

woon

WOORD

**De kosten
van non-kwaliteit**
Een aannemer spreekt

**Nieuw
archeologiedecreet
in de maak**
Graven in de Tongerse klei

**Er is nog leven
in de woontorens**
Wonen in Nieuw Gent

Het kooprecht
Kanttekeningen
en problemen

Kan cultuur de wereld redden?

Opbouwwerk in Nieuwe Stad Oostende



‘Als SHM willen we ook de nadruk leggen op ecologisch verantwoord en duurzaam bouwen.’

Els Canini, architecte Vooruitzien
Lees meer op p. 14



Visie

- 06 De aannemer aan het woord: Non-kwaliteit kost sloten geld

Praktijk

- 10 De Nieuwe Stad Oostende: kan cultuur de wereld redden?
- 14 Jonge architectuur in Leopoldsborg
- 16 In de Tongerse klei: Nieuw archeologiedecreet in de maak
- 18 Het leven in de woontorens: wonen in Nieuw Gent

Bestuur

- 21 Woonnet verruimt publiek
- 22 Op de koffie bij de provincie (4): Antwerpen
- 24 Kanttekeningen bij het kooprecht

Forum

- 30 Sociale leningen: nuttig instrument?

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 13 Vakwerk: VMSW en Eandis helpen energie verhuizen
- 25 Sed Lex: kooprecht
- 26 Sociaal Nieuws
- 29 Agenda
- 32 Klant in zicht



06 De aannemer aan het woord

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). | [hoofdredactie](#) | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | [VMSW-kernredactie](#) | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Manuel Eeckhout (jurist) | [VMSW-fotografen](#) | Martine Kinable (p. 3,22,23,26,27,28), Jan Loeman (p. 4,5,18,19,20,21,24,25 en 30), Gery Spirinckx (p. 13,16,17), Isabelle Plancquaert (Cover, p. 3,10,32), Els Struyf (p. 2,7,8,9), Bert Simoens (p. 2,15) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Uitgeverij, www.jaja.be | [druk](#) | Enschedé Van Muysewinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



16 In de Tongerse klei



18 Wonen in Nieuw Gent



22 Provincie Antwerpen



Vooraf



Veel zonnige dagen werden ons de afgelopen zomermaanden niet gegund. Je zou voor minder naar een zuiders land trekken. De woon- en leefomstandigheden in nogal wat vakantie landen leveren je bovendien inspiratie om na te denken over sociaal wonen.

We leven in een ingewikkelde maatschappij die de lat erg hoog legt. Ook de woonlat. Aan regeltjes en vergunningen – uiteraard met de beste bedoelingen – ontbreekt het ons hier niet. En geregistreerde aannemers vragen beduidend meer geld dan vaklui uit niet eens zo verre landen. Alles wordt duurder, alles wordt strenger gereguleerd. Beide evoluties hangen trouwens samen. De goedkope amateurvakman kan niet voldoen aan alle opgelegde regels en kwaliteitsnormen. De professionele ondernemer kan dat wel, maar vraagt dan ook boter bij de vis.

Een overheid die strakke regelgeving en hoge kwaliteit vooropzet, zou wel eens ongewild een tweedeling in de maatschappij kunnen veroorzaken. Dan krijg je een groep *verantwoordelijke burgers* die de regels perfect volgt en daar ook de middelen voor heeft. Maar ook een andere groep die de schouders ophaalt voor regels en gewoon *zijn plan trekt* – met oude vervuilende auto's, energievervlindende woningen, amateuristische installaties en ander tweede- en derdehands materiaal. Voor die niet zo kleine groep zou de overheid zelfs een boeman kunnen worden, die steeds meer producten en technieken verbiedt – precies die producten en technieken die deze groep nog net betaalbaar vindt.

Misschien moeten we nog eens nadenken over hoe hoog de lat mag liggen, om sociaal wonen mogelijk te maken. Betaalbaar wonen is voor een groot deel van de samenleving maar mogelijk als we de kostprijs van woningen fors kunnen verlagen. Of om het vanuit toeristisch perspectief te zeggen: als een huis aan de Zwarte Zee 80 000 euro kost, waarom moet hetzelfde gebouw hier dan drie keer zoveel kosten?



Taaltest: procedure vereenvoudigd

Nog dit najaar zullen de sociale verhuurders wellicht zelf een taalbereidheidsverklaring kunnen afleveren aan mensen die duidelijk reeds voldoende Nederlands kennen. De personeelsleden van de SHM's zullen een opleiding krijgen om zelf sneltesten af te nemen. Vallen die testen positief uit, dan mogen zij een attest afleveren dat de taalbereidheid bevestigt. Bij twijfel moeten ze de kandidaat-huurder voor verdere testen doorverwijzen naar een van de Huizen van het Nederlands. Op die manier kan de procedure om de taalbereidheidsvoorwaarde te beoordelen eenvoudiger en sneller verlopen, zonder dat aan de eigenlijke procedure wordt geraakt.

Architectuurjaarboek 2007

Het Architectuurjaarboek 2007 brengt een overzicht van alle Vlaamse sociale huisvestingsprojecten die in 2007 via de SHM's werden opgeleverd. Elk project wordt voorgesteld met een collage van plannen, een foto en een lijst met basisgegevens. Door alle projecten samen te brengen, wil de VMSW een beeld geven van de variatie aan projecten binnen de sociale architectuur. Daarmee wil ze meteen ook inspireren bij het ontwerp van nieuwe projecten.



Jaarverslag 2007 Vlaamse Ombudsdienst

Wanneer de Vlaamse Ombudsdienst klachten krijgt in verband met sociale huur kan hij een onderzoek instellen bij de sociale woonorganisaties die onder het Vlaamse Ombudsdecreet vallen: de VMSW, de SHM's, het Vlaams Woningfonds, de sociale verhuurkantoren en de huurdersorganisaties. Uit het Jaarverslag 2007 van de Vlaamse Ombudsdienst blijkt dat de meeste klachten gaan over leefbaarheidsproblemen zoals overlast door huisdieren, herstellingen, onderhoud en lang aanslepende werkzaamheden. Ook de ingewikkelde huurberekening in het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur blijkt heel wat vragen op te roepen, wat nog eens aantoont hoe belangrijk het is om de huurders grondig te informeren. Andere klachten gaan over de lange wachttijden voor kandidaat-huurders, de afrekening van de huurlasten, de terugbetaling van

de huurwaarborg, de vermindering van de onroerende voorheffing voor de sociale huurder, het aanrekenen van extra kosten voor de plaatsbeschrijving en het niet optreden tegen domiciliefraude.

De Vlaamse Ombudsdienst functioneert als tweedelijnsvoorziening en externe controle instantie: hij treedt pas op wanneer de burger met zijn klacht heeft aangeklopt bij een interne klachtenbehandelaar en daar geen afdoend antwoord heeft gekregen. Hij formuleert ook beleidsaanbevelingen om de gesignaleerde problemen te vermijden.

U kunt het Jaarverslag 2007 downloaden via de website www.vlaamseombudsdienst.be.





Het Architectuurjaarboek 2007 kost 35 euro. U kunt het bestellen bij Lutgarde Droessaert, lutgarde.droessaert@vmsw.be.

Vergeet uw naam en adres niet! In digitale vorm kunt u het overzicht ook vinden op onze website: www.vmsw.be, doorklikken naar Professioneel/Architectuur/Woonbeeld.

Woonnet: ook voor u?

Goed nieuws: De beveiligde extranetsite Woonnet is nu ook toegankelijk voor personeelsleden van de Vlaamse steden, gemeenten en OCMW's. Tegelijk wil Woonnet zijn informatieaanbod voor de diverse actoren fors uitbreiden en uitgroeien tot hét digitale communicatiekanaal voor alle woonactoren.

Meer informatie vindt u op p. 21 van dit Woonwoord.

Hogere leningen in Vlaams-Brabant

Op 1 september heeft de vmsw de maximale aankooprijzen voor woningen die in Vlaams-Brabant liggen verhoogd met 10%. Daardoor stijgen ook de bedragen die kopers maximaal kunnen lenen. Die hogere leenbedragen gelden alleen voor woningen van minstens 30 jaar oud die worden aangekocht om ze te renoveren. De renovatiekosten moeten minimaal 25 000 euro bedragen voor een huis en 15 000 euro voor een appartement. De maximumbedragen blijven ook afhankelijk van de gezinsgrootte.

De vmsw neemt die maatregel omdat de vastgoedprijzen in Vlaams-Brabant gemiddeld hoger liggen dan in de rest van Vlaanderen. Zo moeten meer rechthebbenden in staat zijn om in Vlaams-Brabant een woning te kopen met een sociale lening.

De flyer *Goedkoop lenen bij de vmsw – editie Vlaams-Brabant* kunt u per mail aanvragen bij lurece.deleu@vmsw.be. Vermeld hoeveel flyers u wilt en vergeet uw naam en adres niet.



Verzekering Gewaarborgd Wonen voorlopig stopgezet

De Vlaamse overheid is sinds 1 augustus voorlopig gestopt met de gratis verzekering Gewaarborgd Wonen. Die verzekering voorzag in een dekking voor wie zijn hypothecaire lening niet meer kan afbetalen wegens onvrijwillige werkloosheid of arbeidsongeschiktheid. De voorbije vijf jaar had de Vlaamse overheid de volledige premie voor die verzekering betaald. Het huidige contract met verzekeraar Ethias liep op 1 augustus af. Ethias ging als enige in op het nieuwe bestek, maar de prijsaanbieding van de verzekeraar lag ver boven het budget dat de Vlaamse Gemeenschap had uitgetrokken. Minister Marino Keulen zal een nieuw voorstel doen. Wie een verzekering Gewaarborgd Wonen had afgesloten, blijft natuurlijk gedekt onder de voorwaarden van de lopende polis.



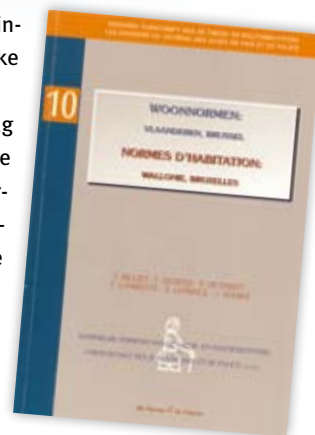
Actuele info vindt u op www.bouwenenwonen.be.

Woonnormen en Normes d'habitation

In het federale België is ook het woonbeleid een complexe materie. Dit boek geeft een overzicht van de woonnormen waarmee de drie gewestelijke overheden ook voor de meest kwetsbare bewonersgroepen veilige en menswaardige woningen willen waarborgen. Voor Vlaanderen wordt nader ingegaan op het juridische en technische instrumentarium van de kwaliteitsnormering en de kwaliteitshandhaving in de Vlaamse Wooncode. Ook wordt ruim aandacht besteed aan het administratiefrechtelijke handavingsinstrumentarium en de strafrechtelijke handhaving.

Het boek is gegroeid uit een studiedag die vrederechter Vincent Bertouille (Vorst) over de Brusselse woonnormen heeft georganiseerd. Het *Tijdschrift van de Vrederechters* breidde de onderneming uit met de hulp van specialisten in Vlaanderen en in Wallonië.

Het boek kost 39 euro en kan worden besteld bij uitgeverij die Keure.



Het verhaal van de aannemer

‘Kwaliteit kost geld, maar non-kwaliteit kost sloten geld’

Bij de realisatie van sociale woningbouw is de bouwsector een cruciale schakel. Woonwoord wilde wel eens achter de schermen van bouwputten en werfketen gluren en trok naar Opglabbeek.



Vergezeld van ervaren vmsw-sector-architect en regioverantwoordelijke André Binon gingen we er praten met

Chris Horemans, aannemer en gedelegeerd bestuurder van Bouwwerken Jacobs en Industriebouw i.3. Hij gaf ons een persoonlijke visie op het aannemersvak en vertelde openhartig over zijn ervaringen met sociale huisvesting.

Hoe ben je aannemer geworden?

‘Mijn carrière startte als metselaar in het bedrijf van mijn schoonvader. Daarna ben ik in één weekend tijd en voor ik het goed en wel besepte aannemer geworden. Ik ben er letterlijk in gerold. Eigenlijk zie je haast nooit mensen die het voor elkaar krijgen om uit het niets een aannemersbedrijf op te richten. Financieel is dat zo goed als onhaalbaar, tenzij je de nodige prefinanciering achter de hand hebt. Door de prijzen op de particuliere markt blijft een starter ter plaatse trappelen: de concurrentie is immers te groot...

