

WOON

WOORD

Moet het echt groot?
De troeven van kleine SHM's

**Minder auto's,
meer woonplezier**
Campagne autoluwe wijken

Wonen op de camping
Nadenken over
alternatieve woonvormen

Kunnen we het maken?
45 000 nieuwe sociale huurwoningen



**‘Investeer in
taalprojecten
voor zittende
huurders!’**

Opbouwwerker Erik Van Leuven



Visie

- 06 Klein maar fijn:
SHM's hoeven niet
groot te zijn

Praktijk

- 10 Een opbouwwerker
aan het woord
- 14 Casablanca herleeft:
een fraaie sociale wijk
in Kessel-Lo
- 16 Campagne autoluwe
wijken: minder auto's
meer woonplezier
- 18 Wonen op de camping:
nadenken over alternatieve
woonvormen

Bestuur

- 21 VSG en sociaal wonen
- 22 Op de koffie bij de provincie
(3): Vlaams-Brabant
- 24 Huizen van het Nederlands

Forum

- 30 45 000 nieuwe sociale
huurwoningen:
hoe doen we dat??

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 13 Vakwerk: voorlopig opgeleverd
- 25 Sed Lex: taalbereidheid
- 26 Sociaal Nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht

‘In Vlaams-Brabant kan je
alleen op provinciaal
niveau efficiënt en effectief
de nodige acties onder-
nemen om het sociaal
wonen te stimuleren
en te coördineren.’

Jean-Pol Olbrechts,
lees meer op p.22



06 Klein maar fijn: SHM's hoeven niet groot te zijn

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks 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) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 3, 22, 23, 26, 27, 28, 29), Jan Loeman (p. 4, 5, 14, 15, 24, 25, 30, 31), Gery Spirinckx (p. 32), Isabelle Plancquaert (cover, p. 3, 10, 11, 12, 18, 19, 20), Els Struyf (p. 13, 21), Bert Simoens (p. 7, 8, 9) | **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 | **abbonementen** abo@woonwoord.be | **redactie** info@woonwoord.be
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de vmsw.



14 Casablanca herleeft



18 Wonen op de camping



24 Huizen van het Nederlands



Vooraf



et dit nummer gaat Woonwoord zijn tweede jaargang in. De ervaringen van het eerste jaar zijn positief. Voor de medewerkers van Woonwoord blijft het verrijkend om de eigen sector beter te leren kennen, om te voelen waarmee mensen op het terrein bezig zijn. En tegelijk kregen we bijna alleen positieve commentaar op *ons boekse*. Dat doet deugd, en we hebben de indruk dat een tijdschrift zoals dit best welkom is in de sector van sociaal wonen.

Ook in de toekomst blijft Woonwoord focussen op de mens. Sociaal wonen mag geen sector zijn waarin het alleen gaat om cijfers, aanbestedingen, projecten en bouwmaterialen. De materiële hulpmiddelen en geldstromen staan in dienst van het hoofddoel: kwaliteitsvol en betaalbaar wonen mogelijk maken. Dat neemt niet weg dat de verschillende sociale woonactoren terecht trots mogen zijn op de projecten die ze realiseren. Ook dat is menselijk.

Bij het begin van de zomervakantie wensen we al onze lezers toe dat ze zich wat tijd kunnen gunnen om afstand te nemen van het werk. Door te genieten van natuur en cultuur komt de geest tot rust en worden de batterijen opgeladen. Het schijnt dat de Vlaming een harde werker is, maar een even Vlaamse spreuk is dat het kerkhofvol ligt met onmisbaren. Bevrijd u dus even uit de eindeloze reeks taken, u zult er wel bij varen en op lange termijn uw werk ook. We wensen u een deugddoende vakantie!

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*



Ontwerpdecreten principieel goedgekeurd

Het ontwerpdecreet Ruimtelijke Ordening voert vernieuwingen in op drie belangrijke punten: vergunningen, planologie en handhaving. Dat moet de procedures eenvoudiger en transparanter maken en de rechtszekerheid voor burgers en lokale besturen vergroten. Tegelijk wordt de administratieve last verlicht. Dat gebeurt bijvoorbeeld door de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning tegelijk te behandelen.

Er staan nog meer wijzigingen op stapel. Sommige werkzaamheden worden uit de vergunningsplicht gelicht en onderworpen aan een meldingsplicht. Daarnaast worden de resterende onzekerheden in de rechtspositie van zonevremde constructies opgelost.

Tegelijk heeft minister Dirk Van Mechelen het bijbehorende decreet Grond- en Pandenbeleid uitgewerkt. Daarin wordt het recht op betaalbaar en sociaal wonen decretaal verankerd en wordt de inhaalbeweging voor de bouw van sociale woningen versneld. Voor het eerst krijgt de private sector de kans om – samen met de gemeenten en de SHM's – een sociaal woonaanbod te creëren, wat tot nu toe uitsluitend publieke actoren konden doen. Diverse fiscale maatregelen en subsidies moeten de activering van leegstaande panden stimuleren.

Zowel het nieuwe decreet Ruimtelijke Ordening als het decreet Grond- en Pandenbeleid is de afgelopen maanden uitgebreid getoetst aan de ervaringen en opmerkingen uit het middenveld.

Focus op lokaal woonbeleid

De onderzoeksgroep OASeS (Universiteit Antwerpen) heeft de vijfde aflevering gepubliceerd

in de reeks Focus op Wonen. Dat gebeurde in samenwerking met de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant. Op basis van de statistische data uit het Gemeentelijk Woon-dossier worden de woningmarkten van de 589 Belgische gemeenten vergeleken. De gemeenten van de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant krijgen extra aandacht.

De gemeenten worden vergeleken op basis van drie groepen indicatoren: demografische gegevens, sociaal-economische factoren en indicatoren op het gebied van huisvesting. Al deze informatie mondt ten slotte uit in een integrale eindscore per gemeente.

Focus op Wonen 5. Lokaal woonbeleid in België – de gemeente als draaischijf of schietschijf voor behoorlijk wonen is verschenen bij uitgeverij Acco en kost 24 euro.



Brochure over het nieuwe sociaal huurbesluit

De afdeling Woonbeleid van het Departement rwo heeft in nauwe samenwerking met de vmsw een handige brochure ontworpen over de nieuwe regelgeving voor sociale huur. De handleiding gidt de sociale verhuurders door de vernieuwingen die vanaf 1 januari in werking traden en zorgt voor ondersteuning bij de dagelijkse werking.

U kunt de brochure Wegwijs in het nieuwe sociaal huurbesluit downloaden van www.vmsw.be: ga naar Particulieren > Huren.

Nieuwe website Steunpunt Ruimte en Wonen

Het Steunpunt Ruimte en Wonen is een van de 13 door de Vlaamse Regering erkende Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. Het wil een beter inzicht verwerven in de transformaties die zich in Vlaanderen in de ruimtelijke ontwikkeling en in het wonen voordoen en nagaan waarom en hoe de transformaties gebeuren. U vindt een overzicht van het wetenschappelijk onderzoek rond *wonen*, samen met de opgeleverde onderzoeksrapporten, op de nieuwe website van het Steunpunt: www.steunpuntruimteenwonen.be



Ook voor uw SHM een conciërge?

Vanaf het najaar zullen de SHM's 25 voltijdse medewerkers uit de sociale economie kunnen inschakelen als conciërges in sociale wooncomplexen of woonbuurten. Dat heeft de Vlaamse Regering beslist.

