

# woon

WOORD

## ‘Klimmen en dalen op de woonladder’

Deskundige en politicus  
Co Verdaas

## Zottegem zet inhaaloperatie voort

Nu ook al een woonzorgzone

## ‘Niet schoolmeesteren maar ondersteunen’

Op bezoek bij Provincie Limburg

## Is de gemeente er sterk genoeg voor?

Forum over lokale woonregie

# ‘Wij zijn allesbehalve een boeman’

Van commissaris naar toezichthouder





## Visie

- 06** Co Verdaas over een omstreden concept: klimmen en dalen op de woonladder

## Praktijk

- 10** Op stap met een wijkmeester: de ogen en oren van Nieuw Dak
- 14** Lokaal woonbeleid in Izegem
- 16** Aan de slag met een sociale lening: de lener en zijn plannen
- 18** De forse inhaaloperatie in Zottegem: een woonzorgzone als paradepaardje

## Bestuur

- 21** SHM's krijgen paritair comité
- 22** Op de koffie bij de provincie (5): Limburg
- 24** Van commissaris naar toezichthouder

## Forum

- 30** Lokale woonregie: is de gemeente er sterk genoeg voor?

## En verder

- 04** Veldwerk: nieuws uit het vak
- 13** Vakwerk: hulp bij energieprestatiecertificaat
- 25** Sed Lex: toezichtbesluit
- 26** Sociaal Nieuws
- 29** Agenda
- 32** Klant in zicht

‘Tramstatie Zottegem zal plaats bieden aan 104 gezinnen.’

Paul Lievens, de Zottegense schepen van Huisvesting, geeft tekst en uitleg. Lees meer op p. 18

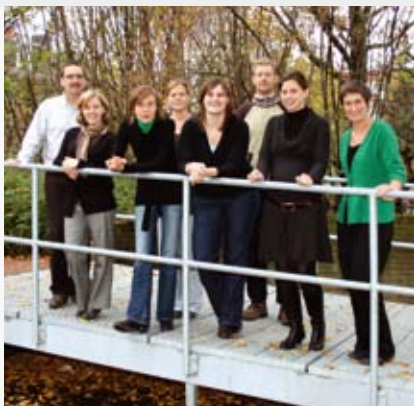


## 06 Klimmen en dalen op de woonladder

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | **hoofredactie** | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | **vmsw-kernredactie** | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Manuel Eeckhout (jurist), Bregt Leyman (jurist), Ka Yee Man (cel Personeel) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (Cover, p. 13, 24, 26, 27, 28), Jan Loeman (p. 4, 5, 7, 8, 9, 25, 30), Gery Spirinckx (p. 14, 15, 21), Isabelle Plancquaert (p. 10, 11, 12), Els Struyf (p. 22, 23), Hannelore Knevels (p. 32), Bert Simoens (p. 2, 16, 17, 18) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Uitgeverij, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



## 14 Lokaal woonbeleid



## 22 Op de koffie



## 24 Van commissaris naar toezichthouder



## Vooraf

D

e redactie en medewerkers van Woonwoord wensen u, beste lezer, een voorspoedig en succesvol 2009. Om die voorspoed en dat succes te verwerven, kunnen we zelf meer dan ons steentje bijdragen, zowel in ons persoonlijk leven als in onze professionele bezigheden. Maar niet alles hebben we zelf in de hand. We hebben ook nog wat geluk nodig, en omstandigheden die meevallen.

Dat geldt ook voor de vele Vlamingen die recht hebben op behoorlijk wonen, maar in de praktijk een tochtig en vochtig appartement of een uitgeleefd huisje moeten huren. Of die bij mama en papa moeten blijven wonen omdat een andere woonplaats niet haalbaar is.

Sociaal wonen is een belangrijke prioriteit in het Vlaamse woonbeleid. Dat betekent echter niet dat die prioriteit ook vanzelf wordt gerealiseerd. In ons land beginnen veel prioriteiten als een stroom van goede intenties, een stroom die zich daarna moeizaam een weg baant doorheen moeilijke procedures en ten slotte bij de praktische uitvoering helemaal dichtslibt. Dat hangt misschien samen met onze relativiserende maar tegelijk ook nogal op regeltjes gerichte volksaard. Al kan ik niet meteen zeggen wat de oorzaak en wat het gevolg is.

Een oud verhaal belooft vrede op aarde aan de mensen van goede wil. Die goede wil is echter geen verborgen kleinood dat diep in ieder van ons ligt te wachten. Goede wil betekent dat je in de resem concrete beslissingen die je elke dag moet nemen telkens voor het positieve kiest. Alleen zo kunnen goede intenties leiden tot echte verbeteringen. Is die goede wil er niet, dan worden mensen met nijpende problemen anonieme dossiers, die worden afgeblokt om redenen van bureaucratische aard, waarvoor nooit een verantwoordelijke te bespeuren valt.

Wij wensen een positief en vredevol jaar toe aan u allen en ook aan de mensen die van onze activiteiten afhankelijk zijn om een menswaardiger bestaan te kunnen leiden.

## C2008 voor duurzaam bouwen

De vmsw-publicatie *C2008 Concepten voor sociale woningbouw* is bestemd voor ontwerpers en bouwers die duurzame en energiezuinige sociale woningen willen realiseren. De leidraad houdt rekening met de nieuwe wetgeving en de normen in de sociale woningbouw. Tegelijk speelt hij in op de nieuwste tendensen inzake energiezuinigheid, akoestiek, wooncomfort en milieu. Duurzaamheid loopt als een rode draad door de publicatie. Veel aandacht gaat naar aangepast en aanpasbaar bouwen. Ook het lokaal overleg komt aan bod.

De C2008 is gratis beschikbaar voor SHM's en andere sociale bouwheren en voor ontwerpers van een sociaal huisvestingsproject. Andere geïnteresseerden kunnen de leidraad bestellen tegen 10 euro per stuk (verzending inbegrepen) bij het economaat van de vmsw, Lutgarde Droessaert, tel. 02 505 43 73 of via e-mail: [lutgarde.droessaert@vmsw.be](mailto:lutgarde.droessaert@vmsw.be). Een pdf-document van de gedrukte versie vindt u op de website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).



## EPC's ook voor sociale woningen

Wie een woning koopt, moet sinds 1 november 2008 aan elke geïnteresseerde koper het energieprestatiecertificaat (EPC) kunnen voorleggen. Vanaf 1 januari 2009 moet ook elke kandidaat-huurder een kopie van dat EPC kunnen krijgen. De nieuwe regelgeving komt er onder impuls van een Europese richtlijn uit 2002 die het energieverbruik in gebouwen moet terugdringen.

Het certificaat geeft de koper of huurder vooraf al een idee van de energiefactuur die aan de woning vasthangt. Verplichtende maatregelen legt het EPC niet op, maar het bevat wel aanbevelingen om de woning energiezuiniger te maken.

Een EPC kan enkel worden uitgereikt door een energiedeskundige type A. Voor personeelsleden van SHM's organiseert de vmsw vanaf januari 2009 erkende opleidingen tot energiedeskundige type A. Dat gebeurt in samenwerking met Syntra Antwerpen en Syntra Vlaams-Brabant.

Contactpersonen bij de vmsw zijn Veerle Spaepen ([veerle.spaepen@vmsw.be](mailto:veerle.spaepen@vmsw.be)) en Veerle Demeulenaer ([veerle.demeulenaer@vmsw.be](mailto:veerle.demeulenaer@vmsw.be)).

## Gekleurde armoede aanpakken



Hoe pak je armoede bij allochtonen aan? Die vraag stond centraal in het seminarie Gekleurde armoede dat op 26 februari 2008 in Overijse werd georganiseerd door het Vlaams Minderheden centrum (VMC) en het Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, afdeling Welzijn en Samenleving. Het seminarie leverde een lange lijst aanbevelingen en acht basisstellingen op. Een van die stellingen was: 'Neem maatregelen op het vlak van huisvesting'. Alle basisstellingen zijn nu na te lezen in *Gekleurde armoede*, een vlot leesbare publicatie van het VMC. Ze worden grondig uitgediept en toegelicht met inspirerende praktijkvoorbeelden.

*Gekleurde Armoede*, Piet Janssen en Els Peeters, juni 2008, 84 pagina's. U kunt het boekje bestellen of downloaden via de website van het Vlaams Minderheden centrum, [www.vmc.be](http://www.vmc.be).

## Behoorlijk wonen

Wie op lokaal niveau bekommerd is om de woonomstandigheden van diverse doelgroepen, vindt nuttige informatie en inspiratie in de leidraad *Behoorlijk Wonen: Een lokale wegwijzer*.

Het praktijkgerichte en actuele naslagwerk werd samengesteld door Bernard Hubeau, voormalig Vlaams ombudsman en hoogleraar aan de Universiteit Antwerpen (UA) en Luc Goossens, hoogleraar en projectleider OASES aan de UA. De losbladige publicatie is een uitgave van Uitgeverij Vanden Broele en kost 55 euro. Een abonnement op het naslagwerk kunt u nemen via de website [www.lokaalwoonbeleid.be](http://www.lokaalwoonbeleid.be).



## Meer lenen bij de VMSW

Voor de aankoop met renovatie van een woning kan vanaf 1 januari 2009 een hoger bedrag geleend worden bij de vmsw. De vmsw speelt daarmee in op de noden van de markt. Tegelijk harmoniseert ze de leningsbedragen met die van het Vlaams Woningfonds. Dat maakt het voor geïnteresseerde ontleneren eenvoudiger om bedragen en voorwaarden te vergelijken.

De nieuwe maximumbedragen en de inkomensvoorwaarden vindt u in de folder voor kandidaat-ontleneren en op de startpagina van de website [www.vmsw.be](http://www.vmsw.be).



## Eerste woon-doelgroepenplan in Leuven



Ongeveer 6% van het woningpatrimonium van de SHM's Dijledal, Sociaal Wonen arto Leuven en Volkswoningbouw Herent wordt gereserveerd voor senioren: ze krijgen voortaan voorrang bij de toewijzing. Dat is een gevolg van het eerste woon-doelgroepenplan dat minister Keulen in oktober heeft goedgekeurd. Uit het lokaal sociaal beleidsplan en het seniorenbeleidsplan was namelijk gebleken dat Leuven

nood heeft aan meer betaalbare woningen voor 60-plussers.

Het kaderbesluit sociale huur stelt de gemeente in staat om doelgroepen voorrang te verlenen. Ze moet dan wel eerst in overleg met de lokale huisvestings- en welzijnsactoren een doelgroepenplan opmaken. Daarin moet ze de noodzaak aantonen om voor een specifieke doelgroep woningen te reserveren. Alle goedgekeurde gemeentelijke toewijzingsreglementen zullen worden opgenomen op de site [www.bouwenenwonen.be](http://www.bouwenenwonen.be).

## Meegroeiwonen

Enter vzw, het Vlaams Expertisecentrum voor Toegankelijkheid, heeft in oktober 2008 in alle Vlaamse provincies *Meegroeiwonen* voorgesteld, de nieuwe ontwerp-gids levenslang wonen.

De vmsw werkte aan de ontwerp-gids mee. Tijdens de infosessies werden dan ook geslaagde voorbeelden uit de sociale huisvestingssector gepresenteerd.

Op de website [www.meegroeiwonen.info](http://www.meegroeiwonen.info) vinden architecten heel wat praktische richtlijnen en aanbevelingen. Particulieren krijgen er een idee van wat aanpasbaar, flexibel bouwen eigenlijk inhoudt. Op de site staan voorbeeldprojecten van geslaagde meegroeiwoningen, waaronder ook sociale huisvestingsprojecten.



## Spaanse belangstelling

In het kader van de culturele akkoorden van de Vlaamse overheid met Spanje verbleef een delegatie van jeugdwerkers en ambtenaren uit de huisvestingssector een week in Vlaanderen. Op 12 november organiseerde de vmsw een kennismaking met sociaal wonen in Vlaanderen.

Het bezoek vond plaats in Kamp C in Westerlo. vmsw-woordvoerder Andy Dilles en sectorarchitecte Katrijn Maes belichtte de Vlaamse sociale woonmarkt en de rol van de vmsw. Luc Stijnen, directeur van SHM Zonnige Kempen, loodste de groep daarna mee naar het Sint-Antoniusplein in Zoerle-Parwijs, waar hij deskundig de verschillende concepten en toegepaste technieken toelichtte. Na de lunch bezochten de gasten, die opgetogen waren over de studiedag, nog de tentoonstelling over duurzaam bouwen in Kamp C.



## Spelregels voor VMSW en de Vlaamse Regering

Op 9 september 2008 heeft minister Keulen namens de Vlaamse Regering de beheersovereenkomst met de vmsw ondertekend. Dat gebeurde tijdens een bijzondere zitting van de raad van bestuur. De overeenkomst legt de wederzijdse rechten en plichten vast bij alles wat de vmsw onderneemt om haar opdracht te realiseren. Centraal staan de vijf strategische doelstellingen van de vmsw: een deskundige partner van sociaal wonen zijn, een kwaliteitsvolle hypothecaire dienstverlening verzekeren, uitgroeien tot het kenniscentrum voor sociaal wonen, focussen op unieke en waardetoevoegende dienstverlening en verantwoordelijkheid dragen voor haar gezonde financiële toestand.

Minister Keulen benadrukte het belang van de ondersteunende en begeleidende rol die de vmsw wil opnemen voor de hele sociale huisvestingssector. Hij verwees ook uitdrukkelijk naar de doelstellingen en uitdagingen van het nieuwe grond- en pandenbeleid en naar de cruciale rol die de vmsw met de rest van de sector daarin speelt.