Maar terug naar die bewuste vrijdag in 1983. Meneer Jacobs, mijn schoonvader zaliger, besloot zijn activiteiten stop te zetten en wel meteen na het weekend. In twee dagen tijd heeft hij me dan het reilen en zeilen van zijn bedrijf uit de doeken gedaan, zodat ik die maandag zijn taken kon overnemen.



'Betrokkenheid en beroepsfierheid zijn belangrijke ingrediënten voor kwaliteit.'

Enkele jaren later was ook zijn zoon Ivo klaar om bij te springen in het management van de onderneming. Ik bewonder mijn schoonvader nog altijd voor het vertrouwen en de rust waarmee hij die overname heeft aangepakt. Wij mochten onze gang gaan, hoewel hij nog geruime tijd hoofdaandeelhouder is gebleven. Drie dagen per maand deed ik de boekhouding en calculaties op kantoor, de rest gebeurde op de werf. En zo jaar lang heb ik me bijgeschoold: talen, management, human resources, aannemerij. Intussen is mijn leven wel veel complexer geworden, omdat de administratie enorm is toegenomen.'

Ervaar je het als een voordeel dat je eerst op de werf stond voor je de touwtjes van een bedrijf in handen nam?

'Zonder enige twijfel is die ervaring onmisbaar. Eén van mijn werfleiders heeft jaren gemetseld voordat gezondheidsproblemen hem dwongen thuis te blijven. Na een fikse bijscholing is hij nu een onmisbare kracht op kantoor. Hij komt uit een aannemersfamilie, weet precies waarover hij praat en kan perfect inschatten wat zijn mannen moeten kunnen en op welke termijn. Bovendien straalt iemand met zoveel praktische ervaring op de werf enorm veel gezag en geloofwaardigheid uit.'

Samen met mijn zakenpartner sta ik aan het hoofd van een staalbouwbedrijf en een bouwbedrijf dat zich toespitst op ruwbouw. Waarom hoofdzakelijk ruwbouw? Omdat kwalitatief bouwen een complex proces is dat veel tijd, inzet en concentratie vergt. In combinatie met afwerking zou dat te zwaar worden. Daarom doe ik een beroep op onderaannemers die een deel van de werkzaamheden voor hun rekening nemen. Het is wel zo dat mijn medewerkers alles moeten kunnen, van de funderingen tot het plaatsen van het arduin. Ze zijn ook bij alle stadia betrokken. Ze moeten polyvalent zijn.'

Heeft dat misschien een psychologische reden?

'Absoluut. Toch zie ik ook veel bedrijven gestructureerd werken met gespecialiseerde ploegen: ze hebben bijvoorbeeld 2 mannen die elke dag op een andere werf de funderingssleuven graven. Die aanpak levert waarschijnlijk een hoger rendement op, maar vergt planmatig toch enorme inspanningen. Je moet altijd volgens hetzelfde stramien werken, de ploegen naadloos op elkaar afstemmen. Bovendien denk ik dat de betrokkenheid en de trots van je personeel drastisch terugloopt. Wie zich dag in dag uit bezighoudt met hetzelfde onderdeel van een

gebouw gaat zich onvermijdelijk vervelen. Als een ploeg daarentegen 6 maanden lang op dezelfde werf het hele proces volgt, van A tot Z, dan zijn die mensen goed op elkaar ingespeeld en leren ze de omgeving goed kennen. Mijn mensen zijn achteraf ook zelf verantwoordelijk om eventuele problemen in het gebouw op te lossen. Ik kies bewust voor die formule, ze maakt ons flexibel. Ik geloof echt dat betrokkenheid en beroepstrots dé ingrediënten zijn om kwaliteit te verkrijgen.'

Er wordt soms beweerd dat 10% van de kosten gaat naar herstellingen en bijsturingen achteraf, als gevolg van nalatigheden of gebrek aan basiskwaliteit. Heb jij zicht op jullie faalkosten?

'We zijn er trots op dat we uiterst lage faalkosten noteren, vooral omdat we investeren in zeer exacte tekeningen. Zodra de digitale architectuurplannen in ons bezit zijn en de bakstenen gekozen en aangekocht werden, maken we een uiterst gedetailleerde doorsnede. We maken een uitvoeringstekening van fundering tot dakpan, waar alle moeilijkheden op staan. Die bespreken we uiteraard achteraf ook nog met de ontwerper, die daar erg blij mee is. Jullie zijn zelf architecten en horen het me misschien niet graag zeggen, maar →



‘Kwalitatief bouwen is een complex proces dat veel tijd, inzet en concentratie vergt’

→ complexe detailtekeningen worden toch vaak uit de weg gegaan. Terwijl aannemers net die tekeningen nodig hebben om de te verwachten moeilijkheden te kunnen inschatten.’

Ontwerpers stellen zich inderdaad soms te weinig in de plaats van de aannemer. De sectorarchitecten van de vmsw zien regelmatig dossiers passeren waarin de uitvoeringstekeningen onvoldoende gedetailleerd zijn. Daarom dringen we er bij de ontwerpers van sociale woningen op aan dat ze tekeningen maken waarop je effectief iets kunt zien.

‘Mijn faalkosten blijven ook laag doordat ik investeer in de begeleiding van het personeel. Elke avond bespreken we uitvoerig de plannen van morgen. Kwaliteit kost geld, maar non-kwaliteit kost sloten geld. Goed personeel aantrekken, opleiden en proberen vast te houden, daar moet je financieel in investeren. Dat is vandaag de grote uitdaging. In extreme weersomstandigheden gaat er niemand naar de werf, dat is bij ons de geschreven regel. Als je de hele tijd moet denken hoe je je droog of warm kunt houden, kun je onmogelijk de beoogde kwaliteit leveren.’

Vind je gemakkelijk goede werkrachten?

‘40 jaar geleden waren landbouw, mijnen en bouw de drie opties voor jongeren in Limburg. We hadden een grote instroom van bekwame, verstandige werkrach-

Chris Horemans, aannemer en gedelegeerd bestuurder van Bouwwerken Jacobs en Industriebouw i.3.

In gesprek met Chris Horemans



Chris Horemans en André Binon (VMSW)



ten die lang bleven. Jongeren die vandaag bewust voor de bouw kiezen, ambiëren eerder een loopbaan als ploegbaas en werfleider dan als metsers, of ze weten van geen hout pijlen te maken. We kampen met een tekort aan goed personeel, maar ik weiger heil te zoeken bij buitenlandse werknemers, tenzij ze perfect Nederlands spreken. Dat is echt nodig: elke dag overlopen we de projecten die op stapel staan. Communicatie is van levensbelang om kwaliteit te kunnen leveren, en om te kunnen communiceren moet je de taal beheersen. Bovendien kampt een land als Polen ook met een tekort aan goede werkrachten, zodat je kunt vermoeden dat de beste vakmannen daar blijven. Onze tekorten kunnen ze niet oplossen. Ik hoop dat mijn collega's dat ook snel zullen beseffen. Is de aannemerij dan een knelpuntberoep? Moeilijke vraag... Het loopt eigenlijk fout wanneer je als aannemer alles wilt aankunnen. Ik aanvaard alleen opdrachten die we met onze ploeg van zo mensen voor elkaar krijgen. Wat telt is rendement, niet omzetstijging. Voor al mijn gebouwen blijf ik immers 10 jaar verant-

woordelijk. Daarom moet het al meteen goed zijn, en heb ik liever geen faalkosten.'

Wat vind je van de kwaliteit die wij eisen aan sociale woningbouw?

'Die ligt een stuk hoger dan wat de meeste bouwpromotoren vragen. Jammer genoeg is de basiskwaliteit die voor privéappartementen wordt gevraagd soms minimaal. Het mag niets kosten, dus kan de kwaliteit niet erg hoog liggen. Daar pas ik voor. Mijn motto is: 'Niets bouwen waar ik zelf niet in zou willen wonen'. Ruimte is een basisrecht voor iedereen. Eerlijk gezegd vind ik de sociale woningen misschien toch wat aan de kleine kant. Ik verkies een eenvoudig volume met een maximum aan oppervlakte boven complexe grondplannen waar wordt ingeboet aan ruimte. Omdat een speelse architectuur de bouwkosten opdrijft, betaal je die dus duurder dan extra oppervlakte. Ruimte kost zeker geld, maar speelsheid ook.'

Daar zijn wij ons wel degelijk van bewust. Ik zie dat ontwerpwedstrijden soms boek-

jesarchitectuur opleveren die te weinig rekening houdt met het prijskaartje. Merk je dat onze afdeling Projecten een kwaliteitscontrole uitvoert op te ontwerpen?

'Ik ben er rotsvast van overtuigd dat die kwaliteitscontrole ontwerpers onbewust tot meer beroepsernst aanzet en dossiers oplevert die grondig worden uitgewerkt. In de private sector komen bouwkundige fouten wel eens aan het licht tijdens de calculatie of de ingenieursstudie. Jullie dossiers zijn doorgaans wat eenvoudiger, wat zeker een voordeel is. Het bouwtechnisch typebestek (B2005) zit zeer goed in elkaar en is helder omschreven: dat garandeert duidelijkheid en kwaliteit. Ik herinner me nog oude lastenboeken van twee pagina's, dat was een ramp... Architecten nemen steeds vaker de opbouw van jullie bestek over. Op termijn leidt dat misschien tot standaardisatie, wat de sector zeker ten goede zal komen. Op kwaliteit mag je nooit bezuinigen, maar je zou wel kunnen besparen op de graad van afwerking: als je bijvoorbeeld de zolders niet afwerkt, geef je de bewoners extra oppervlakte die ze later kunnen gebruiken. De koopsector leent zich daar uiteraard beter toe, maar ook in sociale huurwoningen hebben we dat principe al eens kunnen toepassen.'

'Ruimte kost geld, maar een speelse architectuur ook.'



Kan cultuur de wereld

De Nieuwe Stad Oostende

In de Oostendse volksmond wordt de wijk 'de Apenplaneet' genoemd, maar eigenlijk heet hij De Nieuwe Stad. De hoogbouw-wijk geldt als een van de meest kwetsbare wijken in Oostende. Opbouwwerk en SHM werken er creatief samen om de leefbaarheid te versterken.

studeerd had: daar stonden namelijk steeds meer kwetsbare gezinnen op. De Nieuwe Stad geldt al als één van de meest kwetsbare wijken in Oostende. De sociale mix van vooral oudere Oostendenaren met steeds meer allochtone gezinnen verdiende bijzondere aandacht, vond ik.'

De Nieuwe Stad telt 712 appartementen en zowat 1200 inwoners. Meer dan 40% van de inwoners is ouder dan 60 jaar, en de jongste jaren stromen steeds meer allochtonen toe. Over de kansen en uitdagingen van de wijk, en over de bijdrage die het opbouwwerk kan leveren om het wijkgevoel te versterken, zetten we

een boom op met Vanessa Vens (directeur van de Oostendse Haard) en opbouwwerker Filip Loobuyck (Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen).

Hoe is het begonnen?

Vanessa: 'Ik ben met Samenlevingsopbouw gaan praten nadat ik onze wachtlijsten be-

Hoe begin je als opbouwwerker aan zo'n job?

Filip: 'Via een bewonersbevraging heb ik de problemen en de potenties van de wijk in kaart gebracht. Begin 2006 is het leefbaarheidsproject *Nieuw Leven in de Nieuwe Stad* van start gegaan, in samenwerking met de SHM's De Gelukkige Haard en de Oostendse Haard. Van 2006 tot eind 2008 zet Samen-



redden?

levingsopbouw samen met de bewoners acties op touw om de leefbaarheid in de wijk te versterken. Daarnaast willen we ook de communicatie tussen de SHM's en de huurders verbeteren, door gebruik te maken van beproefde methodes zoals participatie en empowerment (het versterken van de maatschappelijke weerbaarheid).'

Hoe waren de eerste reacties?