Momenteel zetten al verschillende sociale-

huisvestingsmaatschappijen conciërges in. De invulling, het statuut en de financiering verschillen echter sterk. Het uitvoeringsbesluit van het decreet lokale diensteneconomie stelt SHM's nu in staat om doelgroepwerknemers aan te werven. Die moeten ondersteunende ta-



Nieuw boek over sociale huisvesting

In opdracht van de Vlaams bouwmeester is een boek samengesteld over sociale huisvestingsprojecten. In *Onzichtbaar aanwezig. Sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag* worden zes voorbeeldprojecten voorgesteld, aan de hand van interviews met de betrokken ontwerpers, bouwheren en besturen. Op een colloquium dat op 29 april in het Provinciehuis in Antwerpen plaatsvond, werden de zes cases nog eens uitgebreid besproken.

Het boek *Onzichtbaar aanwezig Sociale huisvesting in Vlaanderen, vandaag* telt 220 pagina's en is fraai geïllustreerd. De auteurs zijn Els Vervloesem, Michael Ryckewaert, Pascal De Decker, Bruno De Meulder, Nancy Mijsmans, Christiaan Kesteloot, Karina Van Herck en Karen Landuyt. Jan Kempnaers verzorgde de fotografie.

U kunt het boek verkrijgen bij de Vlaams Bouwmeester. (Boudewijnlaan 30 bus 45, 1000 Brussel – T 02 553 74 00 – bouwmeester@vlaanderen.be). (Koen Spitaels)

Jaarverslag VMSW 2007

Het jaarverslag 2007 van de vmsw is klaar. Goed nieuws dus voor de liefhebbers van cijfers en achtergrondinformatie over de investeringen, de bouwactiviteiten, de aanleg van wooninfrastructuur, de bijzondere sociale leningen, het financieel beheer, de publiek-private samenwerking en de werkafspraken van de vmsw.

Daarnaast heeft de vmsw ook een nieuw presentatieboek samengesteld: *De vmsw en sociaal wonen*. Daarin vindt u onder meer de missie, de visie, de kerntaken en de communicatiestrategie van de vmsw. Er wordt ook teruggeblikt op 2007 en vooruitgekeken naar de grote uitdagingen voor de toekomst in het kader van de nieuwe regelgeving.

U kunt het jaarverslag 2007 en *De vmsw en sociaal wonen* in pdf-formaat downloaden van onze website www.vmsw.be/publicaties. Als u dat wenst, sturen we u gratis een gedrukt exemplaar. Mail uw aanvraag naar deleu@vmsw.be en vermeld zeker uw naam en adres.



Nieuwe Verzekering Gewaarborgd Wonen voor iedereen

Op voorstel van minister van Wonen Marino Keulen heeft de Vlaamse Regering ingestemd met het voorwaardenkader voor de nieuwe verzekering gewaarborgd wonen. De opvallendste vernieuwing is de afschaffing van de inkomensgrens.

De verzekering gewaarborgd wonen is een instrument waarmee de Vlaamse Regering de eigendomsverwerving stimuleert. Ze betaalt een tegemoetkoming als de ontlener door arbeidsongeschiktheid of onvrijwillige

werkloosheid zijn hypothecaire lening niet meer verder kan afbetalen. Het aantal verzekerden schommelt rond de 4 000 per jaar. De tegemoetkomingen bedragen maximaal 500 euro per maand.

De nieuwe verzekering gewaarborgd wonen kan worden afgesloten vanaf augustus. De Vlaamse overheid trekt er 4,15 miljoen euro voor uit.

Meer info vindt u op www.verzekeringgewaarborgdwonen.be

Infosessie 'Archiefbeheer en Open Oproep'

Op 9 mei vond bij de vmsw een infosessie plaats over het beheer van archieven en de Open Oproep. Ze werd georganiseerd in samenwerking met het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven (VAI/CVAa), het Rijksarchief Hasselt en de Vlaamse Bouwmeester.

De SHM's worden geconfronteerd met een enorm archief aan projecten en dossiers en vragen zich steeds vaker af wat ze moeten bewaren. Daarom werd de *Selectielijst voor de archieven van sociale huisvestingsmaatschappijen* aan de SHM's voorgesteld, een recente publicatie van het Algemeen Rijksarchief.

Tijdens dezelfde infosessie gaf Mario Deputter, medewerker van de Vlaamse Bouwmeester, een toelichting bij de 16de editie van de Open Oproep, een selectieprocedure voor ontwerpers van publieke opdrachten.

Info: www.vmsw.be onder Downloads/Info: Presentaties infosessies, www.vai.be/CVAa, www.vlaamsbouwmeester.be (Martine Kinable)

ken uitvoeren die bijdragen aan het samenleven en de sociale cohesie binnen sociale wooncomplexen. Ze kunnen kleine technische problemen oplossen, maar ze kunnen ook fungeren als aanspreekpunt en zorgen voor een betere communicatie tussen huurders en de verhuurder.

Nu is het van belang dat zowel de afdeling Werkstelling en Sociale Economie als het Departement rwo een beeld krijgen van het aantal geïnteresseerden. SHM's kunnen vrijblijvend een mailtje sturen naar Gerd De Keyser van de vmsw, gerd.dekeyser@vmsw.be

De troeven van de kleinere SHM's in Vlaanderen

Klein maar fijn

Fuseren lijkt de nieuwe trend in de sociale huisvesting. Dat levert steeds meer grootschalige SHM's op. Wat denken de *kleintjes* uit de sector daarover?



Sinds 2006 werden in Vlaanderen vier fusies van SHM's volledig afgerond. De recente fusie heeft in Antwerpen zelfs een bijzonder grote SHM met 18 000 woningen doen ontstaan – u kon er nog over lezen in het vorige nummer van Woonwoord. De meeste beleidsmakers en mensen uit het werkveld staan positief tegenover dergelijke fusies. Maar dat betekent natuurlijk niet dat de *kleintjes* verkeerd bezig zouden zijn. Woonwoord ging op bezoek bij drie kleinere SHM's.



‘Overzichtelijk en werkbaar’

‘We kennen onze huurders persoonlijk en kunnen daardoor ook gemakkelijk preventief optreden.’

Ilse Vanhoof is sinds 1987 directeur van de SHM De Heibloem in Olen. Het werkgebied van de SHM valt samen met het grondgebied van de gemeente Olen. De Heibloem verhuurt momenteel 394 woningen, wat neerkomt op 7,9% van de woningen in de gemeente.

Heb je al te maken gehad met fusieplannen?

‘Het is niet de eerste keer in de geschiedenis dat er sprake is van fusies. Toen we in 1990 onze erkenning kregen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werden we erkend voor drie jaar, met een fusie als voorwaarde. Later is men daar op teruggekomen. Ik kan mij best voorstellen dat de fusie in Antwerpen een goede zaak is. Daar waren verschillende SHM’s actief op hetzelfde dichtbevolkte grondgebied. Bij ons zou een fusie geen voordelen opleveren, noch voor de huurders, noch voor onze contacten met partners zoals gemeente en ocmw.’

Wat zijn voor jou de troeven van een kleine SHM als De Heibloem?

‘De drempel voor de huurders is heel laag. We kennen onze huurders persoonlijk en kunnen daardoor ook gemakkelijk preventief optreden. Daarnaast hebben welotte

contacten met de gemeente en het ocmw. Doordat het werkgebied samenvalt met de gemeentegrenzen, ben je bijna automatisch op elkaar aangewezen. We organiseren regelmatig beleidsoverleg en staan ook voor de dagelijkse praktijk nauw met elkaar in contact.’

‘Een ander voordeel is dat iedereen kan inspringen voor elkaar. Als een personeelslid met vakantie is, kan ik ook zelf huurders inschrijven. Bij ons moet iedereen zowat alles kunnen. Als huurder of kandidaat-huurder sta je nooit voor een gesloten deur. Je krijgt niet te maken met anonieme administratieve diensten, maar met een beperkt aantal vertrouwde gezichten die je direct kunnen voorthelven. Dat maakt het ook boeiend om hier te werken. Iedereen heeft een gevarieerd takenpakket, en in een kleine groep verloopt de interne communicatie spontaan.’