Co Verdaas over een omstreden concept

# Klimmen en dalen op de w

Waar moet je heen met sociale huurders die overlast veroorzaken? En kun je iemand die jarenlang op straat heeft gewoond al meteen in een rijtjeswoning laten wonen? Volgens de Nederlandse specialist Co Verdaas heeft de sociale sector een woonladder nodig, met genoeg treden om tussen dakloosheid en het reguliere wonen te klimmen en te dalen.

ratie die mensen niet uit het oog verliezen, kon er voor begeleiding worden gezorgd en zou het gezin voelen dat er wel degelijk iets aan de hand was. Dat was de meest logische oplossing, maar ze bleek dus gewoon niet mogelijk. Het was dus de straat of blijvende overlast in een eengezinswoning. Uit die ervaring is de woonladder ontstaan.'

In Nederland is hij ook wel bekend als zanger van John Boy and the Waltons, een country en rock-'n-roll band. In Vlaanderen kent men Co Verdaas vooral als de man van de zogenaamde woonladder. Die term wordt dan vaak gekoppeld aan de intussen berucht geworden hufter- of aso-woningen. Verdaas is daar niet gelukkig mee. Om een karrenvracht aan misvattingen te weerleggen, stemde hij graag in met een interview.

**Je hebt de term woonladder gelanceerd toen je Tweede Kamerlid was voor de PVDA, maar eigenlijk is het idee al veel ouder.**  
'Ik heb zelf gewerkt voor een woningcorpo-

ratie. Toen ik net in dienst was, kwam ik voor de volgende keuze te staan: een gezin dat veel overlast veroorzaakte uitzetten, of de ellende voor de burens nog even laten duren en het risico nemen dat de spanningen verder zouden oplopen. In al mijn naïviteit ging ik ervan uit dat er bij uitzetting nog wel een vangnet was voor die mensen – per slot van rekening is Nederland een een rijk en welvarend land. Niet dus. Toen ik van die verbazing gekomen was, leek het mij de meest logische oplossing om het gezin te verplaatsen naar een andere woning. Dus geen gelijkwaardig rijtjeshuis, maar een sobere wooneenheid waar het gezin geen overlast zou veroorzaken. Zo zou de woningcorpo-

## Wat bedoel je met dat begrip?

Tussen dakloosheid en de eengezinswoning ontbreekt een aantal treden. Mensen die om een of andere reden niet aarden in een eengezinswoning zouden eigenlijk een treetje lager moeten worden gehuisvest, maar dat treetje is er niet. Omdat het enige alternatief vaak letterlijk de straat is, moet eerst voldoende bewijslast worden verzameld en wordt een eventuele uitzetting – terecht overigens – zorgvuldig getoetst. Als dan eenmaal tot uitzetting is overgegaan, heeft de overheid niks opgelost: het probleemgezin gaat ergens anders wonen of begint een zwervend bestaan. Op lange termijn levert dat nog meer problemen op, zodat de maatschappelijke kosten verder oplopen. Ook het



‘Probleemgezinnen verdampen niet na uitzettingen.’

# Woonladder

probleemhuishouden zelf krijgt niet de kans om te leren uit de vergissingen.’

**De woonladder moet er dus vooral voor zorgen dat er minder mensen op straat komen te staan.**

‘Inderdaad ja. Zo’n ladder werkt in twee richtingen. Enerzijds naar beneden: mensen met problemen uitzetten lost niks op. Door uitzetting doet men net alsof probleemgezinnen verdampen. Niks is minder waar. Zoek dan een treetje lager een aangepaste oplossing voor die mensen. Anderzijds – en dat vergeeten de media wel eens – werkt zo’n woonladder ook naar boven. Iemand die jarenlang op straat geleefd heeft, heeft niet genoeg wooncultuur om onmiddellijk de sprong te maken naar een rijtjeswoning. Je weet dat zoiets verkeerd zal uitpakken – het is de kroniek van een aangekondigde dood. Door woontreden in te bouwen tussen de straat en de rijtjeswoning geef je die mensen een echte kans om uit de marginaliteit te raken. Toen ik verkozen raakte in de Tweede Kamer, besloot ik om dat thema samen met een paar medestanders op de politieke agenda te zetten.’

**Hoe is dat in zijn werk gegaan?**

‘Ik ben in de eerste plaats gaan praten met een heleboel verschillende mensen: mensen die bij woningcorporaties werken, mensen uit de zorg, wethouders en dergelijke. Het beeld dat ik kreeg was het volgende. We hebben in Nederland heel veel goede sociale woningen, we hebben de koopmarkt en we hebben ook veel eerstelijnsvoorzieningen voor noodopvang.’

‘Daarnaast is er een heel klein gedeelte dat men in de jaren ’90 het souterrain van de woonmarkt is gaan noemen. Dat zijn de mensen met zeer grote structurele problemen: een verslaving, een depressie, een psychische aandoening of gewoon te weinig opvoeding en bagage. Omdat aan die problemen een bepaald gedrag vasthangt, is er op de woonmarkt vaak geen plaats voor die mensen. Om ze op de woonmarkt te brengen en te houden, moet je passende huisvesting en passende begeleiding gaan zoeken. Omdat ik wilde dat dit gedachtgoed zou aanslaan, heb ik er een label op geplakt dat mensen makkelijk konden onthouden: de woonladder.’

**Wonen en welzijn moeten dan wel intensief gaan samenwerken. Lukt het om voor die mensen samenwerkingsconstructies op te zetten? Evident lijkt me dat niet.**

Weet je wanneer die samenwerking in Nederland wel evident begon te worden? Toen de goegemeente zich begon te storen aan het groeiende aantal mensen dat op straat leefde. Ik wilde dergelijke problemen programmatisch aanpakken. Je weet op basis van ervaringsgegevens verdomd goed hoeveel voorzieningen je in een stad of regio nodig hebt voor bijvoorbeeld autisten, drugsverslaafden en andere doelgroepen. Dan komt het er alleen op aan om voor aangepaste huisvesting en vooral begeleiding te gaan zorgen.

**In Vlaanderen klagen nogal wat SHM’s over een gebrek aan deskundige begeleiding. Zij willen dergelijke mensen wel huisvesten, maar ze weten ook dat het zonder begeleiding mislukt.**

‘In Nederland doet iets dergelijks zich veel minder voor. Als woningcorporatie kun je namelijk welzijn gaan beconcurreren. Dat





→ is al gebeurd in de zorgsector en dat zet welzijnsinstanties toch aan het denken. Als ik als woningcorporatie een welzijnsinstantie vraag om voor begeleiding te zorgen, dan weet die instantie zeer goed dat een woningcorporatie in Nederland die service ook zelf mag aanbieden. Ze kan er zelfs subsidie voor krijgen. Woningcorporaties kunnen ook naar een andere welzijnsinstantie stappen. Volgens mij is dat een van de weinige voordelen van de marktcontext waarin woningcorporaties en welzijnsinstanties moeten werken. Als de plaatselijke overheid een regierol wil spelen lukt het meestal wel. Steeds meer wethouders zijn daarvoor gewonnen. Met een programmatorens aanpak sluit je improvisatie en verrassingen uit.'

**Die tussentreden op de woonladder kunnen voor sommige mensen permanente oplossingen bieden ?**

'Precies. Het concept van de woonladder houdt in dat je als overheid accepteert dat niet iedereen geschikt is om zelfstandig te gaan wonen in een eengezinswoning.

Laat de mensen de woonladder opklimmen tot op de trede die hen het best ligt. Voor sommige mensen is dat een rijtjeshuis, maar anderen zijn al geholpen met een veel minder ambitieuze manier van wonen.'

**Kun je daarvan een voorbeeld geven ?**

'Laten we het voorbeeld nemen van een dakloze junk die weinig perspectief heeft om ooit van zijn verslaving af te raken. Zo iemand noemt zich al gelukkig als hij een portiek of een brug heeft om onder te slapen en zijn fix te zetten. Als je zo iemand een eigen plekje geeft, met een matras en met voorzieningen om zich te wassen, dan is dat voor hem een forse stap vooruit. Vroeger bestond die mogelijkheid niet en dat heeft heel wat junks de dood ingejaagd. Nu heb je zulke kamertjes wel, en in de praktijk zie je dat zo'n junk soms een paar dagen wegblijft. Dit is een soort test. Die mensen kunnen niet geloven dat zij recht hebben op een eigen plekje. Als ze dan na een tijdje terugkomen en merken dat hun plekje niet is ingenomen, geeft hen dat wat vertrouwen. Daar kun je dan op voortbouwen.'

**Hoe doe je dat dan?**

'Die kleine cel geeft hen de kans om wat regelmaat op te bouwen. En mensen die volgens een bepaalde regelmaat leven zijn makkelijker bereikbaar voor hulpverleners. Als ze wat begeleiding krijgen, kunnen die mensen stilaan opnieuw geïntegreerd worden in de maatschappij. Al is ook die doelstelling voor sommige mensen nog te ambitieus. Nogal wat junks komen niet verder dan dat kleine kamertje. Nu kun je dat als overheid op twee manieren bekijken. Je kunt zeggen dat zo'n kamer niet genoeg wooncomfort biedt, maar je kunt ook zeggen dat ze veel meer comfort biedt dan een leven op straat. Voor mij is het glas halfvol. Ik sluit doorgroeien dus geenszins uit, maar ik ben realistisch genoeg om ook de woontreden net boven de straat niet als een mislukking te beschouwen.'

**Ik heb je ook al horen praten over hofjes, wat zijn dat precies ?**

'In Nederland is er de laatste tijd veel te doen over jonge autistische volwassenen. Deze mensen hebben een heel aparte





'De regierol van plaatselijke overheden is van levensbelang voor de woonladder.'

woonvorm nodig. Nu en dan moeten ze zich op zichzelf terug kunnen trekken en alle prikkels mijden. Anderzijds hebben ze ook behoefte aan gezamenlijkheid. Daarom heeft men een soort hofjesvorm geconcipieerd. In die woonvorm zijn er gemeenschappelijke ruimten, maar tegelijk heeft iedereen er zijn eigen kleine woning. Je kunt die woonvorm het best vergelijken met de vroegere begijnhoven. Uiteraard heeft zo iets enkel kans op slagen als het zelfstandig wonen gepaard gaat met verregaande begeleiding.'

#### **De woonladder heeft nog heel wat andere treden?**

'Een ander concept dat in de woonladder past, is wat wij 'kamers met kansen' noemen. Dat zijn woningen voor jongeren die alles hebben om perfect zelfstandig te kunnen wonen, maar voor wie iets misgelopen is: ze hebben bijvoorbeeld een drugsverslaving of een of andere vorm van internering achter de rug. Daardoor zijn ze de vaardigheid om zelfstandig te wonen kwijtgeraakt of denkt hun omgeving dat

ze die vaardigheid niet meer hebben. In 'kamers met kansen' kunnen ze trainen om weer zelfstandig te gaan wonen – uiteraard onder begeleiding. Dan zie je de meeste jongeren vrij vlug hoger op de woonladder klimmen, maar ook weer niet allemaal.'

#### **En hoe zit het dan met de beruchte hufferwoningen?**

'Tja, daar draait het altijd om in de media. Eerst en vooral: ik heb die hufferwoningen niet uitgevonden. Hufferwoningen bestonden al voordat er sprake was van de woonladder, bijvoorbeeld in Maastricht en Kampen. Hufferwoningen vormen de trede net boven de straat. Daar komen mensen terecht die nergens anders te handhaven zijn. Zij wonen in zeer spartaanse wooncontainers, meestal afgezonderd. Door die wooncontainers mee op te nemen in de woonladder heb ik geprobeerd om een bestaande toestand leefbaarder te maken. Ik heb geprobeerd om die mensen begeleiding te geven, om hen kansen te bieden om hun wooncontainers te ontgroeien. Huffer-

woningen klinken zeer asociaal, maar ze houden een bepaald soort mensen wel van de straat. Daarom vind ik ze nuttig.'





# ‘De ogen en de oren van Nieuw Dak’

Op stap met een wijkmeester in Kolderbos

De SHM Nieuw Dak in Genk wordt alomd geroemd om haar sociale werking. Sleutelfiguren daarin zijn de wijkmeesters. Woonwoord wilde daar meer over weten en trok naar Limburg. Nieuw Dak was zo vriendelijk ons een dagje mee op pad te sturen met wijkmeester Noël Mellen.

**N**ieuw Dak werkt al zo'n 15 jaar met wijkmeesters. Die verkiest de SHM boven inwonende conciërges: die worden overbevraagd en hebben nog nauwelijks privacy. Momenteel zijn er vier wijkmeesters aan de slag – stuk voor stuk mensen die vanuit de technische dienst zijn doorgegroeid en die ondersteund worden

door de sociale dienst van de SHM. Hun profiel is niet zo gemakkelijk in te vullen: technisch beslagen om kleine herstellingen uit te voeren, maar ook met genoeg mensenkennis om als voelspriet te fungeren voor Nieuw Dak.

‘Zelf ben ik al 11 jaar wijkmeester’, vertelt Noël. ‘Maar voordien al deed ik min of meer

hetzelfde werk, maar dan als vrijwilliger. Ik ben wel een buitenbeentje: als enige van de wijkmeesters woon ik ook zelf in de wijk waar ik werk.’

## Renovatie

En die wijk, dat is Kolderbos. ‘Dat is een wijk met zowat 3 000 inwoners’, zegt Noël. ‘Die leven niet allemaal in sociale huurwoningen, omdat in de loop van de jaren nogal wat huurders hun woning hebben gekocht. In de wijk staan aaneengeschakelde eengezinswoningen, één groter appartementsblok waar ik ook zelf woon en verder 71 kleine appartementsgebouwen van elk 9 appartementen.’ Zoals dat in Midden-Limburg wel vaker voorkomt, gaat het om een multiculturele



wijk waar mensen van Limburgse, Turkse, Marokkaanse, Italiaanse, Griekse en Poolse afkomst samenleven. Voor problemen zorgt dat niet, zegt Noël er spontaan bij.