Filip: 'Al snel kregen we positieve reacties en medewerking. De bevraging was natuurlijk een erg nuttig instrument om de bewoners snel positief te stemmen. Nadat de resultaten verwerkt waren, hebben we een wijkvergadering georganiseerd waarop de bewoners prioriteiten konden vastleggen. Dat

heeft geleid tot een driesporenbeleid: het verbeteren van de woonomgeving en de netheid, de communicatie tussen de huurders en de SHM's en samenleven in diversiteit.'

Als uit zo'n bevraging blijkt dat de communicatie met de huurders een probleem is, is dat dan niet pijnlijk en confronterend voor de SHM?

Vanessa: 'Ik heb daar geen probleem mee. Als je je organisatie wilt verbeteren, moet je de zwakte punten kennen. De bevraging is de eerste opstap naar een verbeterde werking.'
Filip: 'Eigenlijk bleken de bewoners hier heel tevreden, al waren er natuurlijk wel aspecten waaraan ze zich ergerden. Op de vraag naar hun grootste bekommernis schoven de bewoners twee punten naar voren: ze wilden niet dat er nog extra appartementen werden bijgebouwd en ze waren bang voor een massale instroom van allochtonen. Dat was blijkbaar de grootste angst: dat de Nieuwe Stad zou verworden tot een soort getto.'

Hoe gaan jullie met die angst om?

Vanessa: 'Door open en eerlijk te communiceren. Ik weet nog dat ik op één van de eerste bewonersvergaderingen ons toewijzingsbeleid heb toegelicht. Veel oorspronkelijke bewoners hebben hun toewijzing te danken aan politieke tussenkomsten. Dat ging 30 jaar geleden nu eenmaal zo. Net die mensen denken dat de toewijzing nog altijd politiek beïnvloed wordt en dat de Oostendse Haard er bewust voor kiest om steeds meer woningen toe te wijzen aan allochtone gezinnen. Met handen en voeten heb ik hen



'Je moet open en onverbloemd communiceren, ook over je toewijzingsbeleid.'

moeten uitleggen dat wie bovenaan een wachtlijst staat ook een woning krijgt, of het nu om allochtone mensen, Antwerpenaren of Oostendenaren gaat.'

Filip: 'Er staan nu eenmaal veel allochtone gezinnen op de wachtlijst, zodat veel woningen toegewezen zullen worden aan allochtone gezinnen, of de oorspronkelijke bewoners dat nu graag zien of niet. Dat is een onpopulaire boodschap, maar je moet haar wel onverbloemd brengen. Dat er nog altijd maar 12% allochtone gezinnen in de wijk wonen, daar hebben die oudere bewoners absoluut geen boodschap aan. Dertig jaar lang hebben ze in een monoculturele wijk gewoond, en zien ertegen op om zich op hun oude dag te moeten aanpassen. Met het opbouwwerk hebben wij enkele initiatieven ontwikkeld om mensen ertoe aan te zetten van vreemde culturen te proeven. Dat kan het wederzijds begrip vergroten.'

Kun je enkele voorbeelden geven?

Filip: 'Vorig jaar hebben we een desenhappening georganiseerd. Ik ben gaan praten met een aantal gezinnen van diverse afkomst, maar ook met Vlaamse gezinnen. Hen werd gevraagd om een typisch dessert klaar te maken dat de bewoners dan in het wijkrestaurant konden gaan proeven. Daar zijn 200 wijkbewoners op afgekomen. Stap voor stap groeien zo wederzijdse contacten die het begrip vergroten. Als je dan enkele dagen later een Oostendse bewoonster aan de bushalte ziet kletsen met een Dominicaanse buurvrouw, dan besef je dat zo'n eenvoudig initiatief de leefbaarheid in de Nieuwe Stad vergroot.'



‘Hun grootste angst:
dat de Nieuwe Stad een getto zou worden.’



→ **Jullie maken ook werk van cultuur in deze wijk. In het kader van Theater aan Zee hebben jullie bijvoorbeeld het project Stabilisé opgezet.**

Vanessa: ‘Theater aan Zee is een gerenomeerd festival. Maar ons project was het eerste dat plaatsvond in een woonwijk. Het stadsbestuur wilde graag een project in een woonwijk zien en uiteindelijk werd er geopteerd voor de Nieuwe Stad.’

Filip: ‘Dat is uitgegroeid tot een tiendaags cultureel volksfeest voor en door de wijkbewoners. We hebben prentbriefkaarten gemaakt die we naar alle andere Oostendaren hebben gestuurd. Op die kaarten stonden mensen van de wijk als sterren afgebeeld. Alleen al over die fotosessies praten de mensen nog altijd: ze hebben duidelijk heel wat betekend voor hun eigenwaarde. Drie weken lang lieten we de mensen van het extravagante collectief cirQ vzw het centrale plein bezetten, en het Cardijnplein werd omgetoverd tot een leuke ontmoetingsplaats met caravans, terras, podium en dansvloer. Dat was meteen het forum voor allerlei creatieve projecten met en voor de bewoners.’

Vanessa: ‘Er werd bijvoorbeeld een reuze-groot decor geschilderd van de Oostendse dijk met zee en strand. Daar werkten 40 mensen uit de buurt aan mee. Op het dak van één van de appartementen werden hoofdkussenslopen uitgehangen, met daarop zinnen uit straffe verhalen van de buurtbewoners. Die buurtbewoners traden op als gids bij rondleidingen en vertelden hun soms erg emotionele verhalen. In een lege hal werd een ganggalerie ingericht, met zelfgemaakte kunstwerken van buurtbewoners. Maar er was ook een hondenpretpark

en er werd een race gehouden voor elektrische rolstoelen: *Stabilisé koerse*.’

Filip: ‘Meer dan 60 wijkbewoners hebben aan het festival meegewerkt: in de bar, aan de catering en het onthaal, om te gidsen of op te kuisen, enzovoort. Elke dag maakten buurtbewoners hapjes klaar die ze op het terras serveerden: van Oezbeekse taart tot Congolese vispapillotten, van Nigeriaanse gefrituurde bananen tot Belgische appelbeignets. Zo kon iedereen van elkaars culinaire traditie proeven, en werden vreemden plotseling echte burens. Ook het hondenpretpark was niet zo’n gek idee als je misschien denkt: we organiseerden een receptie voor honden waarop symbolisch de laatste hondendrol begraven werd, terwijl de Dodenfanfare voor de muzikale omlijsting zorgde. Dat heeft de hondenbezitters en de andere wijkbewoners dichter bij elkaar gebracht.’

Ik heb begrepen dat je het daar niet bij laat, Filip.

Filip: ‘Ook na Stabilisé blijven we de sociaal-artiestieke methodiek gebruiken om iets los te weken, en we blijven voortbouwen op de potenties en talenten van de bewoners. We werken nu aan een nieuw sociaal-artiestiek project dat we ‘Uut mien herte’ hebben gedoopt, en dat draait rond belangrijke datums en gebeurtenissen uit het leven van wijkbewoners. Met dat materiaal zetten we dan verschillende sociale én artistieke projecten op: een documentaire, een publicatie, werk in de openbare ruimte, foto’s en een soort wijkkrantje. De kers op de taart wordt een theaterproductie met de wijkbewoners, waarmee we in het voorjaar van 2009 op tournee willen trekken. Schrijfster en actrice Geertui Daem zal regisseren en beeldend kunst-

naar Rik Delrue verzamelt de getuigenissen van de wijkbewoners.’

Vanessa: ‘Een belangrijke kanttekening: dergelijke projecten kosten geld en zijn alleen mogelijk dankzij sponsoring. Voor ‘Uut mien herte’ krijgen we steun van de Stad Oostende, de Nationale Loterij en Hart voor West-Vlaanderen. Als SHM kunnen wij wel logistieke ondersteuning bieden, maar meer niet, helaas. Ons geld komt immers van de bewoners zelf, en daar willen we nu eenmaal zuinig mee omspringen.’

Wat hebben jullie met de wijkwerking nog bereikt?

Filip: ‘We merkten al snel dat we de jongeren tussen 8 en 12 moeilijker bereiken. Daarom hebben we een circusproject opgezet in samenwerking met Circusatelier. Eerst organiseerden we een tiental circusworkshops en daarna konden de jongeren in de wijk een optreden geven. Dat sloeg heel goed aan. Je moet natuurlijk wel moeite doen om de kinderen te bereiken: flyers volstaan niet. Ik probeerde hen rechtstreeks aan te porren, tijdens mijn huisbezoeken.’

Hoe moet het nu verder?

Filip: ‘Mijn opdracht loopt tot eind 2008. Wat daarna gebeurt, blijft onduidelijk. Zoals zo vaak is het een kwestie van centen. Maar mijn werk is nog niet af. Ik zou graag iets doen rond een buurtmoestuin in de wijk. Daaruit zou dan een markt kunnen groeien waar de mensen hun groenten of soep kunnen verkopen.’

Vanessa: ‘Wij zijn in elk geval vragende partij om het project verder te zetten. Filip heeft al heel wat positieve dingen gerealiseerd, en de Nieuwe Stad heeft echt een opbouwwerker nodig.’

VMSW en Eandis slaan de handen in elkaar

Problematische verhuizingen terugdringen

Elk jaar besluit zowat 10% van de Vlaamse huurders te verhuizen. Sommigen vergeten wel eens dat ze ook hun energieleverancier in hun verhuisplannen moeten betrekken. Daarom lanceren de VMSW en netbeheerder Eandis binnenkort een campagne.

Heel wat netgebruikers vergeten dat ze hun leveranciers op de hoogte moeten brengen van hun verhuisplannen. Daardoor krijgen de leveranciers en de netbeheerder niet de informatie die ze nodig hebben om de verhuis correct af te handelen. En dat kan verregaande gevolgen hebben.

Regularisatie

Vele mensen worden vaak ongewild klant van de sociale leverancier. Dat is een rol die wordt opgenomen door de distributienetbeheerders. Bij een problematische verhuis weet de commerciële leverancier dat zijn klant het betrokken leveringspunt heeft verlaten, en dat de nieuwe bewoner heeft nagelaten om zich te melden bij een commerciële leverancier. De leverancier zal zijn leveringen natuurlijk willen stopzetten. Dan wordt de netbeheerder automatisch verantwoordelijk voor het betrokken leveringspunt.

De nieuwe bewoner die zijn leverancier niet heeft verwittigd of die nog geen leverancier heeft, verbruikt energie zonder contract. De netbeheerder vraagt hem een regularisatieformulier te ondertekenen. Daarop vermeldt hij wie zijn leverancier is (van de vorige woonst, die hij vergat te verwittigen), ofwel stemt hij ermee in dat de leverancier

van de vorige bewoner hem energie levert. In dat laatste geval kan hij later nog altijd overstappen naar een andere leverancier, met een opzegtermijn van een maand. Er is ook nog een andere mogelijkheid: dat de meters verzegeld worden. Aan het einde van de rit wordt dan bepaald wie de factuur voor de onrechtmatige afname moet betalen: de eigenaar of de nieuwe bewoner.

Sensibiliseren

Dat de VMSW en Eandis de handen in elkaar slaan voor een informatiecampaigned, ligt eigenlijk voor de hand. Alle gemengde netbeheerders die in Vlaanderen actief zijn, hebben hun activiteiten ondergebracht bij Eandis. Voor klanten die hun energiefactuur niet kunnen betalen, wordt Eandis ook de sociale leverancier. De socialehuisvestingsmaatschappijen van hun kant verhuren heel wat huizen, en krijgen dus ook met heel wat verhuisbewegingen te maken. Beide partners willen nu samenwerken om het aantal problematische verhuizen sterk terug te dringen. In elk geval zullen zowel huurders als verhuurders gesensibiliseerd worden om de procedures correct op te volgen.

Meer informatie over verhuizen en energie vindt u op: www.vreg.be/nl/04_privé/07_verhuizen.asp





Van Gompelstraat, Leopoldsburg.



De Henri Van Gompelstraat Jonge an

winnaars uit de bus, vooral omdat hun ontwerp nauw aansloot bij de oorspronkelijke bedoeling van het domein.

Al in een vorige aankoopakte van het domein uit 1936 stond vermeld dat de grond moest worden opgesplitst in een tiental percelen, waarop rijwoningen zouden worden gebouwd. Dat plan ging echter niet door. Op het terrein stond één woning; de rest bestond uit een grote tuin vol hulstbomen en -struiken. De eigenaar was – hoe kan het ook anders in deze gemeente – een gepensioneerd militair.