‘Ook de doorzichtigheid van onze werking is een grote troef. We hebben geen ingewikkelde structuur die controlerende instanties maar met moeite kunnen doorgronden. We zitten erg eenvoudig in elkaar, wat zorgt voor een overzichtelijk en werkbaar geheel.’

Zijn er ook nadelen verbonden aan kleinschaligheid?

‘Een uitgebreide technische of sociale dienst

kunnen wij nooit opzetten. Met onze schaal-grootte hoeft dat ook niet. We hebben recent een maatschappelijk assistent aangeworven die halftijds hier werkt en halftijds in Herentals, bij Eigen Haard. Daarnaast maken we deel uit van een koepel van negen SHM’s uit de Kempen. We ondersteunen elkaar, bijvoorbeeld voor de nieuwe reglementeringen. Nieuwe standaardbrieven, formulieren, handige schema’s, enzovoort: we verdelen het werk onder elkaar.’

Met welke projecten ben je nu bezig?

‘We investeren zowel in nieuwbouw als in renovatie. Doordat gezinnen kleiner worden, is er nu meer nood aan woningen met één of twee slaapkamers. Sinds dit jaar verhuren we bijvoorbeeld 21 duplexwoningen waar we de principes van aanpasbaar wonen hebben toegepast. We bouwen 26 woningen in het centrum van Olen en willen ook nog eens 19 sociale kavels verkopen. Daarnaast blijven we ons patrimonium voortdurend renoveren. We vervangen het buitenschrijnwerk en plaatsen isolerende beglazing. Momenteel installeren we 178 condensatieketels in onze woningen. In de toekomst willen we nog meer investeren in het verbeteren van de woonomgeving, in nauwe samenwerking met de gemeente en het ocmw.’





‘Wij kennen er ook wat van’



De Gewestelijke Maatschappij voor de Woningbouw te Zele wordt geleid door Glen Christiaens. Met 650 verhuurde woningen is ook deze SHM geen mastodont. Bij ons bezoek aan deze SHM valt meteen op dat er een jonge en dynamische ploeg aan het werk is.

Glen, wat doen jullie zoal in Zele?

‘Heel wat. We hebben 5 werven, en tegen juli komen daar nog eens 3 werven bij. In onze oudste sociale woonwijk wordt een honderdtal woningen gerenoveerd tegen november. Voor ons is dat een zeer intensief project. We zijn elke bewoner persoonlijk gaan bezoeken. Door de renovaties moesten heel wat mensen verhuizen, wat ons op veel kritiek kwam te staan. Maar achteraf kregen we niets dan lof!’

‘Bij elk nieuwbouwproject houden we ook een opendeurdag voor mensen uit de gemeente en andere geïnteresseerden. Dat levert ons waardevolle reacties op. Momenteel hebben we nog altijd wachtlijsten van 4 à 5 jaar, je kent het fenomeen wel. Maar door

zowat 200 woningen bij te bouwen, moet de wachttijd tegen 2010 tot maximaal 2 jaar zijn teruggebracht. Voor grote gezinnen zal dat trouwens al eind 2008 zo zijn.’

Zijn jullie als kleinere SHM in staat om professioneel te werken?

‘We hebben een raad van bestuur die geïnteresseerd en ook kritisch is. Dat is voor mij een groot voordeel. Ik heb er geen probleem mee om fouten toe te geven en bijgestuurd te worden. De samenwerking met de raad van bestuur, en met voorzitter Alfons Rupus, verloopt dan ook heel vlot. Tegelijk hebben we een jong team van mensen die zich echt wel betrokken voelen bij ons product. Dat product is voor mij de combinatie van woningen met de sociale factor. Wie gebeten is door die combinatie zal hier niet gauw vertrekken.’

‘Nieuwe reglementeringen en de informatisering hebben het werk de jongste jaren wel veranderd. Daarom organiseer ik regelmatig overleg met onze vijf personeelsleden. We overleggen ook met een groep van

12 kleinere Oost-Vlaamse SHM’s, zodat we de toestroom van nieuwe reglementeringen en werkwijzen kunnen verwerken. Gaandeweg merk je dat iedereen in zo’n groep zich in een bepaald domein specialiseert, en daar profiteren we met z’n allen van. Misschien hebben de grootste SHM’s alle kennis in huis, maar wij kennen er toch ook wat van. Grotere broers hebben ons al gevraagd om resultaten van ons werk door te geven.’

Zijn er volgens jou voordelen aan kleinschaligheid?

‘Ik vind van wel. We hebben bijvoorbeeld zeer lage huurachterstallen omdat we onze huurders bij problemen persoonlijk kunnen aanspreken. Als je huisbaas bent van duizenden mensen, zal dat niet zo simpel zijn, denk ik. Herstellingen voeren we binnen de week uit, we geven persoonlijk advies en hebben weinig klachten. Natuurlijk zijn er ook nadelen. Als een medewerker weggaat, voel je dat direct. Anderzijds scoren we wel bijzonder goed qua personeelskost. We hebben 5 personeelsleden voor 650 woningen, dus 1 per 130. In een grote SHM met 18 000 woningen hebben ze 300 personeelsleden, dus 1 per 60 woningen. Wat geen kritiek is op grote SHM’s, want de situatie verschilt natuurlijk sterk per regio.’

‘Natuurlijk zijn er ook nadelen. Als een medewerker weggaat, voel je dat direct.’



‘Contact met de praktijk niet verliezen’

Ludo Peeters, voorzitter raad van bestuur (links) en Marc Vanden Eynde, directeur

‘In een SHM moet de afstand tussen beslissingnemers en huurders zo klein mogelijk zijn.’

In Lier worden we ontvangen door directeur Marc Vanden Eynde en de voorzitter van de raad van bestuur, Ludo Peeters. Beiden zijn recent benoemd. Het patrimonium van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting bevat 866 woningen, wat neerkomt op 5,13% van de woningen in Lier. Iets onder het Vlaams gemiddelde dus, maar in een stad vind je ook niet zomaar meteen nieuwe bouwgrond. In elk geval zijn de Lierse sociale huurders best tevreden, niet het minst omdat de huurprijzen er laag blijven en de kwaliteit hoog. De SHM streeft ernaar om aan 6% van de Lierse bevolking kwalitatief wonen aan te bieden.

Wat zijn jullie ervaringen als nieuwe voorzitter en directeur?

Ludo Peeters: ‘Ik was er een tijdje voor Marc hier kwam, en ik vind het erg boeiend om met een nieuwe ploeg aan het werk te gaan. Toen een nieuwe directie in aantocht was, heb ik een tijdlang de functie van directeur overgenomen. Mijn gsm stond toen geen moment stil.’

Marc Vanden Eynde: ‘Lier heeft een vrij goed gespreid patrimonium, met een goede sociale mix. We hebben weinig overlastproblemen. We zijn gemakkelijk bereikbaar voor de huurders. Onze 10 personeelsleden staan dicht bij de mensen die op ons een beroep

doen. Hier kan een huurder nog rechtstreeks bij de directie terecht.’

Ludo Peeters: ‘Ik zit al jaren in de gemeentepolitiek. Wat ik belangrijk vind, is de inzet en het charisma van mensen. Uit mijn streek herinner ik mij een pastoor die uit Haïti kwam, ik zal nooit vergeten wat zo’n dynamiek in de lokale samenleving teweeg kan brengen. Mensen die dingen doen bewegen: die heb je in elke organisatie nodig. Bij de huidige ploeg in onze SHM heb je die gelukkig ook.’

