid blijven de diverse maatschappijen het belangrijkste instrument om die nood te lenigen.

Toch zet de regulerende overheid dat instrument niet altijd even efficiënt in. De vigerende wetgeving bepaalt immers dat we een flink deel van onze tijd moeten spenderen aan de toepassing van elkaar snel opvolgende decretale bepalingen, die vaak al worden gewijzigd voordat de nieuwe regels goed en wel in praktijk zijn gebracht. Regelrust zou de sector deugd doen. De sector moet ruimte krijgen om zich aan te passen aan de nieuwe regels. Aandacht die we aan nieuwe regelgeving moeten spenderen gaat immers ten koste van energie die we willen

investeren in onze echte missie: een kwalitatief en betaalbaar woonaanbod realiseren voor een doelgroep die niet uitkijkt naar het volgende uitvoeringbesluit, maar in weinig benijdenswaardige omstandigheden blijft wachten op een sociale woning.





Kortere doorlooptijden

Jef Gabriëls, VVSG

De huidige Vlaamse Regering heeft ervoor gekozen om het aantal nieuw te bouwen sociale huurwoningen de komende jaren flink te verhogen. Als steden en gemeenten vinden we dat een prima keuze, omdat dat voor de lagere inkomensgroepen de beste garantie is op een woning van goede kwaliteit, tegen een betaalbare prijs en met de grootste mogelijke woonzekerheid.

Natuurlijk moet de Vlaamse Regering die belofte nu ook nog nakomen. De lange doorlooptijd van de sociale nieuwbouwprojecten is echt wel een groot probleem. Het zou

gangbaar moeten worden dat er minder dan één legislatuur zit tussen het idee om een sociale woning te bouwen en het moment waarop de sleutel wordt overhandigd aan de huurder. Zo maak je het voor een lokale bestuurder ook aantrekkelijk om energie te stoppen in het sociaal huisvestingsbeleid. Hij kan bij de volgende verkiezingen immers aantonen welke bergen zijn verzet om tot betaalbare huisvesting te komen. Het kan de coördinerende rol die de gemeente op woongebied speelt alleen maar versterken.

De komende Vlaamse Regering moet dan werk maken van regelgeving die ervoor zorgt

dat de doorlooptijd korter wordt. Ze moet ook alternatieven bieden – bijvoorbeeld in de vorm van een huursubsidie – aan mensen die binnen een redelijke termijn geen betaalbaar alternatief vinden.

Die wensen zijn toch niet eens zo bijzonder?



Stabiliteit en rust

Ilse Vissenæken, Geelse Bouwmaatschappij

Werken in de sociale huisvestingssector vind ik erg boeiend. Het is een terrein met veel veranderingen en uitdagingen, waar het een troef is als je flexibel kunt zijn. Toch wil ik ook aangeven dat mijn flexibiliteit haar grenzen kent. Het tempo waarop ik als veldwerker regels, wetteksten en wijzigingen op die regels en wetteksten ontvang, ligt zo hoog dat ik door de bomen het bos niet meer zie. Die verzuchting hoor ik ook van mijn collega's. Het is een frustratie die de gedrevenheid en de motivatie van verschillende mensen sterk indijkt.

Als veldwerker wil ik graag duidelijke en correcte informatie meegeven aan onze klanten. Dat is een onmogelijke opdracht geworden: de elkaar snel opvolgende aanpassingen en de onduidelijke teksten (die verschillende interpretaties mogelijk maken) werken de groeiende onzekerheid in de hand, zowel bij de veldwerkers als bij de klanten. Dat levert mezelf, mijn collega's en onze klanten frustraties op.

Veranderingen horen bij het leven en bij de uitdagingen die ik graag wil aangaan. Maar de huidige trend zorgt voor onzeker-

heid met behoorlijk wat onveiligheid, zodat de basisvoorwaarde van een gezond democratisch systeem lijkt te worden aangetast.

Dit pleidooi is een warme oproep naar stabiliteit en rust, waarden die bij alle partijen voor meer vertrouwen kunnen zorgen.



Vervangingsbouw niet vergeten

Leen Verbist, voorzitter SHM Woonhaven

Het lijkt me van groot belang dat de volgende Vlaamse Regering op het gebied van sociale huisvesting 3 prioriteiten nastreeft.