Kolderbos blijkt een aangename wijk te zijn, met veel groen. Kinderen hebben alle ruimte om op de grasvelden tussen de woonblokken te spelen. De wijk werd gebouwd in 1967 en Nieuw Dak is ze momenteel grootschalig aan het renoveren. De appartementsgebouwen worden zeer grondig aangepakt: ze krijgen nieuwe ramen, nieuwe deuren, een nieuwe verwarmingsinstallatie, een nieuwe keuken, een nieuwe badkamer, en ook zonnepanelen en regenwaterrecuperatie. Tijdens zo'n ingrijpende renovatie kunnen de bewoners natuurlijk niet in hun

woning blijven. Daarom zorgt Nieuw Dak voor bemeubelde woningen waar ze voorlopig terecht kunnen. Hun meubelen kunnen ze intussen kwijt in containers die in de wijk staan.

Noël vertelt dat de renovatie en de verhuisbewegingen bij veel mensen vragen oproepen. Johan, een collega van Noël, is gespecialiseerd in de opvang van mensen die moeten verhuizen. Ook de dienst huurderszaken van Nieuw Dak ontfermt zich over de verhuizers. 'Zelf krijg ik vooral vragen over de nieuwe thermostaat in de woningen en over het gebruik van de zonnepanelen die voor warm water zorgen.'

### Mensenkennis

Mij vallen de sterren op die naast elke toegangsdeur zijn aangebracht. 'Die worden toegekend door de stadswachten en door Nieuw Dak zelf', zegt Noël. 'De stadswachten houden vooral rekening met de netheid rond het woonblok, Nieuw Dak beoordeelt de netheid in het woonblok zelf. Op basis van hun bevindingen reiken ze sterren uit die voor iedereen te zien zijn. Aan het systeem zijn ook beloningen verbonden – planten om de woning te verfraaien, bijvoorbeeld.'

Intussen wordt Noël aangeklampt door een vrouw die klaagt dat zij niet meer in haar brievenbus kan. Noël was net brieven aan het bussen om de bewoners op de hoogte te brengen van het nieuwe sleutelplan in de wijk. Nieuw Dak heeft ervoor gezorgd dat de bewoners voortaan met één enkele sleutel alle deuren kunnen openen, ook de deuren van hun kelderruimte en van de brievenbus. De vrouw vertrekt nu naar de markt, maar

Noël belooft na de middag eens bij haar langs te komen.

Even later lopen we iemand van de technische dienst van Nieuw Dak tegen het lijf. Die man vervangt in elke blok de sloten. Noël vertelt hem meteen dat de bewoonster van appartement 4 van blok 22 de brievenbus met de nieuwe sleutel niet kan openen. Wat blijkt? De vrouw was met haar nieuwe sleutel naar de brievenbus gegaan voordat het slot vervangen werd. De collega van de technische dienst vertelt dat de deur van de bergruimte die die vrouw in de kelder heeft, zichtbaar geforceerd is. Verder wijst hij er Noël op dat het in de bergruimte zelf een zootje is: straks komt daar nog ongedierte op af! We gaan samen een kijkje nemen. Er blijkt inderdaad nogal wat vuilnis in de bergruimte te liggen. Noël belooft dat hij het zal aankaarten als hij de vrouw gaat opzoeken. Ook tijdens dat gesprek blijkt weer dat hij over heel wat mensenkennis en empathie beschikt. De vrouw aanvaardt de terechtwijzing zonder moeite en verzekert Noël dat ze de vuilnis zal laten opruimen.

### De ogen en oren

In de loop van de dag vallen me enkele dingen op. Noël kent vrijwel alle bewoners van de wijk bij naam en weet bovendien waar ze precies wonen. Hij wordt dan ook voortdurend aangesproken. Of het nu om een weduwe gaat die naar een kleinere woning wil, een vrouw die niet goed weet hoe ze de nieuwe thermostaat moet gebruiken of een vrouw die haar brievenbus niet meer dicht krijgt: altijd weet Noël raad. Hij kan goed luisteren en blijft altijd zeer rustig. Dat →

'In zijn bestelwagentje heeft Noël genoeg gereedschap om een kleine doe-het-zelf-zaak op te zetten.'

‘We krijgen erg weinig met agressie te maken, maar we voelen toch de ruggensteun van Nieuw Dak.’

→ hij praktisch ingesteld en technisch onderlegd is, blijkt uit de vele kleine herstellingen die hij in een mum van tijd voor elkaar krijgt. In zijn bestelwagentje heeft hij genoeg gereedschap om een kleine doe-het-zelf-zaak op te zetten.

Intussen vertelt Noël honderduit over de job van wijkmeester bij Nieuw Dak. ‘In de elf jaar dat ik hier werk, heb ik de mensen assertiever zien worden. Een probleem is dat niet. Ik beschouw mijn collega’s en mezelf als de oren en ogen van Nieuw Dak. Als ik hoor dat er een burenruzie is losgebarsten, signaleer ik dat aan Kim, de maatschappelijk assistente van Nieuw Dak. Zij probeert dan een oplossing te vinden.’

Noël en zijn collega-wijkmeesters hebben maandelijks een teamvergadering om ervaringen uit te wisselen, elkaar tips te geven en ervoor te zorgen dat ze bijvoorbeeld bij plaatsbeschrijvingen op dezelfde golflengte zitten. Hij is ook erg te spreken over de ondersteuning die hij en zijn collega’s krijgen van Nieuw Dak. ‘Onlangs kregen we nog een opleiding over omgaan met agressie aangeboden. We krijgen erg weinig met agressie te maken, maar zoiets geeft je toch het gevoel dat je ruggensteun krijgt.’ Raf Vangompel en zijn collega’s willen de wijkmeesters laten voelen dat Nieuw Dak hen maximaal ondersteunt. En dat kunnen Noël en andere wijkmeesters erg appreciëren.

### Uithuizingen

In de loop van de dag moet Noël ook twee plaatsbeschrijvingen maken voor uithuizingen. Nieuw Dak doet het uithuizen aan het eind van de maand. De plaatsbeschrijvingen voor nieuwe huurders gebeuren dan weer aan het begin van de maand. Bij vertrekkende huurders gaan de wijkmeesters

zowat 14 dagen voor de plaatsbeschrijving even langs. Ze vertellen hen wat er precies van hen wordt verwacht, zodat ze zich bij de plaatsbeschrijving niet koud gepakt voelen.

Nieuw Dak verwacht dat de huurders de woning achterlaten zoals ze ze hebben aangetroffen. Ze moeten dus eventueel behangpapier verwijderen en verbouwingen die ze op eigen houtje hebben uitgevoerd weer ongedaan maken. Die verbouwingen zijn zo’n beetje een Belgische ziekte. Belgen kunnen het blijkbaar niet laten hun woning met allerlei koterijen uit te breiden. In principe hebben de huurders daarvoor de toestemming nodig, maar vaak doen ze of hun neus bloedt.

In een van de woningen waar Noël een plaatsbeschrijving moet maken, is de huurder overleden. De kinderen van de man hebben de woning in Zwartberg zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat gebracht. Veel houvast hadden ze daarvoor niet: de vorige plaatsbeschrijving dateert al van 1979 en was zeer summier. Ook hier toont Noël zich tactvol en rustig. Op de gezichten van de mensen staat het verdriet te lezen. De ontruimde woning heeft duidelijk herinneringen en emoties losgewoeld. Noël moet hier natuurlijk wel zijn werk doen, en dat wringt wel even. Maar dankzij zijn inlevingsvermogen verloopt alles vlot.

Een dag in het spoor van Noël heeft ons geleerd dat hij een zeer nuttige job uitoefent. Hij beschikt bovendien over een engelengeduld: terwijl zijn mobieltje voortdurend rinkelde en wijkbewoners hem constant aanklampten, vroeg ook Woonwoord hem nog eens het hemd van het lijf. Noël bleef er rustig bij. Wij bedanken hem van harte.





Veerle De Meulenaer en Veerle Spaepen

# Hulp bij energieprestatiecertificaten

Sinds 1 januari 2009 is bij woningen die worden verkocht of verhuurd een energieprestatiecertificaat verplicht. Net zoals de energieprestatie­regelgeving, die al langer bestaat, heeft ook dit gevolgen voor de SHM's. De VMSW zorgt voor ondersteuning.

**S**inds 1 januari 2006 is in Vlaanderen de energieprestatie­regelgeving van kracht. Die vervangt de vroegere isolatiereg­elgeving. De regelgeving legt bepaalde normen op voor nieuwbouw en renovatiewerkzaamheden waarvoor een architect vereist is. Vanaf 1 november 2008 is een energieprestatie­certificaat verplicht bij woningen die te koop worden aangeboden. Voor de verhuur van woningen geldt de verplichting vanaf 1 januari 2009.

Voor sociale huisvestingsmaatschappijen en andere actoren die woningen verkopen of verhuren heeft de energiereglementering directe gevolgen. De vmsw heeft daarom voor ondersteuning gezorgd: de alom geprezen energiedeskundige Bernard Wallyn kreeg er twee medewerksters bij. Woonwoord had een korte babbel met de twee dames, die beiden dezelfde voornaam blijken te dragen. Dat kan een voordeel zijn!

## En Veerle, waarvoor kunnen we bij jou zoal terecht?

*Veerle De Meulenaer:* 'Ik ben de *technische helpdesk*, om het zo te zeggen. Vragen over nieuwe technologieën en ontwerpen, bere-

keningen, vermeldingen op het certificaat, enzovoort, dat mag allemaal naar mij worden gestuurd.'

*Veerle Spaepen:* 'Mij kun je dan weer de administratieve helpdesk noemen. Welke documenten moet je hebben, wat moet je waar invullen? En je kan bij mij ook terecht met vragen over premies en subsidies inzake rationeel energiegebruik (REG).'

## Wat verandert er vanaf 2009?

*Veerle De Meulenaer:* 'Het huurpatrimonium is vrij groot. De invoering van de certificaten heeft dus wel degelijk een impact. Momenteel is de beschikbare informatie over het huurpatrimonium nog beperkt. Met wat geluk weet je waar er bijvoorbeeld centrale verwarming of dubbel glas is. Om het certificaat op te maken zal een deskundige een halve dag een onderzoek komen doen.'

## Ik wil de pret niet bederven, maar kost dat allemaal niet wat veel geld?

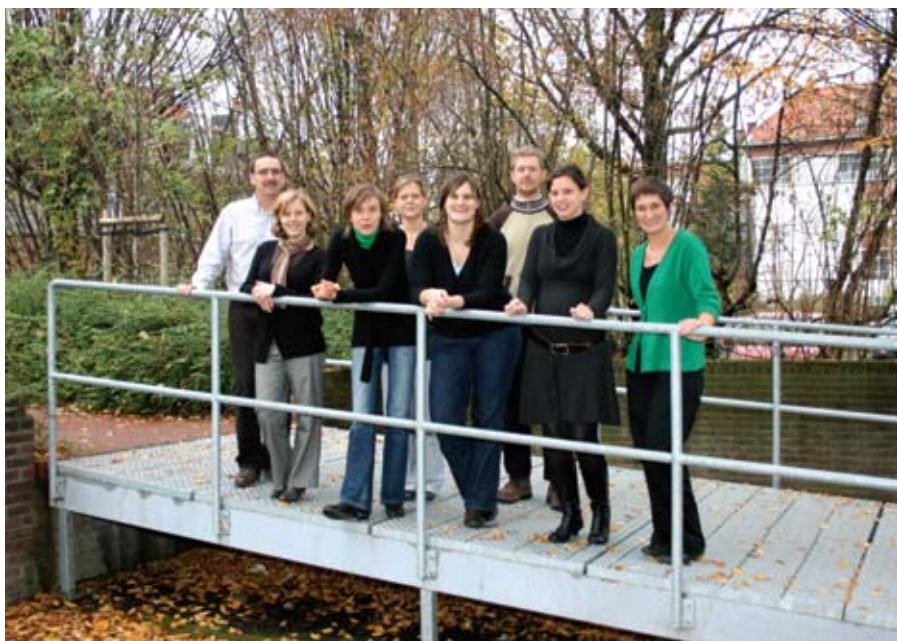
*Veerle Spaepen:* 'Voor de huurder zijn de gevolgen in elk geval positief. Van een goed presterende woning zal de huurprijs misschien

wat duurder worden, maar die verhoging zal in elk geval worden gecompenseerd door de energiebesparing. Het certificaat op zich legt trouwens geen eisen op aan het gebouw. Het is een informatief document, dat louter de energetische kwaliteit van het gebouw weergeeft. Maar het spoort de verhuurder wel aan om de energieprestaties te verbeteren.'

*Veerle De Meulenaer:* 'Het is natuurlijk ook niet zo dat de deskundige in een appartementsgebouw alle 100 wooneenheden moet onderzoeken. Dat zou inderdaad duur uitvallen. Eén onderzoek per type appartement volstaat. Zo krijg je schaalvergroting, wat zeker helpt om de kostprijs te drukken.'

## Contactinfo:

vmsw – Koloniënstraat 40 – 1000 Brussel  
 Veerle De Meulenaer  
[veerle.demeulenaer@vmsw.be](mailto:veerle.demeulenaer@vmsw.be)  
 T 02 505 45 06  
 Veerle Spaepen  
[veerle.spaepen@vmsw.be](mailto:veerle.spaepen@vmsw.be)  
 T 02 505 44 64



Team Huisvestingsdienst regio Izegem

Bewonersondersteunend lokaal woonbeleid in Izegem

# ‘Balanceren tussen bemid

Tien jaar geleden besloot Izegem resoluut in te zetten op meer woonkwaliteit. Om het lokaal woonbeleid vorm te geven, werd de Huisvestingsdienst regio Izegem opgezet. Het doel: laagdrempelige dienstverlening in de Woonwinkel combineren met beleidssignalerend werk. We gingen praten met diensthoofd Benoit Sintobin.