Marc Vanden Eynde: ‘In een SHM moet de afstand tussen de huurders en kandidaat-huurders enerzijds en de beslissingnemers anderzijds zo klein mogelijk zijn. De mensen die het beleid uittekenen en de beslissingen nemen, moeten weten wat er leeft. Ik pleit allerminst voor het politiek dienstbetoon van vroeger, maar toen wisten beleidsmensen wel wat er leefde. Ze kregen dagelijks te horen hoe belangrijk wonen voor de mensen is. Wat geldt voor de burger, geldt ook voor de SHM. Ook nu mogen onze beleidsmakers het contact met de praktijk niet verliezen. Om een concreet voorbeeld te geven: binnen het nieuwe financieringssysteem NFS2 krijgen we geen subsidie meer voor de aankoop van bouwgrond. Terwijl bouwgrond juist heel duur is geworden.’

Hoe staan jullie tegenover fusies?

Marc Vanden Eynde: ‘Als een SHM goed werkt, waarom zou je die dan moeten fuseren? Fusies hebben zin als ze het bestuur efficiënter kunnen maken. Als in één wijk drie SHM’s actief zijn, kunnen die beter samensmelten. Maar het werkgebied moet ook niet te groot worden. In Lier werkt de directe band met het gemeentelijk niveau uitstekend. Zoals ik al zei, moeten beleidsmensen nauw betrokken kunnen zijn bij de werking van een SHM. In de gemeentelijke woonraad kunnen wij met cijfers in de hand aantonen waar de echte noden liggen. Zo kunnen we het lokale beleid mee richting geven. Wij plannen voor de komende jaren 180 nieuwe woningen. Tegelijk investeren we in renovaties en vooral in energiebesparing. Door nieuwe ramen, hogere rendementsketels en dakisolatie te plaatsen, kunnen we de energiefactuur van meer dan 230 woningen aanzienlijk verlichten.’

Ludo Peeters: ‘Vanuit ons lokaal blikveld detecteren we de echte noden. Onze huurders bestaan voor meer dan de helft uit alleenstaanden en eenoudergezinnen. Lier heeft ook een hoog aantal zestigplussers met een laag inkomen. Eigenlijk is de helft van onze woningen gewoon te groot. Wij weten dat niet alleen, we voelen dat. Vanuit de praktijk van elke dag. En daar willen we zeer gericht werk van maken.’

Een opbouwwerker aan het woord

‘Goedbedoelde initiatieven kunnen desastreus uitpakken’



Opbouwwerkers hebben de vinger aan de pols van de sociale woonwijken. We gingen praten met Erik Van Leuven over al dan niet geslaagde renovatieprojecten, sociale verdringing, de voordelen van kleinschalige taalprojecten en het spanningsveld tussen beleid en dagelijkse realiteit.

Wil je vat krijgen op de bewoners van een wijk, dan moet je hen wat perspectief kunnen geven. Aan het eind van de jaren '90 was dat er voor de Silvertop niet. De Goede Woning is dan beginnen vechten voor het voortbestaan van de Silvertop. Op initiatief van directeur Bennie Forier zijn de bewoners gaan praten met de architect die het concept van de renovatie zou uittekenen. Zo hebben ze de vinger kunnen leggen op enkele conceptuele problemen.'

Erik Van Leuven is sinds 1976 opbouwwerker en was aan de slag in Eindhoven, Turnhout en Antwerpen. Momenteel coördineert hij het team *Wonen* van Samenlevingsopbouw Antwerpen stad vzw.

we ervaring en deskundigheid die we delen met andere bewonersorganisaties en met de SHM's. Twee keer per jaar brengt de Stad Antwerpen iedereen die bij die projecten betrokken is rond de tafel samen. Dat is erg nuttig om kennis uit te wisselen.'

Wat doet Samenlevingsopbouw in Antwerpen?

'Ik leid een team van drie opbouwwerkers in de sociale huisvesting, die elk een Antwerpse wijk voor hun rekening nemen. Een vierde opbouwwerker concentreert zich vooral op de private huur.'

Vier mensen – is dat niet wat weinig voor een stad als Antwerpen?

'Zeker, maar deze wijken zijn proefprojecten om te onderzoeken hoe je samen met bewoners aan leefbaarheid kunt werken. Dat doen we vanuit een positieve invalshoek: we bouwen voort op de competenties die de bewoners al bezitten. Zo verzamelen

Je was als opbouwwerker actief in de Silvertop, ooit zowat de probleemwijk bij uitstek. Intussen heeft men de Silvertop gerenoveerd. Is die renovatie geslaagd?

'Het geheel oogt mooier en de bewoners zijn er weer trots op dat ze in de Silvertop wonen, dat is nu al duidelijk. De renovatie heeft ook duidelijkheid gebracht over de toekomst van de Silvertop. Die was er vroeger niet, zodat je een constante uitstroom van huurders kreeg. Door de voortdurend wisselende huurderspopulatie verkleinde het draagvlak en nam de leefbaarheid af. Dat bemoeilijkt je taak als opbouwwerker.

Welke concrete aanbevelingen heeft dat overleg opgeleverd?

'Doordat de 3 blokken een eigen kleur kregen, veroverden ze meteen een eigen identiteit. Eindelijk kunnen de bewoners uitleggen in welke toren ze wonen. In de vroegere Silvertop zaten de liften gespreid over het hele gebouw. Wie niet te lang wilde wachten, ging op verschillende plaatsen de liften oproepen. Vaak kwamen zo 4 liften in beweging voor één enkele oproep. Nu zitten alle liften geconcentreerd, zodat dit probleem zich niet meer kan voordoen. Je merkt het: het gaat over kleine praktische dingen die je alleen opvallen als je er dagelijks mee geconfronteerd wordt. De aanbevelingen waren gericht op efficiëntie, maar ook op comfort en isolatie. Zo is de geluidsoverlast van de nabij gelegen Antwerpse ring sterk verminderd.'



Opbouwwerker Erik Van Leuven aan het werk

Hoe ziet jullie werking in de Silvertop er nu uit?

‘We organiseren vergaderingen om per gang afspraken te maken tussen de bewoners. Op het gelijkvloers hebben we een ontmoetingsruimte ingericht. Stad en district betalen daar huur voor aan de Goede Woning. Het is de bedoeling dat de bewoners van de Silvertop de ontmoetingsruimte op vrijwillige basis openhouden. De ontmoetingsruimte zal Onder den Toren heten en ook openstaan voor bewoners uit de buurt. De SHM heeft ons de wenk gegeven ervoor te zorgen dat de Silvertop integraal deel kan uitmaken van de wijk waarin de blokken gelegen zijn. Door die ontmoetingsruimte open te stellen hopen we dat te bewerkstelligen.’

Zaten er ook negatieve kanten aan de renovatie?

‘Een flink deel van de meest actieve bewoners had gehoopt om ook in de nieuwe Silvertop te kunnen wonen, maar de huurprijzen bleken voor hen te hoog. Ik besef zeer goed dat de Goede Woning daar weinig of geen impact op heeft, maar het is toch

schrijnend. Dat doet niets af aan de lof die de Goede Woning verdient voor de renovatie en al wat erbij komt kijken, maar om het plaatje volledig te maken, moet ik dat toch even vermelden.’

Is dat geen probleem dat de Silvertop overstijgt?

‘Mijn ervaring is dat de allerarmsten niet meer terecht kunnen in vernieuwde sociale appartementen. Dat heeft zeker met de huurlasten te maken. Vaak merk je plots een enorm verloop, meteen nadat de bewoners de eerste afrekening van hun huurlasten hebben gekregen. Dan blijkt dat ze hun financiële spankracht hebben overschat. Dat verloop van huurders is ook nefast voor de leefbaarheid van de wijken. Je hebt mensen met draagkracht nodig om een wijk leefbaar te houden. Die draagkracht hangt niet alleen af van het inkomen: je hebt ook mensen nodig die een leidersrol willen spelen, die initiatieven nemen en die anderen kunnen enthousiasmeren. Als je in een wijk dergelijke mensen ontbeert, dan ontstaan er onvermijdelijk problemen.’