Ze moet de noodzakelijke renovatie (of vervangingsbouw) van de bestaande sociale woningen blijven ondersteunen. Dat bijkomende sociale woningen worden gebouwd, en dan vooral in de gemeenten die laag scoren, is belangrijk. We mogen echter niet vergeten dat er nog veel sociale woningen zijn met een te lage woningkwaliteit en energiewaarde. Die moeten we verbeteren, zodat er geen sociale huurders in slechte en energieverslindende woningen wonen. Dat is trouwens ook goed voor het leefmilieu en de leefbaarheid in de sociale wijken.

Ze moet zorgen voor een reëel partnerschap tussen wonen en welzijn. Een kleine groep mensen in moeilijkheden kunnen we alleen helpen door samen te werken. We moeten begrip tonen voor mekaar standpunt en geloven dat iedereen voor die groep het beste wil. Dat betekent dat we ook het principe van de vrijwilligheid van de hulpverlening ter discussie moeten stellen. Soms zullen we vormen van 'outreaching' hulpverlening moeten overwegen, omdat het voor de cliënten belangrijk is.

Ik zou ook willen pleiten voor een goede samenwerking tussen monumentenzorg en sociale huisvesting. Onze prachtige gebouwen willen we graag voor onze doelgroep behouden, maar dan aangepast aan hedendaagse normen. Dat vraagt enige souplesse van Monumentenzorg. De ontwerpers zelf zouden dat begrijpen en steunen.

Samen met de Vlaamse overheid willen we daar werk van maken, bij voorkeur op basis van een reële autonomie.



Focus op bewonersparticipatie

Gunter Claes, beleidsmedewerker Federatie

Om te beginnen willen we nogmaals beklemtonen dat er dringend nood is aan méér sociale woningen. We onderschrijven expliciet de Decenniumdoelen en vragen dus 75 000 sociale woningen extra tegen 2017.

Daarnaast leggen we vanuit de sector Samenlevingsopbouw de focus op bewonersparticipatie. Mede dankzij diverse lokale en Vlaamse initiatieven heeft bewonersparticipatie een vaste plaats verworven in het Vlaamse woonbeleid en staat het ingeschreven in de gewijzigde Vlaamse Wooncode. Er zijn bovendien plannen om in het komende erkenningsbesluit een aantal minimale participatiecriteria op te nemen waar de SHM's



Flexibele regelgeving

Ingrid Pira, burgemeester van Mortsel

Zowel het vorige als het huidige Mortselse bestuursakkoord wil het aantal sociale woningen drastisch verhogen. Want dat is nodig: amper 2,3% van het huidige woningenbestand bestaat uit sociale woningen. Mortsel wil dat optrekken naar het Vlaamse gemiddelde: 5 à 6%.

In de praktijk blijkt dat echter niet zo gemakkelijk te realiseren. Het duurt veel te lang. Als dichtst bebouwde stad van Vlaanderen heeft Mortsel geen gronden meer vrij om (sociale) verkavelingen te realiseren. De SHM's moeten dus her en der huizen opko-

pen om er nadien – na kaalslag of na renovatie – sociale woningen van te maken, wat bovendien ook heilzaam is voor de sociale mix. Dat is een moeizaam en vooral zeer lang proces: zo maakten we in Mortsel mee dat het maar liefst 8 jaar duurde om 2 huizen te verwerven, af te breken en te vervangen door nieuwbouw. Het is alles of niets. Mortsel heeft een aantal projecten voor woningbouw zelf in de hand en neemt zich voor om 15% van de eigen projecten te reserveren voor sociale woningbouw, maar voor sociale woningmaatschappijen kan dat niet: ofwel moet een

appartementenblok helemaal voor sociale woningen gereserveerd worden, ofwel niet. En door allerlei normen, afspraken en reglementen is het erg moeilijk om 15 % van een blok voor sociale woningbouw te reserveren.

Meer sociale woningen? Graag! Maar dan moet de reglementering wel fijnmaziger en flexibeler worden.



participatie

Samenlevingsopbouw

op beoordeeld zullen worden. Een eerste stap in de goede richting. We vragen echter dat de nieuwe Vlaamse Regering die participatiecriteria verder uitwerkt en verfijnt.

Daarnaast moeten op lokaal en Vlaams niveau voldoende middelen worden vrijgemaakt zodat bewonersgroepen onafhankelijk kunnen werken en ruimte krijgen om te experimenteren en te groeien. De sector Samenlevingsopbouw wil daarvoor de nodige deskundige ondersteuning bieden. We zullen de komende jaren ook blijven inzetten op verdere methodiekontwikkeling en nieuwe werkingen rond bewonersparticipatie opstarten, met specifieke aandacht voor kansengroepen. Een goed uitgebouwde bewonersparticipatie verbetert immers zowel de dienstverlening als de relatie tussen huurders en verhuurders.