In het winnende project werd de oorspronkelijke woning behouden en gerenoveerd. De verkaveling van de grond kwam gedeeltelijk overeen met de plannen die al in de akte uit 1936 stonden vermeld. Tegelijk zorgden vrij grote glaspartijen achteraan voor heel wat openheid. De ontwerpers kozen resoluut voor hedendaagse architectuur.

Thermowood

De indeling van de woningen is sterk functioneel opgevat. De keukens en de leefruimtes bevinden zich respectievelijk aan de voor- en achterzijde, waar het licht binnenvalt. Ruim-

Duurzame rijwoningen bouwen op een domein waarop maar één woning stond, en die flink onder hun verkoopwaarde verkopen: in Leopoldsburg kreeg de SHM Vooruitzien het voor elkaar.

Leopoldsburg is in heel België bekend, vooral omdat het grootste militaire kamp van het land er gevestigd is. De straat die we bezoeken draagt de naam van een bekend oorlogsslachtoffer uit Leopoldsburg: Henri Van Gompel. Twee jaar geleden heeft de socialehuisvestingsmaatschappij Vooruitzien uit Beringen hier 5 rijwoningen en 7 appartementen gebouwd.

Glaspartijen

Els Canini is architecte bij de SHM Vooruitzien en leidt ons rond in het complex. Ze vertelt ons over de geschiedenis van de gebouwen. Het project werd gegund na een wedstrijd waaraan verschillende architectenbureaus hadden deelgenomen. Het Atelier voor Architectuur en Omgeving a2o uit Hasselt en de Architectengroep uit Geel kwamen als

Foto: Jan Liégeois

Els Canini, architecte.



Behoud van oorspronkelijke woning.



Van Gompelstraat, Leopoldsburg.



Foto: Jan Liégeois

in Leopoldsburg

chitectuur in Limburg

tes waarvoor daglicht minder belangrijk is, zoals de berging, het toilet en de traphal, zijn in het midden van het gebouw ondergebracht. Een traditioneel plan levert dat niet op, maar wel een heel compacte en logische indeling. Doordat kleinere ruimtes in het midden worden gecentreerd, voelt de leefruimte toch vrij ruim aan, hoewel de breedte van ongeveer 4 meter per rijwoning toch wat beperkt blijft.

Achteraan in elke tuin vind je een identiek berghok, dat bekleed is met hetzelfde materiaal als de garages: thermowood. Els Canini: 'Dat is natuurlijk en toch heel sterk. Noors dennenhout wordt verhit tot ongeveer 200°C, zodat de harsen verdwijnen en de structuur stabiel wordt: het hout krimpt of zwelt niet meer. Het is een degelijk alternatief voor bedreigde harde houtsoorten. Als SHM willen we immers ook de nadruk leggen op ecologisch verantwoord en duurzaam bouwen. Daarom proberen we duurzame bouwmaterialen te kiezen en het energieverbruik te beperken. We hebben trouwens een vrij unieke databank met een volledig historisch overzicht van alle energieverbruiken (gas, water, electriciteit) van meer dan 80 woningen.'

SBE-subsidie

We gaan even praten met een bewoner die bezig is met de binnenaafwerking. Hij is best tevreden over de kwaliteit en indeling van de woning, al heeft hij wel nog de handen vol met de afwerking. Als koper mag je niet bang zijn om de handen uit de mouwen te steken en de verfborstel te hanteren, zegt hij. We stappen naar buiten langs de uitgang achterin de tuin. Die komt uit op een smal paadje, zodat elke woning meteen ook langs de achterzijde bereikbaar is. Het geheel maakt een goed doordachte en functionele indruk.

In Beringen ontmoeten we Bert Cox, directeur van de SHM Vooruitzien. Hij vertelt ons wat meer over de financiering van het hele project. 'Eigenlijk hebben we veel geluk gehad,' zegt hij. 'Het perceel met de oorspronkelijke woning konden we aankopen voor ongeveer 200 000 euro, wat beduidend lager lag dan de geschatte waarde. We kregen ook nog een subsidie van 88 000 euro voor de verwerving, en een bijkomende subsidie voor bouwprojecten in de eigendomssector van 276 000 euro. Die SBE-subsidie hebben we meteen

doorgerekend in de verkoopprijs. We konden de rijwoningen verkopen voor 130 000 euro, terwijl de reële verkoopwaarde werd bepaald op 155 000 euro. Die subsidie moesten we wel voorschieten, wat toch wel een riskante onderneming was voor onze SHM.'

Puzzelen

Leopoldsburg blijft een aandachtspunt voor de SHM Vooruitzien. Bert Cox vertelt dat er in het stadscentrum nog een project op stapel staat. De site omvat een opslagplaats van de technische dienst van de gemeente en enkele achterliggende tuintjes. Bert Cox: 'Het was flink puzzelen om die gronden te verwerven. Uiteindelijk bleken de bewoners meer te voelen voor een doorgang op het terrein dan voor de overtollige stukken tuin. Als wij voor een doorgang konden zorgen, wilden ze ons de tuintjes afstaan.'

Als SHM uit de koopsector verstrekt Vooruitzien ook sociale leningen. Het gesprek komt op de vele Turkse families, die vooral behoefte hebben aan saneringsleningen. De nood is duidelijk groter dan het aanbod. Maar dat is weer een ander verhaal...

In de Tongerse klei

Nieuw archeologiedecreet in de maak

In Tongeren kun je geen spade in de grond steken of je stuit op resten uit het verleden. Een paradijs voor archeologen, maar niet voor de bouwheer: die ziet zijn project vertraging oplopen en moet ook nog eens opdraaien voor de kosten van het archeologisch onderzoek.



Marnik Croux, architect van SHM Tongers Huis, maakt zich zorgen over de gevolgen van de regelgeving rond archeologisch waardevolle bodems. 'Die regelgeving bepaalt dat de initiatiefnemer zelf de kosten van het archeologisch onderzoek moet dragen. Zo'n archeologisch onderzoek is een soort inventarisering van mogelijke archeologische vondsten in het te bebouwen perceel. De kostprijs voor zo'n studie ligt soms verbijssterend hoog, waardoor diverse projecten in Tongeren al van meet af aan niet levensvatbaar lijken.'

Archeoloog inschakelen?

Dat beaamt ook Inge Gaublonne, directeur van Tongers Huis. 'Tongeren is de enig volledig ontwikkelde Romeinse stad in Vlaanderen met een bodemarchief van meer dan

vier meter dikte. De stad is ononderbroken bewoond geweest, zodat het hele centrum van Tongeren zich eigenlijk op archeologisch waardevolle bodem bevindt. Er zijn al projecten die definitief zijn afgesprongen omdat de kostprijs van dat archeologisch onderzoek zo hoog ligt.'

Ingo Luybaert van het kabinet van de bevoegde Vlaamse minister, Dirk Van Mechelen, erkent het probleem. 'Tongeren is de enige volledig ontwikkelde Romeinse stad in Vlaanderen, met een bodemarchief van meer dan vier meter dik. Je zit daar met erg veel archeologisch waardevolle lagen en tijdperken: van de laatmiddeleeuwse tot de Gallo-Romeinse periode. Daarbij komt dat bij bouwprojecten de bodem steeds dieper wordt aangetast. Meestal bouwt men ook ondergrondse parkings, zodat men veel dieper moet graven. Daardoor zijn er vaker



Wat zegt het decreet?

Het huidige decreet dateert uit 1993 en is gestoeld op het Verdrag van Malta, dat de lidstaten van de Raad van Europa in 1992 hebben ondertekend. Dat verdrag bepaalt dat het bodemarchief zoveel mogelijk in situ – dus ter plaatse en onaangeroerd – bewaard moet worden. Is dat onmogelijk, bijvoorbeeld door een gepland bouwproject, dan moet een wetenschappelijke opgraving zoveel mogelijk informatie verzamelen om te zorgen dat het bodemarchief optimaal bewaard kan blijven. Hoe streef je naar het behoud in situ? Door al in het ruimtelijk planningsproces rekening

te houden met het bodemarchief: waar de archeologische potentie hoog is, hou je de bodem zoveel mogelijk aangeroerd. Het Verdrag van Malta zegt ook dat schadeveroorzakers de archeologische opgravingen en het vooronderzoek moeten financieren.

Wat zegt nu het decreet van 1993? Het uitgangspunt is dat elke eigenaar een zorgplicht heeft: hij moet zorg dragen voor het bodemarchief. Als het niet in situ behouden kan worden, moet er wetenschappelijk opgegraven worden. In dat geval moet de eigenaar dat financieren.

wetenschappelijke opgravingen nodig, wat de kostprijs van het bouwproject opdrijft.’

‘Precies daarom zegt het Verdrag van Malta (*zie kader*) dat je daar al in het planningsproces rekening mee moet houden. Wanneer het om grond gaat met zeer hoge archeologische potenties kun je beter preventief denken: je kunt beslissen om ze niet te bebouwen of om geen ondergrondse parkings aan te leggen. Maar er is hoe dan ook nood aan een mentaliteitsverandering. Bouwheren vinden het vanzelfsprekend dat ze een architect, een veiligheidscoördinator en een EPB-coördinator in dienst hebben. Waarom zouden ze in het bouwtraject geen archeoloog inschakelen? Dan zouden ze al in een zeer vroeg stadium rekening kunnen houden met de archeologische aspecten en de invloed daarvan op de bouwkosten en de duur van het project.’

Nieuw decreet

Ingo Luypaert beseft wel dat de kosten van het archeologisch onderzoek in een stad als Tongeren hoog kunnen oplopen en dat ze de levensvatbaarheid van bouwprojecten bedreigen. Een nieuw decreet moet soelaas brengen. In dat decreet zou worden bepaald dat de Vlaamse overheid de kosten van het vooronderzoek voor haar rekening neemt. In dat vooronderzoek wordt de potentie van een gebied verkend. Op basis daarvan wordt een programma van eisen opgesteld. Als de eigenaar het archeologisch erfgoed niet in situ wil bewaren, dan moet hij aangeven welke op welke manier de wetenschappelijke opgraving uitgevoerd zal worden: welke instrumenten en welke competenties zijn daarvoor nodig, welke wetenschappelijke onderzoeken worden eraan gekoppeld, enzovoort. Wie het onderzoek uitvoert, maakt

de overheid niets uit, zolang het gebeurt door mensen met de juiste competenties. De uitvoerder kan een universiteit zijn, de overheid, de privésector of de initiatiefnemer zelf.

‘Om de acties in het programma van eisen te financieren, wordt een archeologisch fonds opgericht,’ zegt Ingo Luypaert. ‘Dat wordt gespijsd met een bijdrage van iedereen die een ingreep in de bodem kan doen: de bouwheer, maar ook aannemers, leemontginners, enzovoort. Hun bijdragen komen in een grote pot, en die moet ervoor zorgen dat opgravingen voor iedereen betaalbaar zullen zijn. Dat gaat volgens het principe van de bluts met de buil: de meerkosten in Tongeren worden betaald door bijdragen uit regio’s waar de archeologische potenties zeer klein of onbestaande zijn.’

Het leven in de woontorens

Wonen in Nieuw Gent



Nieuw Gent is een sociale huisvestingswijk uit de jaren '70. Het beeld van de wijk wordt bepaald door hoge woontorens, veelal in slechte staat. De wijk staat in Gent bekend als een 'probleebuurt', een buurt waar niemand wil wonen.

S

ofie Ryckeboer werkt als straat-
hoekwerker in Nieuw Gent.
'Rond deze buurt hangt zeker
een negatief imago. Er wonen ongeveer 70
verschillende nationaliteiten. Dat bemoei-
lijkt de sociale cohesie en leidt dikwijls
tot conflicten.' Het aantal ocmw- en uitke-
ringsgerechtigden ligt hier sterk boven het
Gentse gemiddelde. Veel bewoners zitten in
een uitzichtloze situatie en armoede is een
reëel probleem. Sofie Ryckeboer: 'Mensen
komen hier vaak terecht door een negatieve
keuze: eigenlijk willen ze hier niet wonen,



‘Het Wijkresto wil de vereenzaming tegengaan.’

maar vaak kunnen ze niet anders. Ze willen hier dan ook zo snel mogelijk weg.’