Proberen jullie iets te doen aan die relatief hoge huurprijzen?

‘Op 25 februari hebben wij nog actie gevoerd voor het stadhuis in Antwerpen. Daar hebben we getuigenissen van sociale huurders verzameld. Eén van die huurders was een zeer actieve huurster van de Silvertop, die nauw betrokken was bij de werking in de blokken maar die na de renovatie niet terug kon keren. Die mevrouw is nu erg verbitterd. Je moet dat ook bekijken in de ruime context van het woonbeleid dat de Stad Antwerpen voert. De fusie van vier Antwerpse maatschappijen leidt tot één grote SHM met circa 18 000 huurders. Daardoor kan het stadsbestuur de sociale huisvesting gemakkelijker inzetten voor haar woonbeleid, bijvoorbeeld om jongere gezinnen aan te trekken. Ik onderschrijf dat volledig. De stad heeft nood aan meer bemiddelde inwoners. Dat heeft ook fiscale voordelen. Anderzijds moet je wel beseffen dat het aandeel van sociale huisvesting beperkt blijft: in Antwerpen ligt het met 11% zelfs hoger dan het Vlaamse gemiddelde, en in de lopende bestuursperiode komt er geen sociale huisvesting bij. We vrezen dat er een verdringingseffect zal spelen, zodat de allerarmsten uit de boot vallen.’

‘In veel vernieuwingsprojecten kunnen de allerarmsten niet meer terecht.’

Sinds 1 januari worden jullie geconfronteerd met het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur, met →



Opbouwwerker Erik Van Leuven

→ onder meer de taalbereidheidsvoorwaarde. Hoe sta je daar tegenover?

‘Vanuit het perspectief van de sociale huisvesting begrijp ik dat. Toen minister Keulen de kennis van het Nederlands voorstelde als voorwaarde om een sociale woning te kunnen krijgen, heeft men in Mechelen interviews gedaan in de Gandhijwijk, vooral met allochtone bewoners, en wat bleek? Ze steunden het voorstel. Zelf vind ik ook dat talenkennis nodig is om leefbaarheidsproblemen op te lossen. Sommige afspraken krijg je anders niet uitgelegd. De vraag is of je dat moet koppelen aan de instroom: misschien kun je beter met de zittende huurders werken. Anders hol je het recht op wonen uit en drijf je mensen met lage inkomens naar de secundaire private huurmarkt, waar geen taalvoorwaarde geldt – regelrecht in de armen van de huissjersmelkers. Ik begrijp ook niet dat een minister die in zijn inburgeringsbeleid al sommige voorwaarden oplegt, daar nog eens extra voorwaarden aan toevoegt voor wie een sociale woning wil krijgen. En ik stel me vragen over de bijkomende admi-

nistratieve druk voor de SHM’s, die hun personeel toch echt wel productiever kunnen inzetten.’

Is er een alternatief?

‘Investeer in taalprojecten in de sociale wijken en met de zittende huurders. Zo verbeter je de taalkennis, breng je de mensen op de hoogte van de geplogenheden en gewoonten in de wijk en breng je wijkbewoners met elkaar in contact – je doet aan gemeenschapsvorming. Dat zijn allemaal neveneffecten die de leefbaarheid sterk kunnen verhogen.’

In de wijk Europark hebben jullie zelf enkele kleinschalige projecten rond taal lopen?

Het project Taal-oor is een kleinschalig initiatief dat volledig op vrijwilligerswerk draait. Mensen van buitenlandse afkomst houden onder begeleiding van één of meer Vlamingen een koffieklets in het Nederlands. Zo leren ze spelenderwijs en op een aangename manier de taal. Voortbordurend op Taal-oor organiseren wij in de wijk Europark nu ook namiddagen waar gezelschapsspelletjes

worden gespeeld en waar Nederlands de voertaal is. Ook hier gaat het om een project dat volledig draait op de inzet van vrijwilligers. Integratie hoeft echt niet veel te kosten. Bovendien versterken dergelijke initiatieven het sociale weefsel in een wijk.

Welke filosofie zit er achter die aanpak?

‘Wij willen mensen laten uitblinken en anderen laten genieten van hun competenties. Op die manier creëer je echte win-winsituaties. Je verhoogt het zelfwaardegevoel van de cursusgever en geeft de leerling de kans iets bij te leren. Zo voelen mensen zich nuttig en geapprecieerd. Dat is de beste manier om hen een perspectief te bieden.’

Bestaat er volgens jou een kloof tussen het beleid en wat er leeft in de wijken?

‘Soms merk je dat goedbedoelde initiatieven desastreus uitpakken. Denk maar aan de invoering van de gescheiden huisvuilophaling. Een goed initiatief, maar overhaast ingevoerd, met catastrofale gevolgen voor de sociale appartementsblokken in Antwerpen. De bewoners hebben daar jarenlang alle afval in een koker gedumpt en kregen nu plots te horen dat ze moesten sorteren. Dat valt helemaal niet mee in die vaak benepen sociale appartementsblokken. Bovendien konden anderstaligen de vaak ingewikkelde instructies niet volgen. Al gauw trof je steeds meer zwerfvuil aan in en rond de sociale appartementsblokken. Echte armen hebben ook niet genoeg geld om 10 of 25 vuilniszakken ineens te kopen. Met het opbouwwerk hebben wij dan zelf rollen zakken aangekocht, die we dan per stuk doorverkochten. Als men dat initiatief behoorlijk had voorbereid, op basis van een bevraging, had men veel ellende kunnen vermijden.’

‘Maar ik wil graag met een perspectieve noot eindigen. Ik merk dat de huidige minister van Wonen, Marino Keulen, zich zeer bereid toont om te luisteren naar de bewoners. Dat zal zeker een beter afgestemd woonbeleid opleveren. Bovendien schrijft hij er niet voor terug om zijn beleidsmaatregelen ter discussie te stellen en bij te sturen. Dat stemt mij hoopvol.’

‘Investeer in taalprojecten in de sociale wijken en met de zittende huurders.’

Mee op stap bij een voorlopige oplevering

Controleren met de ogen van de bewoners

Voorlopige oplevering: je hoort de term wel vaker, maar wat betekent hij precies? Woonwoord besloot het uit te zoeken. Onze gids: oude rot André Binon, sectorarchitect bij de VMSW, regioverantwoordelijke voor Vlaams-Brabant en Limburg – en voltijds wijs man.



An de Hannuitse Steenweg in Landen werden 5 appartementen en 2 duplexen voorlopig opgeleverd. De bouwheer is SHM Sociale Woningen Landen. Eerst werden twee woningen gesloopt om plaats te maken voor invulbouw. Zelfs als leek kun je merken dat er flink gepuzzeld moest worden. De gesloopte woningen en de woningen daar vlakbij zijn duidelijk gebouwd in een tijd toen men nog niet piekerde over de juiste inplanting van gebouwen. Architect Karel Medart heeft zich ongetwijfeld een punthoofd moeten tekenen, maar het resultaat mag worden gezien.

Inlevingsvermogen

Voor we onze verkenning aanvatten, legt André Binon uit dat hij het door de aannemer geleverde werk zal controleren, samen met de ontwerper. Daarna worden allerlei papieren ingevuld en kan een eerste schijf van de totale kostprijs worden betaald – wat meestal de aanleiding is om eens lekker te gaan eten. Eigenlijk is dat het enige wat leken als ikzelf met een voorlopige oplevering associëren. Maar vooraf moet er wel degelijk gewerkt worden.

Veel problemen verwacht André vandaag niet echt: de aannemer staat bekend als een groot perfectionist. ‘Toch zijn er aspecten die ik altijd met argusogen bekijk’, zegt hij.