Energiezuinige koopwoningen

Anne Vanachter, directeur Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen



Het lijkt me een belangrijke opdracht om sociale koopwoningen betaalbaar te houden en er tegelijk energiezuinige en duurzame technieken in te integreren. Enerzijds moeten de bouwkosten van woningen zo laag mogelijk blijven omdat ze de verkoopprijs bepalen. Anderzijds bepalen inkomen en vaste kosten hoeveel kopers maandelijks kunnen afbetalen. Hogere bouwkosten betekent uiteraard hogere maandelijkse lasten, die mensen soms doen afhaken. Compact bouwen, groepsbouw en subsidiëring drukken de kosten, maar toch hebben mensen het niet altijd gemakkelijk met hun lening. De marge blijft klein.

Toch zou ik ook in koopwoningen graag energiezuinige technieken toepassen, omdat ze niet alleen het milieu minder belasten, maar ook een gunstige invloed hebben op de vaste maandelijkse kosten. Alleen zijn ze bij het bouwen toch nog altijd duurder dan traditionele technieken. Bij de aankoop, de kostensimulatie en de berekening van de lening wordt de impact op lange termijn niet in rekening gebracht. Daar zie ik een aandachtspunt. In de private sector wordt energiezuinig bouwen fors gepromoot, onder meer door terugverdiertijden en toekomstige maandelijkse besparingen te berekenen. In de sociale huursector worden bouwkosten uitgesmeerd over 33 jaar en merken de huurders de effecten van zuinige technieken op hun energiefactuur. Het zou jammer zijn als de sociale kopers in dit energieverhaal uit de boot zouden vallen.



Meer samenwerking

Dominique Guns,
Vlaams volksvertegenwoordiger



Als Vlaams volksvertegenwoordiger wil ik de volgende legislatuur verder bouwen aan een sterk woonbeleid voor Vlaanderen. Vooral het proces

dat moet leiden naar sterke en autonome sociale woonactoren, zoals dat in het huidige regeerakkoord is opgenomen, staat hoog op mijn prioriteitenlijst.

We moeten komen tot meer professionele woonmaatschappijen en tot sterke samenwerkingsverbanden. Een verregaande samenwerking van verschillende maatschappijen levert financiële schaalvoordelen op, een rationelere inzet van personeel en een totaalaanbod dat beter kan inspelen op de specifieke behoeftes van de verschillende doelgroepen. Een dergelijke schaalvergroting moet bovendien grotere projecten en een hoger bouwtempo mogelijk maken.

Met de aanstelling van de toezichthouders op 1 januari is een belangrijke stap gezet naar de professionalisering van de sector. Een jaarrapport van de Inspectie RWO, zoals dat al voor de Wooninspectie bestaat, zou daarbij een goede aanvulling zijn.

Ten slotte zal er de komende jaren ook een grote rol weggelegd zijn voor de private actoren, die de sociale huisvestingsmarkt moeten versterken. In het Grond- en Pandendecreet staat het ambitieuze plan om 43 000 bijkomende sociale huurwoningen en 21 000 sociale koopwoningen te realiseren tegen 2020. Ik zal mij daarom op het wetgevende vlak ten volle inzetten om de komende jaren tussen de sociale en de private actoren een samenwerking te bewerkstelligen die nog dynamischer en flexibeler is.





Emiel Van Roy en Mathilde Vermoes wonen al 6 jaar in de wijk Faubourg. De woningen in de wijk worden systematisch gerenoveerd door de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. De woning van Emiel en Mathilde werd aangepakt in de 2de fase, een totaalrenovatie van 26 woningen.



‘De woning is heel ruim. Bovendien is er veel natuurlijk licht, vooral door de glazen dakelementen. Dat maakt het hier heel aangenaam wonen.’

‘We wonen hier heel graag. Er is een goede sfeer in de buurt en het contact met de burens is optimaal.’

‘We hebben ook een mooie tuin. Daar kunnen we echt van genieten.’



‘We hebben geen toilet op de verdieping, enkel in de hal beneden. Dat is een groot nadeel. Op de verdieping hebben we wel een badkamer. Het is jammer dat daar geen toilet is geïnstalleerd.’

‘We hebben een ruime tuin, maar mogen geen berging of afdak bouwen. Er is een kleine berging, maar die is veel te klein. Daardoor zouden we onze tuinmeubelen op zolder moeten opbergen, maar dat is voor ons niet haalbaar.’

‘Door de open trap in de leefruimte gaat nogal wat warmte verloren.’