## Waarom is jullie Huisvestingsdienst er gekomen?

‘Begin ’90 bleek er in de regio een probleem te bestaan rond kwaliteit en aanbod van het woningenbestand. Izegem besepte het probleem wel, maar de huisvestingsinitiatieven bleven versnipperd. Later, in 1997, creëerde de Vlaamse overheid met de Vlaamse Wooncode een belangrijk kader om het grondwettelijk recht op wonen concreet te maken. Het werd toen ook mogelijk om een stevig lokaal woonbeleid uit te werken.’

‘Voor lokale besturen was dat een uitdaging. Er bestond wel sporadisch overleg

tussen de SHM en het gemeentebestuur en ook het sociale verhuurkantoor (svk) was operationeel, maar in de praktijk bleef huisvesting het vijfde wiel aan de wagen van de stedenbouwkundige dienst of het ocmw. Er was gebrek aan deskundigheid en een degelijk beleid, ook in de kleinere gemeenten.’

‘Hoe hebben we daarop ingespeeld? Eerst en vooral werd de Huisvestingsdienst Regio Izegem opgericht, waarin stad, ocmw, bouwmaatschappij en welzijnswerk participeren. Het doel: lokaal de krachten bundelen en alles over wonen letterlijk en figuurlijk onder één dak brengen. Dat gebeurt in de Woonwinkel. Daarnaast kende de Vlaamse

Regering op onze vraag eind 2003 experimentele middelen toe voor 3 jaar om een lokaal woonbeleid op intergemeentelijk niveau te realiseren.’

## Wat hield dat pilootproject in?

‘Samenwerken rond drie pijlers: klantgerichte dienstverlening via de *Woonwinkel formule*, werken aan *kwaliteit* door enerzijds een premiebeleid te voeren en anderzijds leegstand en onbewoonbaarheid te bestrijden en *lokaal woonoverleg* organiseren tussen gemeente, ocmw, SHM’s, svk, welzijnswerk. Alles uiteraard in samenspraak met de politieke verantwoordelijken. Omdat 3 jaar echt te kort was om een structurele werking op te bouwen, hebben we een verlenging bepleit. Dat leidde tot een subsidiebesluit om intergemeentelijke initiatieven voor periodes van 3 keer 3 jaar te subsidiëren. Dat bracht op het terrein heel wat dynamiek op gang en zorgde voor gelijkaardige initiatieven in andere gemeenten. Zodra die erkend zijn, willen we de kwaliteit van de dienstverlening evalueren.’

Foto links:  
Benoit Sintobin  
Foto rechts:  
Balie van de  
Woonwinkel



# deling en pleitbezorging'

## Hoe werkt de Woonwinkel?

'Vóór 2003 was er wel een svk en een gemeentelijk premiebeleid, maar we besteedden te weinig aandacht aan informatie. Bewoners werden doorverwezen en sprokelden de antwoorden op hun vragen her en der bij elkaar. Daarom wil de Woonwinkel als front-office focussen op een bewonersgerichte dienstverlening. Omdat onze klanten geen boodschap hebben aan de intergemeentelijke werking bevinden woonwinkels zich in de gemeenten zelf.'

'Het loket is het eerste aanspreekpunt: daar kunnen bewoners, eigenaars, sociale huurders, eigenaars-verhuurders terecht voor advies en informatie over premies, huurcontracten, enzovoort. Daarnaast begeleiden we ook kwetsbare groepen in problematische woonsituaties. Vragen over dreigende dakloosheid, gerechtelijke uithuiszetting, slechte woonkwaliteit en leegstand worden doorverwezen naar andere medewerkers. We hechten belang aan onze "sociaal-technische tandem", want wonen gaat over mensen én hun woonomgeving. Daarom kunnen onze technici ook ingrijpen bij problemen.'

## Hoe bereik je de zwakkere doelgroepen?

'Door te investeren in opendeurdagen, samenwerking en vormingsprogramma's. De laatstejaars van een technische school hebben we bijvoorbeeld geïnformeerd over alles wat met wonen te maken heeft. En in de groepswandeling 'Voor wie het huisje past' brengen we verhalen die zich achter de gevels van de stad afspelen, om te laten zien dat wonen niet voor iedereen ideaal of evident is. We kweken ook de reflex om mensen met vragen door te verwijzen naar de Woonwinkel, wat we trouwens eveneens stimuleren bij alle betrokken woonactoren.'

'Dat we de kwetsbare groepen extra ondersteunen, verhindert natuurlijk niet dat we voor iedereen openstaan. We proberen mensen te wapenen zodat ze hun recht op wonen kunnen realiseren. Het is balanceren tussen de extremen van bemiddeling en pleitbezorging.'

## Hoe organiseert u het lokaal woonoverleg?

'Dat doen we per gemeente, met de schepen van Huisvesting, vertegenwoordigers van het ocmw, de gemeente, de SHM's, svk en

de Woonwinkel. Samen denken we na over beleidsopties rond betaalbaar wonen, het verder uitbouwen van het svk, nieuwe projecten van de SHM's, enzovoort. We bieden dienstverlening, maar daarnaast willen we echt beleidssignalerend werken. Onze grote troef is dat we vanuit de praktijk knelpunten en suggesties kunnen meenemen naar het lokaal woonoverleg en naar het Vlaamse niveau.'

## Is er ook voor bewoners een plaats in het lokale woonoverleg?

'Dat is een goede, maar moeilijke vraag. Ooit hebben we al experimentjes gedaan – we hebben bijvoorbeeld huurders op de private markt bevroegd. Izegem heeft een woonbeleidsplan met extra aandacht voor 2 aandachtsbuurten. Het wijkontwikkelingsplan dat extra focust op wonen, groen en samenleven kwam onder meer dankzij uitgebreide bewonersparticipatie tot stand. En volgend jaar willen we met Samenlevingsopbouw een project starten rond alternatieve woonvormen. Maar dat is nog toekomstmuziek.'



# De ontleners en zijn p

## Aan de slag met een sociale lening

Elk jaar verstrekt de VMSW zowat 1000 'bijzondere sociale leningen'. Hoe kom je aan zo'n lening en wat kun je ermee doen? We vroegen het een sociale ontleners en een schatter van de VMSW.

**D**imitri Dierickx heeft net een lening aangevraagd voor de aankoop en renovatie van een woning dichtbij het centrum van Brasschaat. Vandaag komt een schatter van de VMSW op bezoek om na te gaan of de woning in aanmerking komt voor belening, en om de geplande werkzaamheden te bespreken. Woonwoord is erbij, voor een uniek dubbelinterview.

### Hoe ben je op het idee gekomen om een sociale lening aan te gaan?

*Dimitri Dierickx:* 'Mijn ouders en grootouders hebben net hetzelfde gedaan. Enkele jaren geleden ging ik al naar Sociale Bouwen Kredietmaatschappij Arro Antwerpen om de mogelijkheden te verkennen. Ik was toen

ook op zoek naar een woning en vond het een gemakkelijke manier om te weten te komen wat je kunt lenen.'

### Heb je verschillende formules en tarieven van kredietgevers vergeleken via internet?

*Dimitri Dierickx:* 'Ik heb liever een persoonlijk gesprek waarin je honderduit alles kunt vragen wat je weten wilt. Toen ik deze woning vond, heb ik meteen gereageerd. Hier in Brasschaat moet je snel zijn. Op een woensdag heb ik de woning voor het eerst bezocht, op donderdag was het verkoopcompromis al ondertekend. Daarmee ben ik dan opnieuw naar Arro Antwerpen getrokken. Zij hebben een dossier opge maakt. En vandaag ben ik hier voor een afspraak met de schatter.'





# lannen

Dimitri Dierickx en schatter Eddy Haesaerts

## Zo objectief mogelijk

Eddy Haesaerts is schatter van de vmsw voor de regio Antwerpen. Hij geeft ons wat meer uitleg over het aanvraagproces van de lening.

*Eddy Haesaerts:* 'Een sociale lening wordt inderdaad aangevraagd via een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), zoals Dimitri vertelt. Voor Brasschaat is dat de s.b.k. Arro Antwerpen. Een SHM staat dicht bij de mensen dan een centrale instelling uit Brussel zoals de vmsw. Maar de vmsw is wel de kredietgever. Daarom kom ik vandaag de woning schatten.'

## Is je job vergelijkbaar met die van een schatter voor een bank?

*Eddy Haesaerts:* 'Er zijn zeker gelijkenissen.

De woning wordt gehypothekeerd en moet dus voldoende waard zijn om als waarborg voor een lening dienst te kunnen doen. We proberen zo objectief mogelijk te zijn, al wordt schatten natuurlijk nooit een exacte wetenschap. Maar je bewijst niemand een dienst door soepel om te springen met de cijfers. Uiteindelijk moet de woning voldoende waarde hebben en moet ze degelijk gerenoveerd worden.'

## Waarin ligt dan het sociale aspect van het werk van een vmsw-schatter?

*Eddy Haesaerts:* 'We luisteren naar de ontleners en volgen de renovatiewerkzaamheden geregeld op. De ontleners kan bij ons terecht voor allerlei vragen over het aanvraagproces van de lening. Daar komt immers heel wat kijken: van het bezoek aan de SHM tot het ondertekenen van de leningsakte. De renovatiewerkzaamheden volgen we heel ernstig op. De renovatieleningen van de vmsw zijn niet bedoeld voor oplapwerk: ze moeten oude woningen structureel in orde helpen brengen. We willen degelijke woningen met modern wooncomfort.'

## Bestek: niet te bescheiden

### Dimitri, wat ben je van plan met deze woning?

*Dimitri Dierickx:* 'Een aantal zaken ligt voor de hand. De lichtinval is een aandachtspunt, maar ook het dak moet worden vernieuwd en geïsoleerd. Ik ben zelf dakwerker. Ik zal me hier dus wel even kunnen uitleven!'

### Eddy, vind je het bestek van de renovatiewerken realistisch?

*Eddy Haesaerts:* 'Het bestek mag zeker nog wat worden uitgebreid. Zo zijn alle ramen aan vervanging toe. Heel wat ontleners zijn nogal bescheiden als ze hun lijstje met noodzakelijke werkzaamheden opmaken. Je bent echter niet verplicht om voor alles wat je plant ook te lenen. Wel moet het bestek alles omvatten voor een goede renovatie binnen een termijn van 1 à 2 jaar. Gewoonlijk praten we dat grondig door met

de ontleners. Samen komen we zo tot een realistisch plan.'

### En hoe gaat het nu verder?

*Eddy Haesaerts:* 'We hebben samen de volledige woning bezocht en de geplande renovatiewerkzaamheden besproken. Het bestek moet nog wat worden aangevuld. Zodra ik alle informatie in handen heb en de schatting heb opgemaakt, kan ik zeggen welke bedragen Dimitri kan ontlener voor de aankoop van de woning en voor de werkzaamheden. De vmsw zal hem daarvan op de hoogte brengen. Na de ondertekening van de leningsakte zal ik nog wel enkele keren langskomen om na te gaan of de werkzaamheden behoorlijk zijn uitgevoerd. Op basis van die controles wordt de lening voor renovatie in een aantal schijven uitbetaald.'

We spreken af om ons interview na de uitvoering van de werkzaamheden voort te zetten. Dan wordt ook de laatste schijf van de lening vrijgegeven. Dit artikel is dus het eerste deel in een korte reeks 'voor en na'. In het tweede deel gaan we dieper in op de uitgevoerde renovatiewerkzaamheden. Intussen wensen we Dimitri Dierickx natuurlijk veel geluk met de renovatie van zijn woning!



Dimitri Dierickx

Zottegem zet forse inhaalbeweging voort

# Een woonzorgzone aan

Zottegem scoort erg goed op het gebied van sociale huisvesting. Recent is nog de eerste fase van een prestigieus inbreidingsproject afgerond. Waarom doet Zottegem het zo goed? En waar leggen gemeentebestuur en SHM's de prioriteiten?



an de Arthur Gevaertlaan in Zottegem staat de Tramstatie, een voormalig stationsgebouw. Nu leent het gebouw zijn naam aan een inbreidingsgericht sociaal huisvestingsproject met meer dan 100 woningen. Het project is een nieuwe parel aan de kroon van het lokale sociale huisvestingsbeleid.'

## Alleen positieve reacties

'Zottegem is bezig met een indrukwekkende inhaalbeweging op het gebied van sociale huisvesting', zegt Paul Lievens, de Zottegemse schepen van huisvesting. 'Begin 2001 telde onze gemeente amper 2,6% sociale woningen. Tegen 2022 streven we naar 901 sociale woningen of maar liefst 7,28% van het totale woningenbestand'.

Wat vindt de bevolking van die ambitie? 'We krijgen alleen maar positieve reacties', zegt Paul Lievens. 'Wel is het zo dat nog altijd mensen bij mij langskomen met de vraag om een voorrangsbehandeling. Dergelijke praktijken behoren tot het verleden. Ze krijgen van mij te horen dat ze zich moeten inschrijven in het inschrijvingsregister.'

Zottegem heeft momenteel de oudste bevolking van de provincie Oost-Vlaanderen. Tegelijkertijd loopt de mantelzorg door de kinderen sterk terug. Voor veel oudere mensen is een rust- en verzorgingstehuis een schrikbeeld: ze willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het project Tramstatie, dat vooral voor 55-plussers bestemd is, speelt op die wens in.

'Zottegem heeft de oudste bevolking van Oost-Vlaanderen. Daar speelt het huisvestingsbeleid op in.'

# de Tramstatie



## Wonen annex dienstverlening

Het voormalige tramstation aan de Arthur Gevaertlaan werd gebouwd rond 1900 en is een stille getuige van de toenmalige industriële revolutie. Inmiddels rijden er in Zottegem allang geen trams meer, maar het gebouw heeft de tand des tijds probleemloos doorstaan: momenteel woont er een vijftal gezinnen. Het stationsgebouw leent ook zijn naam aan het sociaal huisvestingsproject Tramstatie, dat uiteindelijk 104 woningen zal omvatten.