Door de eenzijdige woontypologie wonen er veel alleenstaanden, wat de doorstroom nog versterkt. De problemen van de buurt worden nog verhevigd door het feit dat de woontorens dringend aan renovatie toe zijn.

Verhuisproblematiek

De Goede Werkmanswoning beheert 10 woontorens in Nieuw Gent. Placide Rysenhove, technisch directeur: ‘De torens werden gebouwd in de jaren ’70, met de

typische bouwfysische gebreken vandien. Bovendien scheidt het grote aantal studio’s leefbaarheidsproblemen. Als we de studio’s willen omvormen tot appartementen moet een groot deel van onze bewoners hier weg. Maar we willen zeker niet aan sociale verdringing doen.’

Een bijkomend struikelblok voor de renovatie is de verhuisproblematiek: waar moeten de bewoners tijdens de renovatie terecht? ‘Als we dat probleem willen opvangen, moeten we ofwel een nieuwe toren bouwen, ofwel voor een extra vleugel aan de bestaande torens zorgen. Zo kunnen we onze bewoners opvangen en de doorschuifoperatie in gang zetten. We hebben een stedenbouwkundige studie aangevraagd om uit te zoeken wat mogelijk is.’

De renovatie is dringend nodig. Elk gebouw heeft slechts één ingang. Daardoor worden de liften overbelast en worden de toegangsdeuren regelmatig vernield. De

slechte geluidsisolatie verhoogt de spanningen in de blokken. Uiteraard is er ook de huisvuilproblematiek: men werkt met geïmproviseerde bergingen tegen de gevels. Praktisch is dat allerminst. Placide Rysenhove: ‘De problemen met hoogbouw wijken zijn in alle grote steden dezelfde. Toen de gebouwen in de jaren ’70 in gebruik werden genomen, was men vol lof. Nu noemt men ze getto’s.’

Leefbaarheid verhogen

Volgens Francine Blanckaert, hoofd van de sociale verhuurdienst, werken de verschil-

lende instanties in de buurt nauw samen om de leefbaarheid te verhogen. ‘We participeren in heel wat projecten om de specifieke problemen aan te pakken.’

Een van die problemen is zwerfvuil. ‘Nieuw Gent is een heel groene wijk’, zegt Sofie Ryckeboer. Eigenlijk is dat positief, maar het betekent ook dat veel ruimte onbestemd is. Dat lokt vervuiling uit. Mensen gooien hun afval soms gewoon door het raam. Het kan hier echt smerig zijn. Dat tast de sfeer in de buurt aan en versterkt bovendien het onveiligheidsgevoel.’ Vorig jaar werd daarom een Opkuisdag georganiseerd, waarvoor verschillende instanties de handen in elkaar sloegen. ‘We hebben de mensen persoonlijk uitgenodigd. We kregen veel frustraties te horen, maar de Opkuisdag zelf was een succes. Onlangs hebben we het initiatief herhaald, en dit keer werden we al veel beter onthaald. Dankzij dit soort acties krijgen bewoners een positiever beeld van hun wijk.’

Aanspreekpunt

Samenlevingsopbouw Gent concentreert zich vooral op de specifieke problematiek van de woontorens. Ann-Sophie Hofman was drie jaar actief als opbouwwerkster in Nieuw Gent. ‘In de jaren ’70 hadden de meeste bewoners een job. Nu wonen er veel werklozen. Daardoor brengen de bewoners meer tijd door in de torens, waar ze meestal in kleine studio’s wonen’. In de buurt valt weinig te beleven: doordat het economisch draagvlak te beperkt is, zijn veel winkels en voorzieningen weggetrokken.

Ann-Sophie Hofman: ‘We proberen de bewoners nauw te betrekken bij onze projecten. We werken met een 20-tal vrijwilligers die verantwoordelijk zijn voor de netheid in hun gebouw. Dat zorgt voor meer continuïteit in de aanpak.’ Er zijn ook vrijwilligers →

→ die instaan voor het onthaal van nieuwe bewoners en die in hun gebouw als aanspreekpunt fungeren. In samenwerking met andere instanties werd een Buurt Promo Film gemaakt. Ook de fietskluisen zijn een initiatief van Samenlevingsopbouw: als de bewoners een waarborg betalen, kunnen ze die gratis gebruiken. En in het project Buurtsport worden sportactiviteiten voor buurtbewoners georganiseerd.

Sociale contacten

De vzw Wijkresto en Co Nieuw Gent is 8 jaar geleden ontstaan vanuit Samenlevingsopbouw. Bewoners kunnen er drie maal per week terecht voor een goedkope maaltijd. Projectcoördinator Wim Claeysens: 'Op een laagdrempelige manier willen we de sociale contacten bevorderen en vereenzaming tegengaan. Vooral bejaarden komen

elkaar al 40 jaar. Ze woonden vroeger in de wijk Steenakker en zijn naar hier verhuisd toen hun woning gerenoveerd werd. 'Op Steenakker bestond er een hechte band tussen de bewoners, maar hier is er haast geen sociaal contact.' Ze wonen hier graag, maar voelen zich niet zo veilig. Er is weinig sociale controle, met heel wat vandalisme tot gevolg. Mariette werd zelfs overvallen aan de lift van haar appartement. Over het wijkrestaurant zijn ze heel positief: het geeft hen de kans eens buiten te komen en andere bewoners te ontmoeten, zeggen ze.

Vrijwilligerswerking

Behalve op dienstverlening concentreert Wijkresto zich vooral op de opleiding en tewerkstelling van laaggeschoolden. Er zijn ook vrijwilligers aan de slag. Een vrijwilligersjob bij Wijkresto is zelfs zo gegeerd dat men met wachtlijsten moet werken. Eén van die vrijwilligers is Claude Vervinck, die er al sinds 1989 woont. 'Ik woon hier graag, maar het is niet evident om in een studio te leven. Daarom droom ik van een eenslaapkamerappartement met een terrasje.'

'Er zijn hier heel wat mensen die veren-

de Gentenaars die hier leven, spreken zélf geen Nederlands', zegt hij lachend.

Conflicten

Ook Lucien woont in een van de torens. Soms lopen de spanningen tussen de bewoners hoog op, zegt hij. 'We wonen met veel mensen op een beperkte oppervlakte. Bovendien zijn de appartementen heel slecht geïsoleerd: je hoort werkelijk alles van je burens. Sommige culturen leven meer in groep, wat voor extra overlast zorgt. Door het gebrek aan leefruimte spelen kinderen vaak in de gangen.'

Volgens Francine Blanckaert van de Goede Werkmanswoning is de samenwerking met de politie optimaal. Bewoners die in conflict liggen, worden uitgenodigd voor een gesprek bij de SHM. 'We proberen de problemen samen met de buurtinspecteur uit te praten en duidelijke afspraken te maken. Vaak leidt dat tot een heftig geroep over en weer, maar meestal blijkt die aanpak efficiënt.'

Extra voorzieningen

Ook de Stad Gent investeert in de buurt. Er werd een welzijnsbureau geopend dat verschillende diensten huisvest. Binnenkort komt er een nieuwe bibliotheek, een clubhuis voor senioren en een polyvalente zaal. De dienst stedenbouw van de Stad Gent werkte een beleidsvisie uit voor de buurt. Volgens Placide Ryserhove van De Goede Werkmanswoning concentreert het masterplan zich echter vooral op de aanleg van de publieke ruimte en de parkeerproblematiek en kijkt het weinig af van het verouderde BPA. De Goede Werkmanswoning is vragende partij voor meer voorzieningen, vooral winkels en horecazaken.

Roger Van Lieffering, directeur van de Goede Werkmanswoning: 'Nieuw Gent wordt altijd negatief benaderd, maar het is duidelijk dat hier heel wat positieve zaken gebeuren. Vroeger noemde men de wijk *de schemerzone*, maar stilaan komt daar verbetering in. Alle neuzen wijzen duidelijk dezelfde kant op.'



'Zwerfvuil tast de sfeer in de buurt aan en verhoogt het onveiligheidsgevoel.'

hier graag. We organiseren ook andere activiteiten: in de winter is er een soepbar en in de zomer een tearoom. Maandelijks is er het *ontbijt aan blok*, waar bewoners samen kunnen genieten van een gratis ontbijt.' Verder is er een PC-café dat toegankelijk is voor bewoners. Wijkresto staat ook in voor het onderhoud van de buurtbarbecues, die vooral bij allochtonen een groot succes zijn. Dergelijke initiatieven bevorderen de contacten tussen de verschillende culturen.

Ik bezoek het Wijkresto op vrijdagmiddag. Het is er gezellig druk. Elisa Elegeer en Mariette Smet zijn er klant aan huis. Ze kennen

zamen,' zegt Claude, 'onder meer omdat ze de taal niet spreken. Op mijn verdieping ben ik de enige Belg. Ik heb moeizaam contacten gelegd met andere culturen. Vooral in de Turkse gemeenschap ben ik goed ingeburgerd: ik mag zelfs helpen op hun Suikerfeest.' Claude staat in voor de Mantelzorg in de torens en hij werkt ook mee aan het Netheidscharter. 'Dergelijke projecten zijn niet alleen nuttig, maar ze bevorderen ook het samenhangingsgevoel', zegt hij. 'Al zijn sommige gemeenschappen soms moeilijk te bereiken. Heel wat allochtonen doen grote inspanningen om Nederlands te leren, maar

Nu voor alle lokale woonactoren

Woonnet verruimt publiek

Woonnet, de VMSW-extranetsite voor woonactoren, is nu ook toegankelijk voor het personeel van alle Vlaamse steden, gemeenten en OCMW's. Dat past in de ambitie van de VMSW om haar dienstverlening uit te breiden tot alle lokale sociale woonactoren.



Onbekend is vaak onbemind: dat geldt ook voor het serviceaanbod van de vmsw. Daarom hebben we onze communicatie-inspanningen opgedreven. Zo belandt dit eigenste blad onder meer in de brievenbus van de politici en ambtenaren die bezig zijn met het beleidsveld Wonen in steden, gemeenten en ocmw's. Ook op Woonforum, het ontmoetingsmoment voor alle professionele woonactoren dat de vmsw in het voorjaar organiseerde, werd deze doelgroep met open armen verwelkomd. Tegelijk zijn er nieuwe contacten gelegd met de andere spelers op de Vlaamse sociale woonmarkt.

Aanbod op maat

In september heeft de vmsw weer een grote stap vooruit gezet. Woonnet, de beveiligde extranetsite die bestemd is voor de professionele sociale woonactoren, werd opgesteld voor de personeelsleden van alle Vlaamse steden, gemeenten en ocmw's. Tot dusver was Woonnet het digitale communicatienetwerk tussen onder meer de vmsw, de socialehuisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse overheid, het Contactpunt Vlaamse infolijn (1700) en het Vlaams Parlement.

Steden, gemeenten en ocmw's krijgen via Woonnet een informatieaanbod op maat gepresenteerd. Zij hebben vooral behoefte

aan inlichtingen over het kaderbesluit sociale huur en over de nieuwe inburgeringsvereisten, maar ook aan statistische informatie rond sociale verhuur, inkomensgegevens, ligging van het woonpatrimonium, enzovoort. Al die thema's krijgen dan ook een prominente plaats op hun startpagina. Binnenkort komt op Woonnet ook aangepaste informatie over lokaal woonbeleid.

Tegelijk behoudt Woonnet zijn functie als portaalsite voor sociaal wonen. De nieuwe doelgroep vindt op Woonnet ook de huidige nieuws- en agendarubriek, samen met alle andere relevante documenten, formulieren en toepassingen die momenteel op Woonnet te vinden zijn.

Samenwerking

De verbinding tussen Woonnet en de nieuwe doelgroep komt tot stand via Publilink. Dat is een hoog beveiligd dienstennetwerk waarop de lokale publieke autoriteiten en de toeleveranciers van informatie met pri-

vate en publieke applicaties zijn aangesloten. Alle Vlaamse steden en gemeenten zijn, rechtstreeks of onrechtstreeks, op Publilink aangesloten. Dat geldt ook voor de overgrote meerderheid van de ocmw's.

De vmsw is niet de enige entiteit die steden, gemeenten en ocmw's op woongebied informeert en ondersteunt. Daarom wordt voor dit project ook samengewerkt met de collega's van het Departement rwo en de agentschappen Wonen-Vlaanderen en Inspectie rwo. Als elke overheidsentiteit vanuit haar eigen specifieke opdrachten en objectieven Woonnet kan bevoorraden, kan Woonnet verder uitgroeien tot hét digitale communicatiekanaal voor alle professionele lokale sociale woonactoren.