‘De ventilatie in ruimten zonder ramen, bijvoorbeeld: zijn er ventilatieroosters aangebracht en zijn die ook effectief aangesloten? Daarnaast probeer ik me zoveel mogelijk in de plaats te stellen van de toekomstige bewoners. Is alles volledig afgewerkt, is er bijvoorbeeld overal gekit?’ Dat inlevingsvermogen gaat zeer ver. Tot mijn niet geringe verbijstering is André niet zo gelukkig met het feit dat er geen afscheiding voorzien is tussen de open keuken en de living. André merkt terecht op dat je nu vanuit de living alles kunt zien wat op het aanrecht staat.

Detailkritiek

Het valt me ook op dat André veel ramen opent. Daar blijkt een goede reden voor te zijn: André wil controleren of er nog stof of steengruis in de randjes zit. Als dat niet is weggehaald, kunnen die restjes in zeemlappen blijven zitten en zo bij de eerste poetsbeurt voor krassen op de ramen zorgen. Eén dampkap maakt abnormaal veel lawaai. Dat ligt aan een stukje plastic dat waarschijnlijk ergens klem zit. Dat kan vlot worden verholpen. Ook een rolluik dat wat scheef lijkt te hangen, krijgt de aannemer vrij vlug in orde. Er wordt gewacht op een wisselstuk en dan moet dat probleempje ook al van de baan zijn.

Ten slotte heeft André wat moeite met de ventilatiegaten voor de kelders. Ze komen

uit op de terrassen van de gelijkvloerse appartementen en zijn makkelijk verwarbaar met rioolputten. SHM Sociale Woningen Landen hoopt dit euvel op te vangen door het te vermelden in het intern huurreglement.

U merkt het: de sectorarchitect heeft alleen wat detailkritiek. Uw onverschrokken reporter heeft dan ook brute pech: dit is een zeer saai oplevering, omdat alles eigenlijk piekfijn in orde is. Zowel de bouwheer als ontwerper Karel Medart en aannemer Bouwwerken Jacobs mogen terecht trots zijn op dit geslaagde en keurig afgewerkte project.



Waardevolle sociale wijk in Kessel-Lo

Casablanca herleeft!

De Casablancawijk (Kessel-Lo) werd gerealiseerd in 1956 als een zeldzame exponent van het moderne denken over stedenbouw en architectuur. Die sociale woonwijk is nu grondig gerenoveerd en klaar voor een nieuw leven.

Ukent ze wel, de klassieke sociale woonwijken zoals die midden vorige eeuw zijn gebouwd. Meestal getuigen die wijken van het brave woonideaal van toen: een huisje met tuintje in een traditionele architectuur. Verspreid over Vlaanderen liggen enkele wijken die afwijken van die norm. Een voorbeeld daarvan is de Casablancawijk in Leuven (Kessel-Lo), die 70 sociale woningen telt. De wijk werd gebouwd door architect Stijnen in 1956 en was voor die tijd best een vooruitstrevend project.

Niemandslaan

De laatste decennia lag de wijk er troosteloos bij. Enkele jaren geleden werd daarom het sein gegeven voor de broodnodige

renovatie. De SHM Dijledal vertrouwde de operatie toe aan Atelier 33, het bureau van architect Ludo Bekker dat in Leuven niet aan zijn proefstuk toe is.

Meteen was duidelijk dat de Casablancawijk een samenhangend stedenbouwkundig geheel vormde. Tegelijk creëerden de rest-ruimtes tussen de woningen talloze zones niemandsland. Wie de wijk benaderde via de Koning Albertlaan werd meteen geconfronteerd met de achtertuinen van de woningen. De eigenlijke toegang tot de wijk bevond zich tussen twee graszones. Die ambivalentie creëerde een situatie waarin niemand de bestaande plekken ten volle durfde te benutten. Een goede afbakening van de verschillende zones (openbaar, semiopen-

baar, privaat) met behulp van aangepaste overgangen drong zich daarom op.

Authenticiteit bewaren

Die argumenten inspireerden het voorstel om de wijk een nieuw gezicht te geven. Dat gebeurde met behulp van 2 nieuwe appartementsgebouwtjes, met de gevraagde parkeergarages en tuinbergingen, met semiprivate terrassen en voortuinen voor elk woonblok, met herkenbare tussenplekken, en met materialen die om de samenhang te garanderen verwijzen naar de bestaande situatie. Daarnaast werden de nog verhuurde sociale woningen grondig gerenoveerd. Vroeger al was de imposante Albertbuilding verbouwd: door een volledige glasgevel werden van de terrassen binnenruimtes gemaakt.

Alle gevels van de woningen waren wit geschilderd, een ingreep waaraan de wijk de naam Casablanca (*wit huis*) te danken heeft. Om de authenticiteit van de bestaande blokken te behouden, besloot de architect ze wit



Wijk Casablanca in Kessel-Lo



te laten. De nieuwe volumes (uitbouwen, garages, bergingen, tuinwanden) realiseerde hij in donkere stenen en donker hout. Door dat principe consequent toe te passen, zet hij het materiaalgebruik in om de samenhang in de wijk te versterken. De 57 nog verhuurde woningen zelf werden grondig gerenoveerd. In sommige gevallen werden daarbij ook de leefruimtes uitgebreid. Alleen op die manier kon een nieuw hedendaags project worden gerealiseerd.

De 2 appartementsgebouwtjes (2 + 3 appartementen) vormen een nieuwe toegang tot de wijk. De vormgeving ervan valt op, maar omdat dezelfde materialen en kleuren werden gebruikt, passen ze toch in het geheel. Die materialen keren ook terug in de twee nieuwbouwappartementen.

Een belangrijke uitdaging was de realisatie van garages in de bestaande wijk. Voortbouwend op het principe van de materiaalkeuze, schoven ze kleine garagegebouwtjes tussen de bestaande woningen in, maar dan in de grijze steen van de achterbouwen. Op

die manier blijven de witte woningen de aandacht opeisen, maar werd meteen ook het parkeerprobleem opgelost.

Ook openbaar domein

Voor de renovatie van de wijk heeft A33 een totaalplan opgemaakt. Dat geldt voor de hele renovatie van de wijk: niet alleen voor de woningen maar ook voor het hele openbare domein. Met een aantal doelgerichte interventies werden de aanblik en de leefomgeving van Casablanca fel verbeterd en opgefrist.

De meeste ingrepen in de wijk staan in het teken van het afbakenen, definiëren en onderling verbinden van plekken. Dank-

zij de voorterrassen/tuintjes zijn de zones voor elke woningrij niet meer anoniem, maar worden ze aan de woningen zelf toegewezen. Een achterliggend pad en oversteekplaatsen werden heraangelegd, zodat ze aansluiten bij de vernieuwing van de straatzijde. Bijkomende groene elementen (bomen, taluds,...) compenseren de verhardingen (straat, voetpad, gemeenschappelijk toegangspad, private toegang, private trap, inritten garage,...). En ten slotte werden ook 5 grote interventies uitgevoerd, onder meer in het buurtparkje, het Koning Albertpark, de rotonde aan de Koning Albertlaan, de omgeving van de woonblokken en de omgeving van het Prins Regentplein.



Campagne Autoluwe Wijken



Minder auto's, meer

De Bond Beter Leefmilieu (BBL) heeft de campagne Autoluwe Wijken opgezet om met voorbeeldprojecten beleidsmakers en projectontwikkelaars te inspireren. Het doel: hen ertoe aanzetten om in hun projecten meer aandacht te besteden aan duurzame mobiliteit.