Eddy De Vlieger, directeur van SHM Denderstreek: 'Al in 1978 werd het terrein in de gewestplannen ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. Toen we het in 2001 van de stad kochten, wisten we al dat we een woonzone voor de oudere bevolking wilden realiseren. Daar hadden we al ervaring mee: vlakbij de projectzone hadden we vroeger al een twintigtal ouderenvoningen gebouwd, met specifieke dienstverlening vanuit het ocmw. Het ocmw ligt hier trouwens op wandelafstand. Dat is ideaal om in het project Tramstatie een woonzorgzone te realiseren.'

'We kozen resoluut voor inbreidingsgerichte sociale huisvesting met respect voor het architecturaal verleden.'

In zo'n zone kunnen bewoners een beroep doen op een dienstencentrum, dat voor hen een uitgebreid dienstenaanbod in petto heeft: een middagmaal in de cafetaria, verzorging en verpleging, ontmoetingsactiviteiten en tal van thuiszorgdiensten. Dankzij die optimale dienstverlening kunnen ze langer zelfstandig wonen.

## Veilige infrastructuur

Voor het ruime welzijnsaanbod zorgt het naburige ocmw. SHM Denderstreek neemt het aangepast wonen voor haar rekening, dat vooral gericht is op ouderen en mindervaliden. Volgens het aanvullend doelgroepenplan moeten de kandidaten de afgelopen zes jaar minstens drie jaar in Zottegem hebben gewoond. Die extra voorwaarde moet garanderen dat het huisvestingsproject de lokale Zottegemse woonnoden opvangt.

Een woonzorgzone stelt ook extra eisen aan de omringende infrastructuur. Zo vormt de Arthur Gevaertlaan momenteel een obstakel voor wie veilig van de woonzone naar het ocmw wil. De straat is erg druk, wat 55-plussers en mindervaliden afschrikt. 'Daarom krijgt de straat extra verkeerslichten en zebrapaden', zegt Leonard Quintelier, voorzitter van SHM Denderstreek. 'Ook aan het openbaar vervoer is gedacht. Waar vroeger de tram stopte, komen twee bushaltes. Zo kunnen onze ouderen zich veilig verplaatsen.'

Daarnaast zullen bouwmaatschappij, ocmw en de Intercommunale Solva gezamenlijk zorgen voor leefbare, comfortabele, gezellige en toegankelijke woningen, woonstraten en woonerven.

## Gezinsverdunding

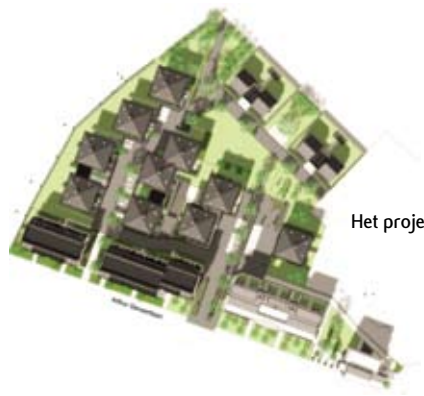
Het project Tramstatie wordt gerealiseerd →



Nieuwbouw met 20 appartementen



De Tramstatie



Het project omvat drie fasen

→ in drie fasen. De eerste fase omvatte de renovatie van het eigenlijke tramstation. Een beschermd monument was het mooie gebouw niet, maar toch besloten de SHM en de gemeente het te behouden en te renoveren. 'Het was een doodzonde geweest om zo'n gebouw te slopen', zegt Leonard Quintelier. 'Het gebouw is een herkenningspunt in de omgeving en was nog in goede staat, zodat de extra renovatiekosten meevielen. Daarom kozen we resoluut voor inbreidingsgerichte sociale huisvesting met respect voor het architecturaal verleden.'

Daarnaast bestond fase 1 uit de bouw van een appartementsblok met plaats voor 20 gezinnen. Samen met de vijf wooneenheden in het vroegere stationsgebouw levert dat dus 25 appartementen op. De keuze voor appartementen is zeker niet toevallig: het

stadsbestuur hoopt dat de uitbreiding van de appartementenmarkt de hoge prijzen in Zottegem wat zal doen dalen. De hoge prijzen zijn er mede de oorzaak van dat velen een bouwgrond kopen of een woning huren in de omliggende landelijke gemeenten. Natuurlijk zet ook de toenemende gezinsverdunding de markt voor appartementen onder druk: steeds meer mensen wonen alleen. In Zottegem wonen op dit moment zowat 3000 alleenstaanden, dat is ongeveer 29% van de gezinnen.

In de eerste fase worden ook 2 woongelegenheden ingericht voor kleine mensen. Leonard Quintelier: 'Bij deze woningen is alles op maat van de kleine bewoners gemaakt: een lage keuken, een aangepaste douche, schakelaars die wat lager zitten, enzovoort. Overigens valt de kostprijs van dergelijke aanpassingen behoorlijk mee.'

### Alleen geschikte kandidaten

Op 5 september 2008 is de eerste fase geopend in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen. Dat is dus zeven jaar nadat de SHM het terrein had aangekocht. Directeur Eddy De Vlieger: 'Dat heeft natuurlijk te maken met de vele verplichtingen en procedures die aan zo'n groots opgezet project voorafgaan. Het viel ook niet mee om het terrein bouwrijp te maken. Toen we de grond in 2001 van de stad kochten, inclusief de vervallen loodsen en het verkommerde stadsgebouw, bleek de bodem oppervlakkig vervuild. Het kostenplaatje om de grond bouwrijp te maken bedroeg daardoor een miljoen euro.'

De tweede en de derde fase staan voor de komende jaren op het programma. De tweede fase omvat een ondergrondse parkeergarage en 44 woningen: 40 bejaardenwoningen en 4 koopwoningen. In de derde fase worden nog eens 35 woningen gerealiseerd, in twee complexen met 20 en 15 appartementen. Ook die appartementen zullen veel ouderenwoningen en aanleunflats omvatten. Een mix van verhuur en koop moet de leefbaarheid garanderen.

Een woonzone met zoveel bejaardenwoningen en woningen voor invaliden vraagt natuurlijk een specifieke bewonerssamenstelling. Wat gebeurt er als er onvoldoende geschikte kandidaten zijn? Eddy De Vlieger: 'Je moet aangepaste woningen niet verhuren aan onaangepaste bewoners, vinden wij. Zo verhuren we onze ouderenwoningen uitsluitend aan 55-plussers. Als we die kandidaat-huurders niet meteen in Zottegem zelf vinden, gaan we ze zoeken in de omliggende gemeenten, liever dan de woningen te verhuren aan een onaangepast publiek. We sluiten dus niet uit dat de appartementen tussen de bedrijven door even leegstaan.'

'Het OCMW is vlakbij:  
ideaal voor een woonzorgzone.'



Plechtige opening eerste fase

Belangrijk voor cao's

# SHM's krijgen paritair comité

Na lang overleg werd begin 2008 een paritair comité opgericht voor de sociale huisvestingsmaatschappijen. Wat is zo'n paritair comité en welke rol speelt het?

**H**et paritair comité is bevoegd voor de maatschappijen voor sociale huisvesting die werden erkend volgens de huisvestingscodes van de gewesten. Voor Vlaanderen gaat het dus om alle sociale huisvestingsmaatschappijen die de toenmalige vhm heeft erkend.

## Overlegorgaan

Een paritair comité is een van de vormen van sociaal overleg in ons land en bestaat uit vertegenwoordigers van werkgevers en werknemers. Paritaire comités bestaan alleen in de privésector – voor de overheidsdiensten gelden andere overlegvormen. Ze spelen een rol in het totstandkomen van bepaalde collectieve arbeidsovereenkomsten: vertegenwoordigers van werkgevers en werknemers sluiten er een overeenkomst over hun wederzijdse rechten en verplichtingen in een bepaalde onderneming of bedrijfstak.

Als overlegorgaan hebben de comités nog een andere belangrijke opdracht: ze moeten geschillen tussen werkgevers en werknemers helpen voorkomen en zo nodig bijleggen. De meeste paritaire comités hebben daarvoor intern een verzoeningsbureau opgericht, waarin wordt gepoogd om de uiteenlopende standpunten dichter bij elkaar te brengen. Omdat ze over specifieke kennis en ervaring beschikken, hebben de paritaire comités ook een adviserende functie voor de federale regering, de Nationale Arbeidsraad, de Centrale

Raad voor het Bedrijfsleven of de bedrijfsraden. Tot slot kunnen specifieke wetten nog bepaalde taken aan het paritair comité toevertrouwen.

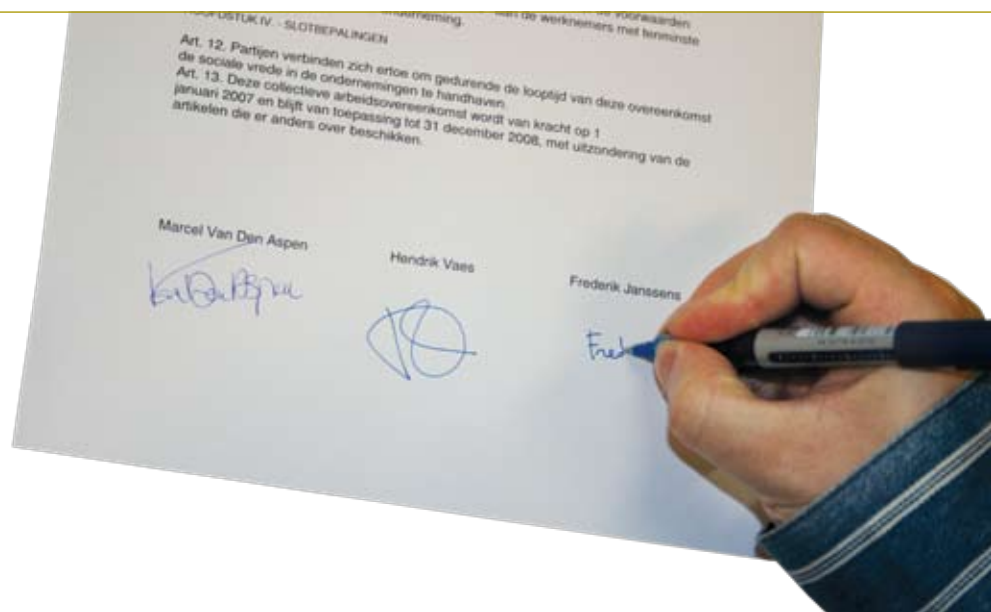
Paritaire comités kunnen ook onderverdeeld worden in subcomités, die dan bevoegd zijn voor een bepaalde regio of een specifieke activiteitensector.

## Duidelijkheid

Over de vraag welk comité bevoegd is voor een bepaald bedrijf ontstaat vaak discussie. Het antwoord op die vraag is natuurlijk belangrijk, onder meer omdat de collectieve arbeidsovereenkomsten in elk paritair comité specifieke loon- en arbeidsvoorwaarden vastleggen. Zeer uitzonderlijk kan een onderneming onder meer dan één comité vallen.

Door de oprichting van een specifiek paritair comité weten de erkende maatschappijen voor sociale huisvesting voortaan heel duidelijk waar ze aan toe zijn. De werknemers en werkgevers van alle SHM's zullen dus onder eenzelfde regeling vallen. Het KB voegt er wel aan toe dat dit paritair comité niet bevoegd is voor werklieden die gewoonlijk renovatie- of bouwwerken uitvoeren.

Meer informatie over de werking van de paritaire comités vindt u op de website van de FOD Werkgelegenheid, arbeid en sociaal overleg: [www.werk.belgie.be](http://www.werk.belgie.be)





Niet schoolmeesteren, maar de gemeenten raad geven en hun inspanningen versterken door ze op elkaar af te stemmen: dat is volgens de Limburgse gedeputeerde Gilbert Van Baelen de rol die de provincie in de sociale woonsector moet spelen.

Op de koffie bij de provincie (5)

# Samen schrijven aan een mooi

**V**ijf nummers lang sprak Woonwoord met de beleidsverantwoordelijken van de provincies over de meerwaarde van hun bestuursniveau voor het woongebeuren. Die meerwaarde bleek wel degelijk te bestaan – al hoorden we de gedeputeerden vaak zuchten dat hun bijdrage niet naar waarde werd geschat. Onze laatste gesprekspartner, de Limburgse gedeputeerde Gilbert Van Baelen, vindt dat niet eens zo erg.

‘Het klopt dat de bevolking niet precies weet wat de provincie te betekenen heeft voor het sociaal woongebeuren. Het klopt ook dat de provincie geen erkenning krijgt van het grote publiek. Maar ik begrijp die houding ook wel: tenslotte bouwen we als provincie ook niet echt zelf woningen. Zolang de lokale besturen, de plaatselijke initiatiefnemers en onze andere directe gesprekspartners weten welke bijdrage wij leveren, en zolang ze die bijdrage appreciëren en positief en verrijkend vinden, ben ik allang tevreden.’

#### En is dat het geval?

‘Jawel, en bovendien hebben we een unieke relatie met die gesprekspartners. De gemeenten beseffen ten volle de kracht van de spreuk “samen sterk”. We profileren ons als een intermediair bestuur dat wil ondersteunen, niet bemoederen of schoolmeesteren.

Nooit willen we de partners de indruk geven dat we hen komen vertellen hoe ze het moeten aanpakken. Nee, onze boodschap is dat we samen een mooi verhaal willen schrijven. We stellen ons op als een partner die een bepaalde invalshoek komt verdedigen en die vooral raad wil geven. Met dat profiel is de provincie Limburg wel een buitenbeentje, vermoed ik.’

#### Maar waarom moet juist de provincie raadgever spelen? Kunnen andere spelers dat niet minstens even goed?

‘Volgens mij niet. Bij de provincie kunnen we de sociale woonbehoeften namelijk vanuit een helikopterperspectief bekijken en de inspanningen van de gemeenten op elkaar afstemmen.