Meer info: www.woonnet.be



De vierde etappe van mijn Ronde van Vlaanderen brengt me bij het provinciebestuur van Antwerpen. Gedeputeerde Bart De Nijn vindt dat de provincie zeker een rol kan spelen in het sociaal wonen, bijvoorbeeld door de opstart van sociale verhuurkantoren te financieren. Maar dat is niet alles.

Op de koffie bij de provincie (4)

De onmisbare

Mijn beleid steunt op drie pijlers,' zegt Bart De Nijn. 'In de eerste pijler ligt de focus op de diverse woonactoren, de tweede richt zich tot de inwoners zelf en een derde pijler omvat studiewerk en informatievergaring.'

En hoe vult de provincie dat concreet in?

'Laat ik eerst de initiatieven voor de diverse woonactoren toelichten. Wij willen een schakel vormen tussen deze woonactoren. Persoonlijk vind ik het erg belangrijk dat we opstartende sociale verhuurkantoren (svk's) ondersteunen. Maar de provincie wil ook een voorbeeldrol spelen. Zelf bouwen we geen huizen: dat is de taak van de socialehuisvestingsmaatschappijen (shm's), die daarvoor intussen voldoende expertise hebben opgebouwd. Maar kleinschalige initiatieven uitproberen kunnen we natuurlijk wel. Het project *Wonen boven winkels* is daar een voorbeeld van. Typisch voor de provincie Antwerpen zijn de vele kleine centrumsteden, die in hun soms schaarse winkelstraten vaak met leegstand te maken krijgen. In die steden kunnen wij bijvoorbeeld een pand aankopen en dat in erfpacht geven aan een shm. Na renovatie kunnen daar dan appartementen voor sociaal wonen worden gerealiseerd, met een winkel die eventueel ook een sociale functie kan krijgen. Voor het einde van de lopende bestuursperiode zou ik toch graag enkele van die experimenten op de sporen zetten.'

Welke initiatieven nemen jullie voor de bewoners?

'Voor ouderen hebben we onder meer woonaanpassingspremies ontwikkeld. Daarmee kunnen ze kleine aanpassingen realiseren – een extra leuning, een kleine traplift – zodat ze langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen.'

En als derde pijler vermeldde u studiewerk...

'Precies. We verzamelen informatie via wetenschappelijke studies. Iedereen die dat wil, kan op onze website de woonfiche van zijn of haar gemeente inkijken, met alle relevante demografische en sociaaleconomische gegevens. Die fiches zijn vooral bedoeld voor beleidsmensen en de diverse woonactoren. Ze worden elk jaar geactualiseerd. De provincie werkt ook samen met prof. Luc Goossens van de Universiteit Antwerpen, met wie we de boekenreeks *Focus op Wonen* hebben opgezet. Voor dergelijke initiatieven kan de provincie haar schaalvoordeel uitspelen. Als elke gemeente zelf zo'n studie zou bestellen, zou dat onbetaalbaar zijn.'

Waarom beperkt de provincie zich tot kleinschalige projecten?

'Het blijft een waarheid als een koe: het budget waarmee de provincie haar beleid gestalte moet geven, is beperkt. We moeten dus inzetten op prioriteiten. Wij benaderen de sociale woningbouw met speerpuntacties: initiatieven voor de inwoners, acties voor de sociale

schakel



woonactoren, informatie en cijfermateriaal. Vooral de rol van de sociale verhuurkantoren of svk's willen we stimuleren.'

Waarom vindt u dat belangrijk?

'Ik vind dat de svk's een sleutelrol kunnen spelen. Daarom ijver ik ervoor om de laatste *blanco vlekken* in de provincie weg te werken. We moeten ervoor zorgen dat ze met hun dienstverlening het hele grondgebied bestrijken. Bij de opstart geven we het verhuurkantoor financiële steun. Zodra het een bepaald volume heeft bereikt, neemt de Vlaamse gemeenschap de subsidiëring over. Zo willen we gemeenten die momenteel nog over geen sociale woningen beschikken, toch over de streep trekken.'

Welke rol kunnen de verhuurkantoren spelen?

'Ze helpen ons om drie vliegen in één klap te vangen: de wachtlijsten verkorten, de leegstand aanpakken en eigenaars zekerheid bieden. In het nieuwe grond- en pandenbeleid krijgt elke gemeente normen opgelegd. Tegen 2012 moet elke gemeente een bepaald percentage sociale woningen tellen, wat de lange wachtlijsten voor sociale woningen zou moeten tegengaan. Dat het nodig is om nieuwe woningen te bouwen, trekt de provincie zeker niet in twijfel, maar wij pleiten er ook voor om alternatieven uit te proberen. Waarom zouden we het bestaande patrimonium niet proberen op te waarderen? In de provincie Antwerpen staan heel wat woningen leeg, zodat ze soms

Gedeputeerde Bart De Nijn bij een kunstwerk 'zonder titel' van Pol Bury.



staan te verkrotten. De provincie wil die woningen weer in het sociale woonsysteem brengen. Als je ze wat renoveert en de eigenaars sluitende contracten aanbiedt, kun je het woningaanbod uitbreiden en de eigenaars garanderen dat ze hun huurgeld krijgen. Dat is goedkoper dan nieuwe woningen te bouwen, en bovendien springen we zo ook zuiniger om met bouwgrond, een grondstof waaraan we in Vlaanderen een chronisch gebrek hebben. Het provinciebestuur is ervan overtuigd dat het verhuurkantoor over de nodige expertise beschikt om die markt aan te boren.'


U vindt het heel belangrijk dat de sociale woningen deel uitmaken van een integrerend woonbeeld...

'Sociaal wonen mag niet tot getto's leiden. Ik ben beducht voor het stigmatiseren van de sociale woningbouw. Ik ben natuurlijk geen architect, maar ik vind toch dat we in de sociale woonprojecten de eenheidsworst moeten ver-

mijden. De typische regionale bouwvormen, die we als toerist in het buitenland zo bewonderen, mogen we bij ons niet verloren laten gaan. Wat mij betreft mag een sociale woning in Antwerpen architecturaal best verschillen van een sociale woning in West-Vlaanderen.'

Een van de initiatieven die het provinciebestuur neemt om de lokale woonactoren te ondersteunen is het zogenaamde Provinciaal Overleg rond Wonen (POW). Welke meerwaarde heeft dat overlegorgaan voor het sociaal wonen?

'Het POW is een provinciaal georganiseerd overlegmoment waarin allerlei betrokkenen ongeveer om de drie maanden samenkomen om ideeën uit te wisselen over sociaal wonen. Het is een soort *denktank*, die erg professioneel werkt. Ik ben erg blij met de suggesties, bedenkingen en adviezen die het overlegorgaan mij bezorgt.'



Onder bepaalde voorwaarden hebben huurders van een sociale woning het recht die woning aan te kopen. Die voorwaarden – en de uitzonderingen die eraan gekoppeld zijn – zorgen wel eens voor problemen. Daarom gaan we er hier even op in.

Uitzonderingen en problemen

Kantttekeningen bij het kooprecht



Het kooprecht werd ingevoerd in 2005, door een aanpassing aan het decreet dat de Vlaamse Wooncode regelt. In het Overdrachtenbesluit van 29 september 2006 wordt het kooprecht concreet uitgewerkt.

Uitzondering

In het decreet staat dat het kooprecht niet geldt als de woning deel uitmaakt van een gebouw met verschillende woningen (een

appartementengebouw, bijvoorbeeld) en als de verkoop ertoe zou leiden dat de gemeenschappelijke delen van dat gebouw onder mede-eigendom vallen. Daarmee wordt al meteen een flink aantal woongelegenheden uit het toepassingsgebied van het kooprecht getild. De uitzondering betekent immers dat de meeste huurders die in een sociaal appartement wonen geen kooprecht hebben.

Die uitzondering is er gekomen om de taken van de socialehuisvestingsmaatschappij die eigenaar is van het gebouw niet nodeloos te bemoeilijken. Als in zo'n gebouw appartementen worden verkocht, zou dat essentiële renovaties en investeringen in het gedrang kunnen brengen. Het zou ook het onderhoud van de gemeenschappelijke delen kunnen bemoeilijken. De uitzondering geldt echter niet als er in hetzelfde gebouw al eens een woning is verkocht en er dus een basisakte van mede-eigendom is opgemaakt.

Reële verkoopwaarde

Wie een sociale koopwoning aankoopt, betaalt een *sociale prijs*. Dat is niet het geval voor de huurder die gebruikmaakt van zijn kooprecht. De woning wordt immers verkocht tegen de *venale waarde*: de reële verkoopwaarde op de vrije markt. Die verkoopwaarde wordt vastgelegd door een schatter: ofwel door de ontvanger van de registratie en de domeinen ofwel door een commissaris van het comité tot aankoop. Die schatter brengt een bezoek aan de woning en stelt een schattingsverslag op met de waarde van de woning. Op basis van dat verslag kan de huurder beslissen of hij al dan niet doorgaat met de aankoopprocedure. Ziet hij af van de aankoop, dan kan hij de kosten voor schatting en opmeting niet terugkrijgen.

De socialehuisvestingsmaatschappij moet de netto-opbrengst van de verkoop opnieuw investeren in de bouw, de aankoop of de renovatie van sociale huurwoningen. Dat moet verhinderen dat het kooprecht ervoor zou zorgen dat het aanbod aan sociale huurwoningen gaandeweg afkalft.

Opknapkosten verrekend?

Het gebeurt wel eens dat huurders hun woning opknappen of herstellen. Kunnen die investeringen worden afgetrokken van de schattingsprijs? Volgens het overdrachtenbesluit niet: voor elke koper geldt immers het criterium van de venale waarde. De huurder kan die investeringen overigens evenmin recupereren als hij de huurovereenkomst beëindigt.

Wie een sociale koopwoning koopt, moet de woning minstens 20 jaar blijven bewonen. Die verplichting geldt ook voor de huurder die zijn kooprecht uitoefent. Komt hij die verplichting niet na, dan kan de socialehuisvestingsmaatschappij de woning wederinkopen. Ze betaalt dan de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met de verkoopkosten. In dat geval zullen eventuele opknep- en herstellingskosten wel worden verrekend in de wederinkoopprijs.



Het kooprecht

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



o moet de huurder voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Dat betekent dat hij geen andere woning of een perceel bestemd voor woningbouw in eigendom mag hebben. Hij moet de woning bovendien minstens 5 jaar ononderbroken als huurder hebben bewoond.

In principe kan hij zijn kooprecht niet afstaan aan andere personen, ook niet aan descendenten (kinderen en kleinkinderen) en ascendenten (ouders en grootouders) die bij hem inwonen. Hij kan het wel afstaan aan iemand die pas later als huurder in de woning heeft gewoond, meer bepaald iemand die door een huwelijk of door wettelijke of feitelijke samenwoning de woning mee is gaan betrekken.

Zelfs als de huurder voldoet aan de voorwaarden, zal hij in bepaalde omstandigheden geen recht hebben om de woning aan te kopen. Dat is bijvoorbeeld het geval indien de woning niet minstens 15 jaar ter beschikking is gesteld als sociale woning of indien het gaat om sociale appartementen.

Een volledig overzicht van de voorwaarden en meer informatie over dit kooprecht vindt u op www.vmsw.be: klik bij Particulieren en kijk bij Kooprecht.

Afscheidsfeest voor Franklin Demeyere

Na een carrière van meer dan 45 jaar bij de socialehuisvestingsmaatschappij Eigen Haard in Zwevegem geniet Franklin Demeyere sinds 1 juli van een welverdiend pensioen. De SHM, die dit jaar ook haar 85-jarig bestaan viert, organiseerde op 27 juni een groot afscheidsfeest ter ere van haar directeur. Voorzitter Francine Dewilde noemde hem *een monument* tijdens haar afscheidsspeech: 'Franklin is een man met een groot hart voor zijn maatschappij en

haar huurders, een man die kwaliteit eist voor het patrimonium, die bekommerd is om de leefbaarheid van de verschillende wijken, die aandacht heeft voor de betaalbaarheid van de woningen. Wij staan erom bekend dat de huurachterstallen in onze maatschappij bijzonder laag zijn. Dat is de verdienste van Franklin, daarin geholpen door het team medewerkers. Als je daaraan het bijzonder lage uitzettingscijfer koppelt, dan mogen wij ons een koploper noemen.'