BBL ging samen met enkele deskundigen op studiebezoek bij 2 duurzame en autoluwe woonprojecten in Nederland. Die laten zien dat duurzame mobiliteit niet op zichzelf staat: het past in een veel breder verhaal, waar ook ecologisch bouwen, duurzaam wonen, energie-efficiëntie en bewonersparticipatie deel van uitmaken. EVA-Lanxmeer (Culemborg) valt op door het integraal ontworpen karakter: woningen, kantoren en bedrijven vormen er één autoluwe en ecologische leefomgeving. De Kersentuin (Utrecht) ontstond uit particulier ondernemerschap, met een hoge graad van participatie en zelfwerkzaamheid, wat een sterke sociale samenhang heeft opgeleverd. De bewoners verkozen er gemeenschappelijke tuinen boven auto's op straat.

De vraag rijst of dergelijke concepten

ook haalbaar zijn in Vlaanderen. Ik praat na met BBL-mobiliteitscampagner Wouter Florizoone.

Kun je kort de campagne Autoluwe Wijken schetsen?

'In 2004 startte de Vlaamse overheid het Transitie management duurzaam wonen en bouwen op, waarin een brede waaier van organisaties vertegenwoordigd is. Dat heeft geleid tot het platform duurzaam wonen en bouwen. In werkgroepen zoeken we uit waar we de komende 20 jaar naartoe willen. Wij wilden de invalshoek mobiliteit mee in het debat betrekken. We zijn gestart met een literatuurstudie en een zoektocht naar referentieprojecten, eerst in Vlaanderen, waar het concept nog nieuw is, later ook in het buitenland. Vervolgens lanceerden we een oproep om enkele au-

toluwe wijken in Nederland te gaan bekijken. Zo wilden we beleidsmakers, ontwikkelaars en actoren in de sociale huisvesting stimuleren om bij stadsvernieuingsprocessen of renovatieprojecten meer oog te hebben voor mobiliteit. Hoe zorg je er bijvoorbeeld voor dat bewoners vlot hun woning kunnen bereiken zonder dat elk gezin met twee wagens voor zijn deur hoeft te parkeren?'

Wat mij opviel was het integrale duurzame karakter van EVA Lanxmeer.

'Onze campagne startte vanuit duurzame mobiliteit, maar we beseften al gauw dat de voorbeeldprojecten inderdaad een serieuze stap verder gaan. Het totaalconcept wil antwoorden bieden op verplaatsingsvraagstukken, ruimte creëren voor fietsen en wandelaars, het watergebruik optimaliseren via een integraal beheersysteem en duurzame technieken toepassen. Maar sociale integratie, betrokkenheid en levenskwaliteit staan minstens even hoog op de agenda. De vraag is of Vlaanderen rijp is voor grootschalige duurzame totaalconcepten, of die niet te utopisch zijn. Kleinschaligere wijken zie ik wel gemakkelijker naar duurzame oplossingen zoeken.'



Links: De Kersentuin (foto Geert Acke),
tijdens de rondleiding door de wijk
Rechts: Eva Lanxmeer (foto Geert Acke)

woonplezier



Is een mentaliteitswijziging bij de bevolking voldoende, of liggen er minstens evenveel uitdagingen bij de overheid? Soms vragen gemeenten 1 tot 2 parkeerplaatsen per woning, wat haaks staat op de principes van de Kersentuin.

'Vanuit particuliere hoek zien we initiatieven opduiken die op een duurzaam globaal concept mikken. Je zou overheden kunnen aansporen om zulke projecten te stimuleren. Vaak komt het erop aan om af te stappen van gangbare patronen, wat tijd vergt. Wij zijn alvast vragende partij om voor een concreet project mee rond de tafel te zitten en toe te kijken op kwaliteit in proces en uitvoering.'

In de Kersentuin is autodelen op wijkniveau prima ingeburgerd. Een gat in de markt voor de sociale huisvestingssector?

'Particulier autodelen bestaat bij ons al langer. Autodelen op wijkniveau heeft zeker troeven, zowel financieel als stedenbouwkundig. Parkeerplaatsen inruilen voor meer groen kan ik uiteraard alleen maar kan aanmoedigen.'

De wijk als landschap

Marleen Kaptein, één van de initiatiefnemers van EVA-Lanxmeer, is enthousiast over de kwaliteiten van haar wijk. 'Bij de start in 1993 wilden we een voorbeeldwijk ontwikkelen met optimale zorg voor natuur en milieu. Ons stond een leefomgeving voor ogen die mensen in staat stelt zelf vorm te geven aan hun bestaan.' Een werkgroep met verschillende disciplines werkte aan de krijtlijnen: 200 woningen en appartementen, een ecologische stadsboerderij voorvoedselproductie, kantoren, bedrijven en een centrum voor integrale ecologie en maatschappelijke vernieuwing.

De gemeente werkte van bij aanvang nauw samen met de bewonersvereniging en het centrum. 'De bewoners werden als extra discipline in de werkgroep meegenomen, en de wijk zagen we als een landschap zonder schuttingen tussen de eigendommen. Per huisgezin reserveerden we één parkeerplaats aan de rand van de wijk. De wegen staan geen doorgaand verkeer toe, inhalen is onmogelijk,

fietzers en wandelaars krijgen volop ruimte en de kinderen hebben vrij spel.' De wijk heeft een integraal waterconcept (natuurlijke waterzuivering door rietvelden) en de gebouwen variëren in woningtype, participatievorm en opdrachtgever (gemeente, aannemer en eigenaar). Van de woningen is 30% bestemd voor sociale koop en huur. 'Het resultaat ziet er heel natuurlijk uit', aldus Kaptein.

De Kersentuin is een bewonersinitiatief dat in eigen beheer een duurzame woonwijk met 28 huur- en 66 koopwoningen realiseerde in de Leidsche Rijn, nabij Utrecht. Energiezuinige woningen uit milieuvriendelijke materialen grenzen aan gemeenschappelijke binnentuinen. De ondergrondse parkeergarage creëert ruimte voor groen en *meerwoongenot door minder auto's* (de slogan van de wijk).

Info: wouter.florizoone@bblv.be,
tel 02 282 17 49.



Wonen op de camping

Permanent wonen op campings is een woonvorm die ontstaan is parallel met de groeiende wooncrisis en stelt begrippen als *de woning* en *het samenleven* ter discussie. Heel wat mensen trokken uit noodzaak naar de camping; voor anderen was dit een bewuste keuze.

Nadenken alternatieven

Permanent wonen op toeristische infrastructuur maakt onderwerp uit van het gewestelijk beleid. In 1993 heeft de Vlaamse overheid een decreet goedgekeurd dat de kwaliteit van de *openluchtrecreatieve verblijven* moest verbeteren. De uitbaters kregen tot 31 december 1999 de tijd om permanente bewoning te verbieden. Gemeenten en huisvestingsmaatschappijen werkten nauw samen om campingbewoners een nieuwe woonst te bezorgen, met maatregelen zoals installatiepremies en voorrangregels op een sociale woning. Toch leidde dit tot sociale drama's, die op hun beurt aanleiding gaven tot de oprichting van de Interdisciplinaire Technische Werkgroep Campings (i.t.w.c.), die voor de bewoners duurzame en structurele oplossingen moest zoeken. In 1999 werd door een decreetwijziging een *uitdoofscenario* uitgewerkt: permanente bewoning werd, onder welbepaalde voorwaarden, toegestaan tot eind 2005. Deze deadline bleek niet haalbaar en op 5 mei 2004 keurde het Vlaams Parlement een decreet goed met een gedoogscenario voor iedereen die vóór 1 januari 2001 zijn hoofdverblijfplaats had op een camping. Zij kunnen er blijven wonen 'tot hen een passende woning wordt aangeboden'.