Die rol is de provincie op het lijf geschreven: het gemeentelijk niveau is er te klein voor en het Vlaams niveau te groot. En zeg nu zelf: het zou toch al te gek zijn dat elke gemeente uit de regio Hasselt ineens zou beslissen om aangepaste woningen te bouwen voor de verouderende bevolking, en tegelijk de gezinnen met veel kinderen in de kou zouden laten staan. Of nog een ander absurd voorbeeld: stel je voor dat men jonge, actieve mensen een sociale woonst zou toekennen in zeg, Stevoort, en ze zo het gevoel zou geven dat ze worden begraven in een stille landelijke gemeente, terwijl een al wat

# en verhaal



Het provinciehuis te Hasselt

ouder echtpaar uit Hasselt juist snakt naar zo'n oase van rust. Als provinciebestuur kun je net genoeg afstand nemen om die noden met hard cijfermateriaal in kaart te brengen en de inspanningen van verschillende gemeenten via doelgericht advies harmonieus in elkaar te laten overvloeien. Zo vermijd je dat er bijvoorbeeld een overaanbod ontstaat van sociale woonsten voor gezinnen met veel kinderen en een onderaanbod van seniorenflats.'

**Natuurlijk mag dat er niet toe leiden dat sommige gemeenten hun verantwoordelijkheden afwentelen op andere gemeenten ...**  
'Nee, elke gemeente moet haar stukje Limburgse vlaai bakken: ze moet de totale behoeften helpen realiseren. Zeker als je de

doelstellingen bekijkt die minister Keulen heeft gesteld. Die zijn niet min: 65.000 bijkomende sociale woningen realiseren tegen 2020, dat is heel ambitieus en kan alleen als iedereen meedoet. De provincie is het best geplaatst om iedereen bij de les te houden en ervoor te zorgen dat elke gemeente meewerkt. We stellen trouwens cijfers ter beschikking waarmee elke gemeente kan nagaan hoe ze scoort op het gebied van sociale huisvesting. Die cijfers leren de gemeente of en hoe ze moet bijsturen om haar quotum te halen. Dat is belangrijk, zeker voor een provincie als Limburg, die een complexe demografische structuur heeft.'

**Is Limburg dan zo verschillend van andere provincies?**

'De samenstelling van de bevolking is erg specifiek. De bevolkingspiramide is in onze provincie gedifferentieerder en complexer dan elders dan andere provincies. We hebben nog een vrij jonge bevolking, maar tegelijk zal de vergrijzing in Limburg vroeger en harder toeslaan dan elders.'

'Daarnaast was Limburg een van de eerste provincies die direct met de sociale woningnood te maken kregen. Limburg werd in de jaren '60 geconfronteerd met een enorme migratiegolf. Om die golf op te vangen, ontwikkelden de mijn gemeenten een specifiek sociaal woonbeleid, maar ze beseften al snel dat ze met hun kleinschalige beleidsmaatregelen veel te weinig effect sorteerden. Toen, in de jaren '60, dacht men nog dat hét ultieme antwoord grootschaligheid was: grote projecten en grote constructies. Dat was op dat moment ook de goeie keuze, daar blijf ik bij: het was een woningbouw die tegemoetkwam aan wat de mensen nodig hadden en die daarom niet zo slecht was. Nu gaat men veeleer de kleinschalige toer op. Wie weet, misschien zegt men over 50 jaar ook wel dat we vandaag niet goed bezig zijn? Het is té gemakkelijk om te oordelen en soms te veroordelen vanuit de huidige opinie. Dat neemt niet weg dat we antwoord moeten bieden op de uitdagingen van vandaag, met de inzichten die we vandaag hebben.'

De operatie Beter Bestuurlijk Beleid (BBB) heeft het toezicht op de SHM's van de VMSW overgedragen naar de Vlaamse Regering. Die heeft daarvoor nu een nieuwe regeling uitgewerkt, in het zogenaamde Toezichtsbesluit. De grote verandering: de VHM-commissarissen maken plaats voor toezichthouders van het Agentschap Inspectie RWO.

# Toezicht voortaan professioneel en voltijds

Van commissaris naar toezichthouder



Luc Van Itterbeeck



Luc Van Itterbeeck is een ambtenaar van het Agentschap Inspectie RWO. Tot eind 2008 was hij commissaris voor de sociale huisvestingsmaatschappijen van Lier en Mol. Intussen is hij als voltijds gemachtigd toezichthouder in dienst bij de afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO, waar hij op 1 januari 2009 formeel wordt aangesteld.

## Waarom is het Toezichtbesluit zo belangrijk?

'Het Toezichtbesluit verandert de manier waarop het toezicht op de sociale bouwactiviteiten wordt georganiseerd. Vroeger werd de controle uitgeoefend door inspecteurs die overdag inspecties uitvoerden bij de SHM's. Daarnaast had je commissarissen die als bijberoep een adviserende en controlerende functie uitoefenden, vooral op de raden van bestuur en andere beslissingsorganen van de SHM's.'

'De Vlaamse overheid opteert nu voor een professioneel en voltijds toezicht in de persoon van toezichthouders, opererend vanuit het Agentschap Inspectie RWO.'

## Waarom moest de regeling worden bijgestuurd?

'De commissarissen oefenden hun taak uit als een nevenopdracht. Meestal hadden ze als ambtenaar een voltijdse opdracht bij de Vlaamse overheid en voerden ze in bijberoep de adviserende en controlerende taken uit in de SHM waar zij waren aangesteld. Dat was allesbehalve een ideale combinatie. Er kwam zoveel informatie op hen af dat ze alle zeilen moesten bijzetten om bij te blijven. En ze werden wel aangesteld door de Vlaamse Regering, maar ze rapporteerden aan de VHM. Dat was een dubbelzinnige situatie.'

## Is die dubbelzinnigheid nu verdwenen?

'Dankzij de operatie Beter Bestuurlijk Beleid wel, ja. Advies- en hulpverlening zit voortaan onder meer bij de diensten van de VMSW, maar het toezicht is ondergebracht bij nieuwe onafhankelijke afdeling Toezicht, een onderdeel van het verzelfstandigd agentschap Inspectie RWO. Door de hervorming zijn de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de controleurs flink uitgebreid. Dat maakt het zo goed als onmogelijk om die taken nog op vrijwillige basis te doen. Het is een voltijdse job geworden, en het beleid heeft dat ook zo begrepen.'

## Waarom is een grondige controle eigenlijk nodig?

'De Vlaamse overheid investeert mensen en middelen in de sociale huisvesting. Dan is het niet meer dan vanzelfsprekend dat die overheid uitgebreid nagaat of haar geld wel goed wordt besteed.'



Ik denk dat niemand de noodzaak en de wetmatigheid van die controles betwist.'

#### Waaruit bestaan deze controles?

'We zien toe op allerlei domeinen en aspecten. Om er twee te noemen: het sociaal huurbesluit en de boekhoudkundige en financiële activiteiten. We gaan bijvoorbeeld na of de toewijzing van sociale woningen aan kandidaat-huurders wel in overeenstemming gebeurt met de bepalingen van het sociale huurbesluit en het register van kandidaat-huurders. We gaan ook na of de subsidies wel goed worden besteed en of ze worden gebruikt voor noodzakelijke uitgaven. Anders geformuleerd: we rekenen erop dat de woonactoren de wetgeving en de regelgeving naleven.'

#### Beschouwt u zichzelf als een soort politieagent?

'Helemaal niet. Wij zijn allesbehalve een boeman. Wij gaan ervan uit dat elke maatschappij zijn best doet om de subsidies optimaal in te zetten en om de sociale woningen correct toe te wijzen. Maar soms loopt er iets verkeerd. Dan is het de taak van de toezichthouder om dat vast te stellen en te signaleren aan de raad van bestuur van de woonactor.'

#### Maar wat doet u als een maatschappij de regels overtreedt?

'De toezichthouders treden volkomen onafhankelijk op. We spreken geen appreciatie uit, we oordelen of veroordelen niet. We stellen eventueel feiten en overtredingen vast en verwerken die in een rapport. We rekenen er natuurlijk op dat de woonactoren rekening houden met die rapporten en dat ze zo nodig de passende conclusies zullen trekken. Mochten ze dat niet doen, dan kunnen de toezichthouders voortaan sanctiemogelijkheden inzetten. Die gaan van schorsingen en vernietigingen tot administratieve boetes.'

#### Welke toezichthouders opereren bij welke actoren?

'De diverse woonactoren moeten nog aan de toezichthouders worden toegewezen. Eigenlijk moeten we die toewijzing ook wel relativeren: in principe zijn de toezichthouders aangesteld voor heel Vlaanderen. Momenteel zijn er 9 gemachtigde toezichthouders. Nog 9 collega's aspirant-toezichthouders volgen momenteel een intensieve opleiding en zullen in de loop van 2009 worden aangesteld als volwaardig toezichthouder. Bovendien komt er een rotatiesysteem, zodat elke toezichthouder na enkele jaren een ander werkingsgebied en dus andere woonactoren onder zijn of haar hoede krijgt. Die rotatie moet de kritische afstandelijkheid van de toezichthouders bevorderen.'



# Het toezichtbesluit

De Vlaamse Wooncode en het overdrachtenbesluit sommen de voorwaarden en modaliteiten op waaronder huurders gebruik kunnen maken van hun kooprecht.



Op 3 oktober 2008 trad het nieuwe toezichtbesluit in werking. Voor het beleidsdomein rwo werd daarmee een nieuwe

stap gezet in het project Beter Bestuurlijk Beleid van de Vlaamse overheid. Het toezichtbesluit maakt een einde aan het vroegere toezichtsregime op de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals dat door de toenmalige VMH werd uitgeoefend. In een overgangsfase werd dat regime nadien gedeeltelijk voortgezet door de VMSW, in de vorm van een procedure van verplichte melding of overleg.

Het besluit is opgebouwd rond 2 grote thema's. Het wil de procedure regelen waarmee de toezichthouders van het Agentschap Inspectie rwo het toezicht op de sociale woonactoren uitoefenen.

De controletaken worden op die manier exclusief terrein van de toezichthouders, die moeten nagaan of de genomen beslissingen in overeenstemming zijn met de wetten, decreten en statuten en met het algemeen belang.

Daarnaast creëert het besluit een juridische basis waarop de minister richtlijnen kan uitvaardigen voor interne beheeraspecten van een SHM, voor de onroerende transacties, de boekhoudkundige verrichtingen en de verhuring van niet-residentiële ruimten en gemeenschapsvoorzieningen.

Voor sommige bevoegdheden zijn intussen al uitvoeringsbesluiten genomen. Waar dat nog niet is gebeurd, blijft de huidige overlegprocedure met de VMSW bestaan tot de minister specifieke regels heeft vastgesteld. In dat geval wordt het Agentschap Inspectie rwo geïnformeerd over het resultaat van die procedure. Zodra alle aspecten geregeld zijn, zal het toezicht uitsluitend door de toezichthouders worden uitgeoefend.

## Mierennest verwelkomt nieuwe bewoners

Op 4 oktober woonde Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, de WELKOM-actie bij in het project Mierennest in Belsele. Met dit feestelijke initiatief werden de bewoners van 18 sociale huurwoningen en 21 sociale koopwoningen verwelkomd. Dit project is de tweede fase in de realisatie van de nieuwe woonwijk tussen de spoorlijn Gent–Antwerpen, en de Gavermolenstraat. Het project is

het resultaat van een geslaagde samenwerking tussen de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH) en de Waasse Landmaatschappij. Walter Pauwels van de SNMH: ‘Wij zijn gelukkig en fier dat we deze woningen kunnen toevoegen aan ons patrimonium, want met de huidige wetgeving en reglementen is er een grote dosis moed nodig om aan de bouw van een sociale woning te beginnen.’ (KYM)



## 1000ste sociale huurwoning bij Vlaamse Ardennen

De SHM Vlaamse Ardennen vierde op 14 november haar duizendste sociale huurwoning in Oudenaarde. Dat gebeurde tijdens de officiële opening van de projecten Sompelplein en Smallestraat in Leupegem, een deelgemeente van Oudenaarde. De SHM realiseerde daar in totaal 21 nieuwe woongelegenheden en overschreed zo de kaap van de 1000 huurwoningen. Met beide projecten, die vlak naast elkaar gelegen zijn, geeft de SHM een belangrijke aanzet tot kernvernieuwing in Leupegem.

Voorzitter Jean-Pierre Van Der Meiren: ‘Vlaamse Ardennen ontstond uit de fusie van 3 kleinere maatschappijen in 2000. Sindsdien heeft de SHM een 250-tal huurwoningen gebouwd, zodat we vandaag onze duizendste huurwoning kunnen inhuldigen. Daarnaast bouwde de SHM in diezelfde periode ook nog een 50-tal koopwoningen.’ (MK)



## Meegroeiwonen in Beveren

In Beveren openden op 16 oktober het woonproject Albert Panis en de Werkwinkel feestelijk hun deuren. Met deze residentie realiseert de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting een scharnierproject op wandelafstand van de Grote Markt. Het complex omvat 11 sociale huurappartementen, opgevat volgens de principes van Levenslang Wonen: drempelarme overgangen, inlopdouches, stopcontacten op de juiste hoogte, open keukens met voldoende draairuimte en een lift die het volledige complex rolstoelbezoekbaar maakt. Eén appartement is volledig aangepast voor mensen met een handicap.

‘We maakten van het complex een voorbeeldproject dat volledig past in onze filosofie van meegroeiwonen enerzijds en van samenwerking met de lokale partners anderzijds’, lichte voorzitter Louis Engels toe. ‘Ouderen kunnen hier een appartement betrekken, zodat jonge gezinnen op de wachtlijst de grotere huizen kunnen huren.’

Op vraag van de gemeente werden 3 van de 14 appartementen op het gelijkvloers verhuurd aan de Werkwinkel. Ze behouden wel hun structuur, zodat ze vlot als woningen kunnen worden verhuurd, mocht de samenwerking met de Werkwinkel worden stopgezet. (CDM)



## Prioriteit voor bejaard

In Maasmechelen werd op 19 september in aanwezigheid van Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen, de Residentie Joseph Thomassen officieel geopend.