Ook de huurders blijken de kwaliteit van de woningen en de zorg voor de omgeving duidelijk te appreciëren. Tijdens de viering mocht Franklin Demeyere een propvolle doos met dankbetuigingen van huurders in ontvangst nemen.

Tijdens de carrière van Demeyere kende de SHM een aangroei van 1200 woningen: met de woningen in aanbouw overschrijdt de SHM de kaap van 1300 woningen.



V.l.n.r.: Franklin Demeyere en voorzitter Francine Dewilde.



Tiende inbreidingsproject in Ronse

Op 6 juni werd in Ronse het sociaal huisvestingsproject Spillegem/Oude Vesten feestelijk geopend in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen, Oost-Vlaams gouverneur André Denys en gedeputeerde Eddy Couckhuyt. Op amper 50 m van de Grote Markt bouwde SHM De Nieuwe Haard 25 nieuwe huurappartementen, meteen al het tiende inbreidingsproject sinds de raad van bestuur in 1996 besliste om voorrang te geven aan kleinschalige vervangingsbouw van verkrotte panden.

Directeur Freddy Cornelis: 'Het complex bestaat uit twee hoofdgebouwen met daartussen een grote open rust- en speelkoer met groenaanplantingen. Het gebouw langs het Spillegem telt 13 appartementen, en het gebouw langs de Oude Vesten 12.' Voor de feestelijke opening had minister Keulen al een gesprek met burgemeester Luc Dupont en de schepenen. Hij beloofde om de specifieke problematiek van Ronse verder te bespreken op zijn kabinet. Tegelijk had hij lovende woorden voor de stad en De Nieuwe Haard: 'In een moeilijke stad als Ronse slagen jullie erin meer sociale woningen te realiseren dan gemiddeld in Vlaanderen. Jullie zijn de Tom Boonen van de huisvestingsmaatschappijen!'

Einde vernieuwing Noorma

Op 30 mei kwam Vlaams minister van Wonen Marino Keulen naar Gent om er de eerste steen te leggen van de derde en laatste fase van het project Noormanstraat, een realisatie van De Goede Werkmanswoning. In 2003 ging hier een grootscheepse vernieuwbouwoperatie van start. Verwacht wordt dat de derde en laatste fase van deze operatie voltooid zal zijn tegen eind volgend

Minister Keulen draagt z'n steentje bij... v.l.n.r.: burgemeester Daniël Termont, Dirk Damman, minister Keulen



Rita Smet met pensioen

Op 4 juli nam Rita Smet afscheid van Eigen Dak te Wetteren na een loopbaan van 41 jaar, waarvan 23 jaar als directeur.

Rita Smet startte bij Eigen Dak op 1 januari 1967. 'De grote sprong voorwaarts werd gemaakt toen mevrouw Smet op 1 januari 1985 aangesteld werd als directeur', stelde voorzitter Etienne Backx. 'Mevrouw Smet heeft zich met groot enthousiasme op haar taak gestort. Ze heeft de maatschappij uit de rode cijfers gehaald. En dit terwijl Eigen Dak één van de laagste inkomenscoëfficiënten van Vlaanderen heeft.'

Behalve voor het financiële luik heeft Rita Smet ook gezorgd voor de verdere uitbouw van het patrimonium van de SHM. Het woningbestand werd tijdens haar loopbaan bijna verdubbeld. En Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van VMSW, herinnerde eraan dat Eigen Dak één van de eerste SHM's was die werkafspraken maakte met de vroegere VHM.

noormanstraat in zicht

jaar. 'Op deze wijze zal tegen eind 2006, op 6 jaar dus, de volledige Noormanstraat vernieuwd zijn', licht voorzitter Rudy Vander Vennet toe. 'Voor de Goede Werkmanswoning is dit project bovendien symbolisch omdat hiermee de vernieuwing van heel ons laagbouwpatrimonium in zicht komt. Het maakt namelijk deel uit van een tienjarenplan dat de SHM in 1997 opzette om haar oudere complexen, gebouwd vóór 1960, te vervangen.'

Ook schepen van Wonen Karin Temmerman was enthousiast: 'Het project hier in de Noormanstraat vormt een onderdeel van het project Zuurstof voor de Brugse Poort, dat enkele jaren geleden werd opgestart om deze wijk een hoognodige zuurstofkuur te geven. Op die manier past het in een globale aanpak die we als Stad willen uitzetten.' Minister Keulen sloot de toespraken af met felicitaties voor Stad Gent en voor De Goede Werkmanswoning: 'Gent doet grote inspanningen. Maar dat is ook nodig. Er is een grote nood. Met bijna 12% sociale woningen is Gent één van de koplopers in Vlaanderen.'



44 nieuwe woningen in wijk Herderin

In de wijk Herderin in Lier werden op 21 juni 44 nieuwe woningen feestelijk in gebruik genomen in aanwezigheid van Vlaams Minister voor Huisvesting Marino Keulen. Het project is het resultaat van een Open Oproep, een selectieprocedure voor ontwerpers georganiseerd door de Vlaamse Bouwmeester.

'Op de gronden van en achter de vroegere herberg de Herderin bouwde de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting in 1957 meer dan 100 eengezinswoningen', licht directeur Marc Vanden Eynde toe. 'Na bijna 50 jaar waren deze huizen aan een grondige renovatie toe. Zo'n renovatieoperatie kan helaas niet zonder grote verhuisbeweging. Daarom moesten we eerst alternatieven uitwerken voor de zittende huurders. Gelukkig beschikte de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting nog over voldoende bouwgrond in de wijk. De keuze lag dus voor de hand. Aansluitend op de bestaande wijk kwamen 44 nieuwe woningen. In een volgende fase worden 26 leegstaande woningen in de wijk gerenoveerd.'



Na de toespraken werd een speciaal voor de wijk ontworpen kunstwerk onthuld. Tot slot bood de SHM de vele aanwezigen een barbecue aan: bewoners, schepenen, gemeente- en ocmw-raadsleden, pers. 'We hopen dat dit voor de bewoners het startschot mag zijn voor een jaarlijks terugkerend buurtfeest', besloot directeur Vanden Eynde.



v.l.n.r.: Willy Bracke, Hubert Lyben, Rita Smet, Alain Pardaen, Franky Van Poucke, Marc Putman, Etienne Backx

Ook collega Marc Putman, directeur van WoninGent, was vol bewondering: 'Toen mevrouw Smet in 1985 directeur werd van de SHM was zij als vrouw nog een uitzondering. De eerste cynische reacties gingen weldra over in bewondering. Als voorzitter van de Oost-Vlaamse bouwmaatschappijen heeft ze de laatste jaren een nieuwe impuls gegeven aan die vereniging.' Redenen genoeg dus om haar uit te zwaaien met een feestelijke receptie...

Officiële opening wijk Neerheide

Op 5 juli werd de sociale woonwijk Neerheide in Destelbergen officieel geopend. Deze wijk waarvan de opbouw werd gestart in 1986, is intussen volledig voltooid. In die periode is de groene, residentiële gemeente Destelbergen uitgebreid met 124 sociale koopwoningen en 15 sociale huurwoningen.

‘Dit is dan ook een bijzondere gebeurtenis’, vond Marc Timbremont, directeur van de sociale huisvestingsmaatschappijen Volkshaard en Kleine Landeigendom Het Volk. ‘Deze wijk kon maar tot stand komen dankzij de uitstekende samenwerking tussen beide SHM’s en het gemeentebestuur van Destelbergen. Opmerkelijk is ook dat in deze wijk in 2004 de eerste sociale huurwoningen gerealiseerd werden op het grondgebied van de gemeente Destelbergen.’

Ook het concept van de wijk is bijzonder. Het geheel is opgevat als een soort woonerf met veel groen, een speelzone en diverse ontmoetingsplaatsen, zodat de wijk vooral bij jonge gezinnen in de smaak zou vallen.

Om deze bijzondere gebeurtenis te vieren, werden alle genodigden getraakteerd op een feestelijke receptie.



v.l.n.r.: directeur Marc Timbremont en Alexander Vercamer, gedeputeerde van de provincie Oost-Vlaanderen en bestuurslid van KLE Het Volk

Nieuwe voorzitter CECODHAS

CECODHAS, het Comité européen de coordination de l’habitat social, heeft David Orr, de ceo van de Britse National Housing Federation, verkozen tot nieuwe voorzitter.

CECODHAS is de koepelorganisatie voor sociale huisvestingsorganisaties in Europa en vertegenwoordigt 46 nationale en regionale huisvestingsverenigingen, verspreid over 19 landen. Samen beheren die verenigingen 21 miljoen woningen. De CECODHAS-leden ijveren voor het recht op een kwaliteitsvolle en betaalbare woning in een duurzame omgeving.

De nieuwe voorzitter wil de sociale huisvesters positioneren als onmisbare partners voor het realiseren

van de Lissabon-doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en sociale inclusie. De komende twee jaar wil David Orr ook extra aandacht besteden aan de Europese verkiezingen en aan de milieutop van de Verenigde Naties over de klimaatverandering. Hij vindt immers dat sociale huisvesting niet alleen de CO₂-uitstoot in bestaande woningen kan terugdringen, maar dat de sociale huisvesting ook het voortouw moet nemen bij de bouw van groene en duurzame woningen die aan de strengste milieunormen voldoen.

Meer informatie: www.cecodhas.org.



▪ BIS-beurs

11 tot 19 oktober,
Flanders Expo, Gent

De vmsw zal ook dit jaar aanwezig zijn met een stand in hal 4. De vmsw wil dan vooral de goedkope sociale leningen beter bekendmaken bij het grote publiek.

Data en openingsuren

- Zaterdag 11 oktober van 13 tot 23 uur (nacht van BIS vanaf 19 uur)
- Zondag 12 oktober van 10 tot 19 uur
- Maandag 13 oktober van 13 tot 19 uur
- Dinsdag 14 oktober van 13 tot 19 uur
- Woensdag 15 oktober van 13 tot 19 uur
- Donderdag 16 oktober van 13 tot 19 uur
- Vrijdag 17 oktober van 13 tot 21 uur
- Zaterdag 18 oktober van 13 tot 19 uur
- Zondag 19 oktober van 10 tot 19 uur

Meer info op www.bisbeurs.be.

▪ Concept&Build

Brussels Expo – Hall 7,
donderdag 6 en
vrijdag 7 november,
14 uur – 20 uur

Concept& Build is een nieuw concept, exclusief gereserveerd voor *vakmensen met bouwbeslissing*. De bezoekende voorschrijvers kunnen contacten leggen en kennismaken met nieuwe producten en bouwsystemen.

Meer info: www.conceptandbuild.be

▪ Opleiding huisvestingsconsulent

dinsdag 18 november,
9 uur – 16 uur, Brugge, raadzaal
Provinciehuis Boeverbos

Opleiding huisvestingsconsulent, module Wonen van ouderen. Woonsituatie en woonbehoeften van ouderen.

Meer info en inschrijven via
www.schoolvoorbestuursrecht.be

▪ Werelddag van de stedenbouw 2008

Dwars door het bouwblok

Actuele strategieën voor het bouwblok
Dinsdag 18 november 2008, 9 uur – 18 uur

Inleiding, debat, workshops, uitreiking Vlaamse Ruimtelijke Planingsprijs en VRP-eindwerkprijs.

Antwerpen, Congrescentrum Elzenveld

Meer info en inschrijven www.vrp.be

(Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning vzw)

Om 18 uur opening van de tentoonstelling 'CERDÀ. Urbs i territori; the Barcelona Extension'. Die tentoonstelling loopt van 19 november 2008 tot 7 januari 2009, op weekdays van 10 tot 18 uur, op zaterdag van 14 tot 18 uur in het Designcenter de Winkelhaak, Winkelhaakstraat 26, Antwerpen.