Noël Deckers, voorzitter van SHM Maaslands Huis, licht toe: ‘Dit is een van de projecten waarmee de SHM Maaslands Huis wil inspelen op de groeiende vraag naar sociale

## Inhaalbeweging in

Op 5 september werd in Eke-Nazareth het nieuwbouwproject Steenweg – Brouwerijstraat feestelijk geopend. Het project omvat 30 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers, gerealiseerd door SHM Volkshaard.

Volkshaard heeft in het gemeentebestuur van Nazareth een gedreven en betrouwbare partner gevonden: al haar bouwprojecten werden immers gerealiseerd op gronden die het gemeentebestuur ter beschikking heeft gesteld.

Omdat het aantal sociale woningen in Nazareth onder het Vlaamse gemiddelde bleef, besloten gemeentebestuur, OCMW en bouwmaatschappij samen werk te maken van een inhaalbeweging. Dat leverde verschillende mooie nieuwe projecten in de gemeente op. De 30 appartementen in Steenweg-Brouwerijstraat brengen de teller nu op 62 nieuwe sociale huurwoningen sinds 1995. Daarvan

## Renovatie Silvertop toren 2

In aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen werd op 27 oktober Silvertop toren 2 van Antwerpen (Kiel) in gebruik genomen. Meteen kreeg SHM Woonhaven Antwerpen er een flink aantal volwaardige appartementen bij. Tijdens de renovatie van toren 2 zijn 228 oude appartementen omgevormd tot 197 nieuwe leefbare woongelegenheden met alle hedendaags comfort. De nieuwe liften hebben een centraal oproepsysteem en zijn aangesloten op een centraal

## enflats bij Maaslands Huis

huisvesting voor bejaarden. Door de vergrijzing en vooral door de te lage pensioenen hebben meer en meer gepensioneerden het moeilijk om de hoge private huur te betalen. Daarom stellen ze zich kandidaat voor een sociale woning.’

Om het project te realiseren had de SHM in juli 2002 en 2003 panden langs

de Smeetslaan aangekocht. De nieuwe residentie omvat 22 sociale huurappartementen voor senioren. Er zijn 14 appartementen met 2 slaapkamers, waarvan er 2 zijn aangepast aan personen met een handicap, en 8 appartementen met 1 slaapkamer. Het gebouw beschikt ook over 2 liften en een ondergrondse garage. (KYM)



## Nazareth-Eke



v.l.n.r. Minister Marino Keulen, Bart Vandendriessche (voorzitter SHM Volkshaard), Marc Timbremont (directeur SHM Volkshaard), Stefaan Vercaemer (bestuurslid SHM Vlaamse Ardennen), Danny Claeys (burgemeester van Nazareth).

zijn er 11 specifiek geconcentreerd voor de huisvesting van ouderen. Het mooie nieuwe project Steenweg-Brouwerijstraat is allereerst een eindpunt. Gemeente, ocmw en bouwmaatschappij plannen in de nabije toekomst nog projecten op aantrekkelijke locaties waar het aangenaam wonen zal zijn. (GDK)



Fotograaf arch. Jan Wauters

ventilatiesysteem met warmterecuperatie. Zes appartementen zijn aangepast voor mensen met een handicap. De bewoners kunnen via een oproepsysteem gebruikmaken van een centrum voor Activiteiten Dagelijks Leven (ADL) in toren 1. (KYM)

## Eerste steen in Marke-Kortrijk

Op 14 november heeft voorzitter Jean de Béthune van de bouwmaatschappij Eigen Haard is Goud Waard uit Lauwe de eerste steen gelegd van een project in de Marktstraat in Marke. Marke is een deelgemeente van Kortrijk, waar dezelfde SHM op de Markeplaats 20 seniorenappartementen bouwt.

Het project in de Marktstraat is een gevarieerd project dat bestaat uit 6 woningen die bestemd zijn voor ouderen en 14 gezinswoningen. Acht van de 14 gezinswoningen zijn bestemd voor kleine of jonge gezinnen zoals kinderloze koppels of éénoudergezinnen. De zes andere gezinswoningen zijn veeleer gericht op grotere gezinnen met kinderen.

Omdat de vraag naar sociale huurwoningen in Marke groot blijft, plant Eigen Haard

is Goud Waard ook nog een bijkomend project van 16 gezinswoningen, dat zal aansluiten bij het huidige project. Door het sociale huurpatrimonium in Marke uit te breiden, wil men een ruim, gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van weldoordacht ingeplante woonegelegenheden realiseren, zowel voor jonge gezinnen als voor ouderen. (GDK)



## Eerste biomassa-installatie in sociale woningbouw

Veel schoon volk in Grobbendonk op vrijdag 14 november. De jongste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen, de Zonnige Kempen, nam op het Wijnrankplein haar 200ste sociale woning in gebruik. En dat moest gevierd worden. De voornaamste aanwezigen waren Vlaams minister van Wonen Keulen, de gedeputeerde voor de provincie Antwerpen Ludo Helsen en burgervader Herman Wouters.

Duurzaamheid is het sleutelwoord in het project. De aanleunwoningen stellen ouderen in staat om langer zelfstandig te wonen: doordat het ocmw zich vlakbij bevindt, kunnen ze vlot praktische ondersteuning krijgen. Maar er werden ook

duurzame materialen en technologieën ingezet. Het gebruik van een biomassa-installatie voor verwarming is zelfs een primeur voor de sociale huisvesting in Vlaanderen.

Ludo Helsen: ‘Het jaar 1963 was het jaar van de 911 Porsche en van Martin Luther King’s I Have a Dream. Het was ook het jaar waarin de Zonnige Kempen het levenslicht zag’. Een belangrijk jaar dus. ‘Ik ben geboren in 1963’, repliceerde de minister gevat. (BL)





## Eerste ADL-woningen in Halle

Op 1 oktober werd in Halle een nieuw wooncomplex aan de Wielewaallaan officieel in gebruik genomen. Een bijzondere gebeurtenis voor initiatiefnemer SHM Huisvesting Zennevallei-Halle: het gaat immers om de eerste woningen in het arrondissement Halle-Vilvoorde waar fysiek gehandicapten geïntegreerd kunnen wonen, dankzij dagelijkse hulp voor hun gewone activiteiten. Die woningen worden ADL-woningen genoemd, of woningen met Assistentie Dagelijks Leven.

‘De vraag naar woningen voor gehandicapten bij onze SHM was heel groot. Met dit project komen wij daar al voor een deel aan tegemoet’, lichtte voorzitter Karel Goossens toe. ‘We combineren hier 3 ADL-woningen en een ADL-centrale met 5 eengezinswoningen.’

De SHM plant in een latere fase nog meer ADL-woningen die gebruik kunnen maken van dezelfde ADL-centrale. De spreiding van de ADL-woningen over verschillende sites moet de integratie bevorderen.

‘Het ADL-centrum speelt ook in op aanvragen voor hulp van andere bewoners die niet bij onze maatschappij huren. Ook dat versterkt de integratie in het leefweefsel van de stad Halle’, besloot de voorzitter. (MK)

## Inhoudiging Binnenhof in Kortrijk

Op 17 oktober werd het project Binnenhof aan de Hugo Verriestlaan in Kortrijk feestelijk geopend, in het bijzijn van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen. ‘Binnenhof is een van de belangrijkste projecten van de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij’, stelt voorzitter Marc Olivier. Het woonproject werd al opgestart in 1996, maar is pas nu gerealiseerd. Eerst moest de vervuilde site worden gesaneerd, en nadien werd ook nog eens asbestvervuiling vastgesteld. Marc Olivier: ‘Mochten we vooraf geweten hebben wat ons te wachten stond, dan waren we er nooit aan begonnen.’ Binnenhof omvat 35 koopwoningen en 10 huurwoningen. Het binnenplein werd volledig verkeersvrij gehouden. Binnenhof wordt daarom wel eens een ‘Begijnhof van de 21ste eeuw’ genoemd. Op het binnenplein staat het kunstwerk Hemelwortels van Maarten Schaubroeck, dat werd gerealiseerd na een oproep aan beeldend kunstenaars. Ook werd in het totaalproject heel wat aandacht besteed aan duurzame ontwikkeling. (KYM)



## Groot volksfeest in Kalmthout

Victorine van Mechelen (1893-1961) was het eerste vrouwelijke gemeenteraadslid in Kalmthout. Ze leent haar naam aan de laan waar op 22 november 19 sociale koopwoningen zijn ingehuldigd. Op die dag organiseerden de sociale bouw- en kredietmaatschappij Arro Antwerpen en het gemeentebestuur een feest voor de lokale bevolking en dan vooral voor de bewoners van de Victorine van Mechelenlaan.

Het complex werd Draka Polva gedoopt, naar de firma die daar het vroegere Plastilit had aangekocht en intussen verhuisd is naar het bedrijventerrein. De site was vervuild, wat verklaart waarom het van 1998 tot nu heeft geduurd voor de eerste sociale woningen opgeleverd konden worden. Overigens heeft een projectontwikkelaar het project mee gefinancierd. De dochter van Victorine van Mechelen, een kranige negentiger, zag dat het goed was. (BL)



## Openkijkdagen in Zele lokken veel volk

Op zaterdag 20 september en op dinsdag 7 oktober konden geïnteresseerden in Zele een kijkje komen nemen in de nieuwbouwappartementen in de wijk Heikant en in de De Deckerstraat. De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw hield er twee openkijkdagen in haar nieuwbouwprojecten.

In de wijk Heikant werden 8 oude krotwoningen gesloopt en vervangen door een modern wooncomplex met 15 duplexappartementen: 7 appartementen op het gelijkvloers worden gereserveerd voor senioren en 7 appartementen op de verdieping voor gezinnen met maximaal 1 kind. Eén appartement is aangepast voor een rolstoelpatiënt.

In de De Deckerstraat werden 3 oude bouwvallige woningen gesloopt en vervangen door een nieuw cm-kantoor op het gelijkvloers en 8 appartementen op de verdiepingen. Dit project werd gerealiseerd in samenwerking met het Kristelijk Voorzorgfonds.

‘Er was een grote opkomst voor beide openkijkdagen,’ wist men ons bij de SHM te vertellen. ‘De openkijkdag in de De Deckerstraat viel samen met de jaarmarkt, zodat we op een massale belangstelling konden rekenen. We zijn in elk geval erg blij met de vele enthousiaste reacties!’ (MK)

## Antwerpen: sociale woningbouw tegen ver

Drieëntwintig gezinnen kregen op vrijdag 21 november de sleutel van hun gloednieuwe sociale koopwoning aan de Sint-Gummarusstraat en de Oudesteenweg in Antwerpen. Een jaar geleden had Carrefour al zijn intrek genomen in de handelsruimte van het complex. De drie resterende appartementen worden binnenkort nog verkocht.

Schepenen Leen Verbist en Ludo Van Campenhout en Frans Van Peer, voorzitter van Arro, stelden het nieuwe woningbouwcomplex voor, dat de verpaupering van de buurt wil tegengaan. Daarom werden gebouwen en krotten opgekocht om samengevoegd een perceel te vormen van 1670 vierkante meter. Het resultaat is een mix van 26

## Welkom aan de nieuwe directeurs

Op 8 december konden weer enkele kersverse directeurs in Brussel kennismaken met de vmsw. Het ging om Yvette Dierckx van de Mechelse Goedkope Woningen, Anne Vanachter van de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen, Franky Van Poucke van Eigen Dak in Wetteren, Luc Vanhulle van Eigen Haard in Zwevegem en Marc Paesmans van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting in Sint-Pieters-Leeuw.

Na een algemene presentatie over de werking en de rol van de vmsw konden zij tijdens de lunch informeel kennismaken met elkaar en met de directie van de vmsw. Na de middag was er nog tijd voor een rondleiding, waarbij vooral de cellen bezocht werden die intensief met de SHM's in contact staan. Opgetogen grepen de nieuwe directeurs de kans aan om gerichte vragen te stellen aan de betrokken personeelsleden van de vmsw.



## paupering

duplexwoningen en een handelspand – meteen een voorbeeld van hoe 'wonen boven winkels' aantrekkelijk kan worden uitgewerkt. Voor het project werkte de sociale bouw- en kredietmaatschappij Arro nauw samen met AG Vespa, het vastgoedbedrijf van de stad. Het architectuurbureau Meta zorgde voor het ontwerp. 'Na vier maanden op de wachtlijst konden we dit appartement al kopen', glunderde een van de nieuwe bewoners. 'Nu nog uitkijken naar een nieuwe keuken!' (Bl)

## Agenda



### ■ Woonforum 2009 Metropolis, Antwerpen, vrijdag 20 maart 2009, 9 tot 16.30 uur

Op vrijdag 20 maart 2009 vindt de tweede editie van Woonforum plaats. Met dat colloquium wil de vmsw, in nauwe samenwerking met de andere sociale huisvestingspartners, een forum bieden om kennis en ervaring uit te wisselen. Voor de SHM's vervangt dat Woonforum de vroegere jaarvergadering, maar worden de doelstellingen veel ruimer. Voor de andere actoren is het Woonforum een kans om uitgebreid kennis te maken met de focus en werking van de diverse spelers in het veld. Het sociale woongebeuren zal vanuit verschillende invalshoeken worden belicht in lezingen, panelgesprekken, debatten, enzovoort.

U vindt het gedetailleerde programma op de website [www.woonforum2009.be](http://www.woonforum2009.be). Begin februari vindt u daar ook het inschrijvingsformulier voor Woonforum.