Meer info op: www.antwerpen.be

▪ Intelligente en ecologische stedenbouw

dinsdag 18 november 2008, 9.30 uur – 12.30 uur
auditorium VLM, Velodroomstraat 28, 8200 Brugge

WinVorm 2008 is een gezamenlijk initiatief van de intercommunales Leiedal en Wvi, de provincie West-Vlaanderen en de VLM. In deze sessie gaat men op zoek naar de handvatten die het beleid heeft om zijn stedenbouwkundige ontwikkelingen vanuit een duurzaam perspectief te oriënteren. De focus ligt op nieuwe woonontwikkeling.

Meer info en inschrijven: www.wvi.be

▪ Waar een wil is, is een kwalitatieve weg

dinsdag 9 december, 9.30 uur – 12.30 uur
auditorium VLM, Velodroomstraat 28, 8200 Brugge

In West-Vlaanderen lopen diverse streefbeeldstudies voor wegen waarin werk wordt gemaakt van meer ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit en veiligheid. WinVorm presenteert een aantal van deze studies en laat het thema kritisch bevragen door experts uit binnen- en buitenland.

Meer info en inschrijven:
www.wvi.be

TE WEINIG OVERHEIDSMIDDELEN
VOOR BIJZONDERE SOCIALE LENINGEN
STUIT OP HEEL WAT ONBEGRIIP
BIJ GEÏNTERESSEERDE ONTLEENERS



Sociale leningen: nuttig instrument?

Bij sociale huisvesting denken we vooral aan sociale woningen. Maar ook sociaal hypothecair krediet maakt deel uit van het pakket steunmaatregelen dat de overheid aanbiedt. Hebben sociale leningen een toekomst? We vroegen het aan enkele mensen uit theorie en praktijk.

Niet het doeltreffendste instrument

Sien Winters is onderzoeksleider bij het Hoger Instituut voor de Arbeid, KULeuven



Om een eigen woning te kunnen verwerven, zijn Vlaamse gezinnen bereid veel andere uitgaven opzij te zetten. Ze zien die aankoop immers als een goede investering in de toekomst. Niet te miskennen is bovendien het belang voor de eigen identiteit: met een eigen woning kan de Vlaming tonen wie hij is.

Ook voor arme gezinnen is een eigen woning belangrijk. Een eigendom biedt uitzicht op een stabiele woonsituatie, wat gunstig is voor de arbeidssituatie, de gezinsrelaties, de studie van de kinderen, de sociale contacten, enzovoort. Het stimuleert gezinnen ook om te investeren in sociale relaties in de buurt of in het plaatselijke verenigingsleven, wat de sociale samenhang versterkt.

Om al die redenen is het te begrijpen dat onze overheid een handje toesteeekt om het eigen woningbezit te bevorderen. Budgettair gezien zijn de fiscale voordelen van de federale overheid enorm. De Vlaamse overheid investeert relatief minder en doet dat

vooral via sociale leningen. Die leningen zijn dan wel bestemd voor de inkomensgroepen die ze het hardst nodig hebben. Bovendien is ook de intrestsubsidie die sociale leningen bevatten groter naarmate het inkomen lager is. Dat maakt de sociale leningen erg doelgericht. De renovatieleeningen zijn als overheidsinstrument extra interessant omdat ze tegelijkertijd ook de woningkwaliteit helpen verbeteren.

Toch moet men zich durven afvragen of sociale leningen wel het doeltreffendste beleidsinstrument zijn om het recht op behoorlijk wonen te helpen realiseren. Zelfs een sociale lening kan niet alle gezinnen met een laag inkomen een betaalbare eigen woning garanderen. Uit de Woonsurvey 2005 bleek dat ongeveer driekwart van de huurders in Vlaanderen een inkomen heeft dat onder de grens voor een sociale lening ligt. Jaarlijks zijn er ongeveer 1000 à 2000 gezinnen die een sociale lening krijgen. Het voordeel dat vasthangt aan de lage interest is gemiddeld gezien erg groot. Alleen moet

je inkomen voldoende hoog zijn om die sociale lening te kunnen terugbetalen. En dat is niet het geval bij de lagere inkomens. Hoe verdienstelijk ook, voor de groep waar de nood het grootst is, draagt de sociale lening dus waarschijnlijk maar beperkt bij tot het realiseren van het recht op behoorlijk wonen. Om dat te bereiken zijn andere maatregelen nodig, zoals sociale huur, kwaliteitsbewaking, enzovoort.

Is het dan niet mogelijk om de sociale leningen zo te ontwerpen dat een eigen woning ook voor arme gezinnen betaalbaar wordt? Ongetwijfeld wel, maar daarvoor zijn enorme subsidies nodig. Het betekent ook dat je als overheid niet alleen behoorlijk wonen subsidieert, maar ook vermogensvorming. Daar is niets op tegen: de overheid sponsort trouwens ook andere vormen van pensioensparen. Maar als we moeten kiezen tussen vermogensvorming en behoorlijk wonen, dan kies ik toch voor het laatste, omdat ik de cijfers over wonen aan de onderkant van de samenleving ken.

Meer middelen en inspraak nodig

Chantal Sysmans is adviseur eigendomsverwerving van cvba Het Volk uit Gent

De bijzondere sociale leningen moeten mensen helpen om kwalitatief minder goede woningen aan te kopen en ze te renoveren. Het is een middel om verkrommerde panden op te kalefateren en verkrotting tegen te gaan, maar het is vooral ook een instrument om sociaal wonen voor woonbehoeftige gezinnen mogelijk te maken. Vaak is de afbetaling van zo'n lening voor die gezinnen goedkoper dan de huur van de privéwoning die ze vroeger hadden. In diverse studies wordt daarom gepleit om de overheidsmiddelen voor die leningen te vergroten.

Een probleem is wel dat het door de stijgende marktprijzen niet meevalt om een woning te vinden die voldoet aan de leningscriteria. Voor onze SHM is dat pro-

bleem nog niet zo groot: het budget dat de Vlaamse overheid ons had toegekend, was al na een half jaar opgebruikt. Dat moet voor de Vlaamse minister van Wonen een signaal zijn: de vastgelegde budgetten zijn absoluut niet toereikend. Als je geïnteresseerde kandidaat-leners moet meedelen dat er voorlopig geen middelen meer beschikbaar zijn, stuit je dan ook op veel onbegrip, vooral ook omdat onze dienstverlening erg wordt gewaardeerd. Verschillende onderzoeken tonen aan dat die zeer adequaat, degelijk en professioneel is. Ook de nazorg die vaak nodig is bij stukgelopen relaties wordt erg op prijs gesteld: de ontleners appreciëren onze correcte, respectvolle aanpak zo erg dat ze niet aarzelen om bij ons aan te kloppen als het wat minder goed gaat.

De SHM's zorgen voor het persoonlijke contact met de lener en verdienen daarom meer inspraak bij de toekenning van de lening. Veel leners vragen de maximale termijn van 30 jaar, omdat het afbetalingsbedrag, ondanks het positief solvabiliteitsonderzoek, toch heel zwaar doorweegt op het gezinsbudget, dat ook zo al kreunt onder de hoge energierekening en andere kosten. De praktijk bevestigt dat financiële problemen dikwijls aan de basis liggen van stukgelopen relaties. Misschien hadden die problemen zich niet voorgedaan als de ontleners op eigen initiatief de lening op 30 jaar hadden kunnen spreiden? Daarom roepen we de overheid op om de ontleners vrij te laten kiezen voor de maximale duurtijd van 30 jaar, en die termijn niet meer afhankelijk te maken van een onderzoek opgelegd door de vmsw.

Een snel en goedkoop middel

Anthonie De Jong is schatter onroerend goed bij de VMSW

Als schatter bij de vmsw ben ik vooral vertrouwd met de overheidsleningen die aan particulieren worden verstrekt om oudere, gebrekkige woningen aan te kopen en te renoveren. Het verstrekken van zulke leningen is traditioneel één van de belangrijkste huisvestingsactiviteiten van de vmsw.

Dankzij die lening heeft de vmsw de afgelopen tien jaar de renovatie van bijna 6 000 huizen in Vlaanderen kunnen realiseren. Alleen al in Gent werd in die periode de renovatie van ongeveer 600 huizen gefinancierd. Dat betekent dus dat in Vlaanderen 6 000 gezinnen met een bescheiden inkomen in staat werden gesteld om – meestal voor het eerst – eigenaar van een woning te worden.

Die cijfers tonen duidelijk aan dat bijzondere sociale renovatieleningen twee belangrijke doelstellingen van het Vlaamse huisvestingsbeleid helpen realiseren: ze stimuleren particulieren met een bescheiden inkomen om een eigendom te verwerven en ze helpen gebrekkige woningen renoveren. We kunnen ons wel afvragen of die renova-

tielingen ook een efficiënt instrument zijn. Daarom is het misschien zinvol om die leningen te vergelijken met een ander huisvestingsinstrument dat ongeveer dezelfde dubbele doelstelling (eigendomsverwerving en renovatie of sanering) nastreeft: inbreidingsgerichte sociale woningbouwprojecten.

Zulke projecten zijn in elk geval een radicalere oplossing voor het probleem van gebrekkige huisvesting: vaak impliceren ze immers dat hele woonwijken of oude fabrieken worden gesloopt en vervangen. De kopers van de nieuwe woningen krijgen dan meestal de kans om een sociale lening aan te gaan. Die aanpak van de verkrotting is in elk geval erg grondig: de oude huizen worden vervangen door nieuwe woningen die aan welbepaalde normen in verband met veiligheid, comfort en kwaliteit voldoen. En daar schuilt nu net het nadeel van renovaties die met behulp van sociale leningen worden uitgevoerd. De gebreken aan woningen worden wel verholpen, maar niet volgens strikte normen. Sommige renovaties worden zeer

degelijk uitgevoerd, andere wat minder, en meestal blijft de oude structuur van zulke huizen bewaard. Daarbij komt nog – en dat is het tweede nadeel – dat in de buurten waar individuele woningen worden gerenoveerd nog altijd woningen blijven verkrotten.

Toch bieden sociale renovatieleningen ook twee grote voordelen. Voor de financierende overheid zijn ze verhoudingsgewijs goedkoop. Het is minder duur om leningen te subsidiëren dan om het kopen, slopen en vervangen van oude woningen en fabrieken te subsidiëren, zeker als je bedenkt dat de meeste kopers van zulke nieuwe sociale woningen een sociale lening krijgen. Een ander voordeel is dat je met sociale renovatieleningen snel resultaten kunt boeken: gemiddeld duurt een renovatie ongeveer twee jaar. Bij een sociaal huisvestingsproject duurt het meestal meer dan vijf jaar voordat de eerste huizen bewoond kunnen worden.

Beide huisvestingsinstrumenten hebben dus hun voor- en nadelen. Tegenover dat andere populaire instrument om sociaal wonen te verwezenlijken, het verhuren van sociale woongelegenheden, bieden ze in elk geval het grote voordeel dat zij de onafhankelijkheid en de verantwoordelijkheidszin van de bewoners bevorderen.

Maar dat is een andere discussie.



De Harelbeekse maatschappij Mijn Huis realiseerde in Ooigem een project ter vervanging van het oude kloostergebouw. Stedenbouwkundig moest het volume van het af te breken gebouw zoveel mogelijk behouden blijven. Dankzij de contrasterende gevelmaterialen wordt het monolithische volume opgesplitst in kleinere delen, zonder aan monumentaliteit in te boeten. Eén van de bewoners is Antonia Devliegere.



'Ik woon in het centrum, dicht bij alle voorzieningen. Toch is het hier rustig wonen. Ik heb zicht op het nabijgelegen bos.'

'Ik heb een heel ruim terras. De sokkel boven de parking doet dienst als buitenruimte voor de gelijkvloerse appartementen. De maatschappij heeft voor grote plantenbakken gezorgd. Ik kan hier volop tuinieren.'

'Ik heb een garage in het gebouw.'



'Ik woon in een 1-slaapkamerappartement. Als alleenstaande had ik geen andere keuze. Praktisch is dat niet, vooral als mijn kleinkinderen blijven slapen.'

'De fietsenberging in de kelder is te klein. Vooral bejaarde bewoners krijgen er hun fiets moeilijk binnen of buiten.'

'Als je een defect meldt, duurt het soms lang voordat het verholpen wordt. Misschien is het praktisch om jaarlijks een bijeenkomst voor de huurders te organiseren bij de SHM. Zo kunnen defecten of problemen vlotter gecommuniceerd worden.'