### ■ Bouw & reno Antwerp Expo, Jan Van Rijs- wijcklaan 191, 2020 Antwerpen 10 tot 18 januari 2009.

Openingsuren:

- zat. 10, zon. 11, zat. 17 en zon. 18 januari: 10 tot 18 uur
- ma., di., woe., don. 12 – 15 januari: 14 tot 18 uur
- vrij. 16 januari: 14 tot 22 uur

### ■ Bouwinnovatie Grenslandhallen, Gouverneur Verwilghensingel 70, 3500 Hasselt 30 januari tot 8 februari 2009.

Openingsuren:

- vrij. 30 januari: 15 tot 21 uur
- zat. 31 januari, zon. 1 februari, zat. 7 februari, zon. 8 februari: 10 tot 19 uur
- ma. 2 februari: 13 tot 20 uur
- vrij. 6 februari: 13 tot 21 uur

### ■ Batibouw Brussels Expo 26 februari tot 8 maart 2009

De vmsw-stand, met focus op goedkope woonleningen, bevindt zich in de Patio.

Openingsuren:

**PROFESSIELE DAGEN:**

- don. 26 februari: 10 tot 18.30 uur
- vrij. 27 februari: 10 tot 21 uur

**DAGEN VOOR HET GROTE PUBLIEK:**

- zat. 28 februari, zon., ma., di., woe., don. 1 tot en met 5 maart: 10 tot 18.30 uur
- vrij. 6 maart: 10 tot 21 uur
- zat. 7 en zon. 8 maart: 10 tot 18.30 uur

### ■ Dag van de Openbare ruimte Nekkerhal, Mechelen 11 en 12 maart 2009

Openingsuren:

- woe. 11 maart: 10 tot 21 uur
- don. 12 maart: 10 tot 16 uur

# Is de gemeente sterk genoeg voor lokale woonregie?

Via het lokaal woonoverleg spelen steden en gemeenten een regierol bij het programmeren en realiseren van sociale woonprojecten. Zijn ze daarvoor wel genoeg gewapend? Woonwoord vroeg de visie van 3 betrokkenen.



DE GEMEENTE COORDINEERT  
HET LOKAAL WOONOVERLEG

## Pleidooi voor een meerjarenconvenant

Jaak Brepoels is Schepen van Wonen in Leuven.

**D**e laatste jaren is al veel te doen geweest over de gemeentelijke autonomie inzake programmering van sociale huisvesting. In Leuven maken we een klare keuze. Samen met bevoorrechte partners als SHM's en het ocmw hebben we een meerjarenplan voor sociale huisvesting uitgewerkt. We hebben grond en partners en we willen daarvoor ook uit eigen middelen een prijs betalen. Onze ambities reiken echter verder.

We stellen vast dat de vrije markt niet ieders woonbehoeften kan dekken. De groep die in de kou blijft, blijft allang niet meer beperkt tot de groep die recht heeft op een sociale woning. Daarom pleit ik voor een herwaardering van het begrip volkshuisvesting. Dat omvat de brede waaier van woningen waarvan het bouwheerschap, de prijszetting en de toewijzing door overheidsingrijpen deels of volledig aan de vrije markt onttrokken wordt. In die waaier zitten sociale koop- of huurwoningen of kavels, maar ook geconventioneerde koop- of huurwoningen of kavels, die onderworpen zijn aan tussen de overheid en de bouwheer vastgelegde bijzondere voorwaarden in verband met verkoop- of huurprijzen, oppervlakte of inkomstenplafond.

Aan de Vlaamse overheid vragen wij instrumenten om een behoorlijk doelgroepenbeleid te kunnen voeren. Een van die instrumenten

is een decretale – en liefst juridisch sluitende – verankering van de sociale lasten die aan private bouwheren opgelegd kunnen worden. Het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid zet de deur daartoe op een kier, maar houdt het bij sociale en bescheiden woningbouw.

Het debat over de regierol wil ik stofferen met een gedurfd voorstel. Gemeenten die dat willen, moeten met de Vlaamse Regering een meerjarenconvenant kunnen sluiten. Daarin verbinden ze zich ertoe om binnen een legislatuur een vooraf vastgelegd pakket sociale woningen te realiseren, met de lokale huisvestingsmaatschappijen als belangrijke partners. In ruil garandeert de Vlaamse overheid die gemeenten een meerjarenfinanciering die overeenkomt met bestaande subsidiesystemen.

In mijn voorstel verschuift de verantwoordelijkheid voor realisaties op het terrein van de Vlaamse overheid naar de gemeenten. Tegelijk biedt het een oplossing voor de trage doorlooptijden van sociale huisvestingsprojecten, die worden belemmerd door de zware procedures en de bevoogding door de vmsw. Mijn voorstel komt tegemoet aan de vraag naar een meerjaarlijkse enveloppefinanciering en de behoefte aan responsabilisering (ontvoogding?) van de lokale overheid.

Die responsabilisering zal veel wenkbrauwen doen fronsen. Toch geeft de Vlaamse Wooncode de gemeente een belangrijke trekkersrol, niet alleen in het regisseren van de activiteiten van de SHM's, maar ook in het inzetten van middelen.

De belangrijkste partners voor het lokale huisvestingsbeleid blijven de lokale huisvestingsmaatschappijen. Meer nog: wat het bouwheerschap betreft, pleit ik ervoor om de schotten tussen sociale woningbouw en reguliere woningbouw te slopen. Dat brengt me tot een laatste bedenking. In het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid krijgen private bouwheren ruimte om te bouwen in de sociale sector. Of dat een succes wordt, betwijfel ik, maar ik wil die deur niet dichtslaan. Wat me bevreemdt, is dat over een parallele verruiming van de taakstelling van de SHM's in alle talen wordt gezwegen.

Sterke en slagkrachtige SHM's zijn essentieel om wonen betaalbaar te houden voor iedereen. Een decretaal behoorlijk omschreven instrumentarium dat zowel lokale overheden als SHM's sterker moet maken ontbreekt. Toch is het nodig dat die twee sterk uitgeruste partners hun krachten bundelen, zodat de lokale overheid effectief op de woonmarkt kan wegen.

# Waar blijven de SHM's in dit verhaal?

Magda Gielens is algemeen directeur van de SHM Sociaal Wonen arro Leuven (SWal).



Volgens de Vlaamse Wooncode moet de gemeente een lokaal woonbeleid ontwikkelen en onder meer sociale woonprojecten stimuleren, ongeacht de initiatiefnemer. De SHM moet inspelen op de doelstellingen van het lokale woonbeleid en met de gemeente samenwerken en overleggen.

In de praktijk blijken weinig gemeenten sterk genoeg gestructureerd te zijn om een degelijk woonbeleid uit te werken. Vaak starten ze dan een intergemeentelijke samenwerking op, waarvoor de Vlaamse Regering financiële middelen ter beschikking stelt. Maar ze hebben niet de deskundigheid, de ervaring en de administratieve ondersteuning waarover de huisvestingsmaatschappij kan beschikken. De regelgeving wordt elke dag complexer en is zelfs voor oude rotten in het vak niet altijd even duidelijk en overzichtelijk. In die context is de gewenste éénloketfunctie geen evidentie.

Het gemeentelijk woonoverleg met alle actoren zal zeker beter gecoördineerde uitvoeringsprocessen en leefbaarheidsplannen opleveren. Het gevaar bestaat echter dat het een praatbarak wordt, waarin sociale woonprojecten te weinig aandacht krijgen. Gemeenten kunnen zich immers moeilijk weren tegen

de lobby van private projectontwikkelaars.

Het nieuwe grond- en pandendecreet, dat een minimaal sociaal woonaanbod oplegt, zal daarom nieuwe kansen bieden. Toch zijn er lacunes. De huisvestingsmaatschappijen krijgen wel kwalitatieve garanties in de ontwerpfase maar niet in de uitvoering. Men vergeet blijkbaar dat de kwaliteit van de hedendaagse sociale woningbouw vaak beter is dan die in de private sector.

Anders dan in sommige steden is het aanbod van betaalbare gronden in veel gemeenten schaars of onbestaande. Dat verklaart ook de geringe aandacht voor het woonbeleid. Veel gemeenten willen graag zelf sociale bouwprojecten ontwikkelen, vooral natuurlijk om niet onderworpen te zijn aan de strakke objectieve toewijzingsregels van de huisvestingsmaatschappij. De oude politieke cultuur is niet ver weg.

De steden daarentegen zien dankzij het komende grond- en pandenbeleid de kans schoon om via hun autonoom gemeentebestuur de rol van de vmsw over te nemen. Zo willen ze ontsnappen aan de strakke regelgeving, de te lange realisatietermijnen en de te grote inmenging van administratieve overheden. Is

dat de bedoeling? Waar blijven de SHM's in dit verhaal? Worden wij als deskundige sociale woonactor overbodig? Gaat men het woonbeleid nog verder versnipperen en onduidelijker maken voor de gewone burger?

Elke gemeente kan een toewijzingsreglement en een doelgroepenbeleid uitwerken. Zelfs binnen het opgelegde kader is dat niet duidelijk voor de kandidaat-huurder. Hoe leg je uit dat je in gemeente A wel voorrang krijgt als bejaarde en in gemeente B niet?

De gemeenten en steden moeten hun rol in de sociale woningbouw ernstig nemen. Ze moeten dat doen op basis van grondig overwogen beleidsopties. Individuele belangen, politieke overwegingen of machtsmisbruik mogen geen rol spelen. De beste garantie voor een goed huisvestingsproject is de vlotte samenwerking tussen SHM en gemeente, waarin het algemeen belang vooropstaat. Erg vernieuwend is deze uitspraak misschien niet – maar dat maakt hem niet minder waar. Met minder regelgeving, minder complexiteit en minder eigenbelang waren er vroeger goede realisaties. Laat elke actor zijn eigen rol spelen, met respect voor elkaar en vooral voor de sociale doelgroep.

## Ondersteuning door Wonen-Vlaanderen

Willy Du Bois is diensthoofd bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen.



In de nieuwe regelgeving krijgen de gemeenten heel wat mogelijkheden om een lokaal woonbeleid op te zetten. Zo kunnen ze sociale woonorganisaties en ocmw oproepen voor een woonoverleg. Dat woonoverleg is een stuk minder vrijblijvend, nu het besluit over de uitvoering van sociale woonprojecten heeft bepaald dat die projecten verplicht aan bod moeten komen in het lokale woonoverleg.

De gemeente kan ook bijzondere gebieden met voorkeurecht afbakenen en speculatie tegengaan met een heffing op onbebouwde percelen. Dankzij haar verordeningbevoegdheid kan ze de bouw en vervangingsbouw sturen en er zo voor zorgen dat het woonaanbod betaalbaar wordt en aangepast voor specifieke doelgroepen. En natuurlijk is de gemeente ook bevoegd voor de lokale ruimtelijke planning.

Toch wordt het lokale woonbeleid ook belemmerd door obstakels. Bovenlokale trends zoals stijgende vastgoedprijzen, vergrijzing of gezinsverdunding heeft de gemeente zelf niet in de hand. Als ze maatregelen neemt, hebben die pas effect op middellange termijn. Omdat het woonbeleid nauw verweven is met het ruimtelijk en het sociaal beleid, vergt het heel wat spankracht. Sommige gemeenten weten niet altijd hoe je beleidsinstrumenten kunt inzetten of hebben onvoldoende zicht op de woonnoden van specifieke doelgroepen. En kleine en middelgrote gemeenten hebben vaak te weinig menskracht.

Daarom ondersteunt Wonen-Vlaanderen de gemeenten bij hun lokaal woonbeleid. Een belangrijk aspect van die ondersteuning is informatieverstrekking, niet alleen over beleidsmogelijkheden en juridische aspecten, maar ook over sociaaleconomische ont-

wikkelingen en over kansen om projecten op te zetten en het woonaanbod te versterken. De gemeente kan bij ons ook terecht voor advies over concrete dossiers en over visieontwikkeling en beleidsplannen.

In principe is het de gemeente die om ondersteuning vraagt. Het agentschap stelt zich nooit in de plaats van de lokale overheid, ook niet wanneer een analyse van de lokale situatie moet worden gemaakt of wanneer beleidskeuzes tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Wonen-Vlaanderen neemt alleen een initiatief wanneer geen woonoverleg heeft plaatsgehadt. Die mogelijkheid schrijft het decreet uitdrukkelijk voor. Lokaal woonoverleg is immers verplicht bij de opmaak van het uitvoeringsprogramma voor sociale woonprojecten, maar ook in het kader van het grond- en pandenbeleid, dat een bindend sociaal objectief moet opleveren.



'Mijn dochter en ik woonden jarenlang in de buurt. Zoals iedereen droomden we ervan in het kasteeltje te wonen. Het gebouw heeft een heel charmante uitstraling. Nu komt die droom uit.'

'Ik woon hier midden in een park, omgeven door waardevolle oude bomen. Het is hier dus heel rustig wonen. Anderzijds woon ik op wandelafstand van het centrum van Hasselt.'

'Ik huurde een kleine studio op de privémarkt. Nu woon ik in een mooi dakappartement en heb ik voldoende ruimte om opnieuw vrienden te ontvangen. Bovendien hebben mijn kleinkinderen hier volop speelruimte.'



'Er is geen lift. Dat is echt een probleem, omdat ik regelmatig bejaarde bezoekers heb. Er zijn bovendien ook trappen naar de toegang.'

'Er is geen terras. Ik zou het wel fijn vinden een kleine buitenruimte te hebben, zodat ik bijvoorbeeld buiten kan eten.'

'Ik wil bewust omgaan met afval. Daar heb ik echter te weinig ruimte voor. Ik moet mijn afval nu stockeren in een kleine keukenberging en in mijn inkomhal.'

**R**ieja Kasprowski woont in het kasteel Byvoet in Hasselt. De ruïne werd door de Hasseltse Huisvestingsmaatschappij gerenoveerd en herbestemd tot 6 sociale appartementen. Architectenbureau FCS nam de uitdaging aan en besloot het oorspronkelijke gebouw zoveel mogelijk te respecteren, al werden ook nieuwe elementen ingebracht. Zo werden de bijgebouwen vervangen door een strak volume waarvan de vormgeving en materialen aansluiten bij het hoofdvolume.