Bewuste keuze

De thematiek is echter ingewikkelder dan hij lijkt en bovendien is de werkelijkheid van permanent wonen op campings enorm ge diversifieerd. Volgens Ann Donné, opbouwwerkster bij RISO Vlaams-Brabant, is wonen

over tieve woonvormen

op een camping dikwijls een noodoplossing. 'Veel mensen vallen buiten de sociale huisvesting. Wonen op een camping biedt hen een zeer betaalbaar alternatief. Ze bouwen op eigen tempo een constructie die hen een gevoel van woonzekerheid geeft'. De kwaliteit van de woning is daarbij een belangrijk criterium. Doordat een duidelijke regelgeving ontbreekt, kunnen marginale situaties en misbruiken ontstaan. Huurprijzen en kosten worden vaak willekeurig vastgelegd.

Wonen op een camping is echter dikwijls een bewuste keuze die als heel hoog wordt gequoteerd. Niet iedereen woont op een camping uit financiële overwegingen of uit woonnood. Mensen houden van het kleinschalige en van het gevoel van solidariteit op een camping. Zij associëren de stedelijke sociale woonblokken met een gebrek aan open ruimte, met eenzaamheid en met beperkende regelgeving.

Fientje Vanhecke woont al 12 jaar op de camping. 'Mijn man en ik hebben de chalet gekocht in 1965. We kwamen hier in het weekend en tijdens de vakanties, om de drukte van de stad te ontvluchten.' Fientje is hier permanent komen wonen toen ze met pensioen ging: financieel was het niet haalbaar om naast de chalet een appartement in de stad te behouden. Ze koos voor de rust en

vooral voor het sociale netwerk van de camping. 'Het is hier rustig wonen en ik ken hier iedereen.' Ze leidt me rond in haar chalet, die perfect onderhouden is. Het is compact wonen, maar aan comfort is er geen gebrek.

Alternatieve woonvormen

Het is dus zeker niet zo dat de woonomstandigheden op een camping altijd mensonwaardig zijn. De visie daarop wordt gekleurd door vooroordelen en cultureel bepaalde opvattingen over wonen. Besluiten met betrekking tot het onwaardige karakter van deze woonvorm hebben geleid tot de eerste beleidsaanpak die tot doel had zo vlug mogelijk een eind te maken aan het permanent wonen op campings.

Nu ziet men echter in dat een woonvorm niet zomaar kan worden opgedrongen, omdat er naast materiële vooral ook menselijke elementen meespelen. Leven op een camping is een vorm van samenleven die steunt op cohesie en bewonersparticipatie. Dat vormt meteen een stevig draagvlak voor projecten waarbij de bewoners nauw betrokken worden.

Bestemmingswijziging

In Zemst werd een pilootproject ontwikkeld rond permanent wonen in recreatieve zones. De bewoners werden in het overleg betrok-



Fientje Vanhecke en Pierre Mergits

ken, ondersteund door de opbouwwerkers van RISO Vlaams-Brabant. Ann Donné: 'Het gebied rond de zandgroeves in Zemst was geëvolueerd tot een verblijfplaats voor permanente bewoners. Via ruimtelijke ordening werd gezocht naar een structurele oplossing.' Voor het gebied werd een nieuwe bestemming gecreëerd: het 'wonen met een recreatief karakter'. Mensen kunnen er blijven wonen, mits ze voldoen aan een aantal voorschriften (percelen van max. 300m², een maximale vloeroppervlakte van 60m² en een maximale nokhoogte van 5m).

Het terrein bestaat uit de Felix Cottage Club, een camping in privé-eigendom, en het braakliggend terrein Solarium, dat eigendom is van de gemeente. Daar realiseert SHM Providentia een project waarin de typische woonkwaliteit van een camping zoveel mogelijk bewaard blijft.

De bestemmingswijziging maakt permanent wonen op de Felix Cottage Club mogelijk, zodat de bewoners hun toestand geregulari-



'Voor wie buiten de sociale huisvesting valt, is wonen op een camping een betaalbaar alternatief.'



‘Vooral de kleinschaligheid en het leven op de buiten zijn sterke troeven.’

→ seerd zien. Ze zijn eigenaar van hun huisje, maar huren het perceel van de campinguitbater. Die moet instaan voor de infrastructuurwerken om te voldoen aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Een van die voorwaarden is dat het terrein niet verkaveld mag worden. Zo wil men verhinderen dat er weekendverblijven komen, met sociale verdringing tot gevolg.

Pilootproject

Het project van Providentia omvat 32 woon-eenheden die worden opgevat als bungalow. Er wordt gewerkt met een duplexstelsel, om de beperkte ruimte maximaal te benutten en een gevoel van openheid te creëren. De bovenruimte kan worden ingevuld als logeerkamer, zithoek of bureau. De woningen worden overwegend per twee of drie gekoppeld; enkele zijn vrijstaand. Elke woning heeft een tuin. Karel Janssens, directeur van de maatschappij: ‘Met dit project spelen we in op een nijpende problematiek in deze streek. We wensen als maatschappij te participeren in woonvormen voor specifieke doelgroepen, mits ondersteuning van de betrokken overheden.’

Bij de toewijzing van de woningen krijgen de campingbewoners voorrang. Hier stellen zich echter een aantal problemen. De basis-huurprijs voor een sociale woning zal voor sommige mensen nog altijd te hoog liggen. Bovendien kunnen sommige campingbewoners niet aarden in dergelijk project. Ann Donné: ‘Veel campingbewoners hebben een

eigen wooncultuur die wordt gekenmerkt door een hoge mate van zelfredzaamheid. Zij overleven met activiteiten zoals het verhandelen van materialen die ze op hun terrein stapelen. In een nieuw woonproject wordt dat logischerwijs niet getolereerd. Ze leven van dag tot dag en vallen buiten de normen die in de reguliere huisvesting gelden. Het lijkt subtiel, maar er is een groot verschil in wooncultuur tussen het leven op een camping en het leven in een dergelijk project.’ Voor die mensen schiet het project dus zijn doel voorbij.

Niettemin heeft het project van Providentia heel wat potenties en biedt het kwaliteiten die in de reguliere huisvestingsprojecten niet terug te vinden zijn. Vooral de kleinschaligheid en het leven op de buiten zijn sterke troeven. De units zijn klein en vergen daarom ook minder onderhoud. Het is een woonvorm die vooral geapprecieerd wordt door alleenstaanden, maar die ook aantrekkelijk is voor oudere campingbewoners, vooral om het comfort. Ook voor de mensen die door een echtscheiding, een faillissement of andere omstandigheden noodgedwongen op een camping leven, biedt dit project een uitweg.

Hechte gemeenschap

Pierre Mergits is op de camping komen wonen na zijn echtscheiding. ‘Ik ben hier beland uit financiële noodzaak. Door de heisa rond het decreet van 1993 hebben heel wat eigenaars in allerijl hun chalet verkocht. Ik heb het geluk gehad er een te kunnen kopen. Ik woon

hier nu 14 jaar en ik hou van het leven op de camping.’ Pierre verhuist binnenkort naar een nieuwbouwwoning. ‘Daar hebben we alvast meer ruimte dan hier – 60 m² is erg krap voor een gezin met kinderen. Maar we zullen het leven op de camping missen. Hier vind je altijd iemand die een handje toe wil steken, de kinderen kunnen hier vrij spelen en er heerst een enorm gevoel van solidariteit.’

Volgens Pierre staan sommige campingbewoners nogal sceptisch tegenover het project van Providentia. ‘We leven hier volgens onze eigen regels, met veel sociale controle. We vormen een hechte gemeenschap. Wie de nieuwe bewoners zullen zijn, weten we niet.’ Toch vindt hij het een positief initiatief, zeker voor doelgroepen zoals bejaarden of mindervaliden. ‘In de stad verzeilen die vaak in een sociaal isolement. Hier komen ze in een hecht sociaal netwerk terecht, waarbij ze altijd kunnen rekenen op de hulp van de campingbewoners.’

Meer soepelheid en creativiteit

Het project van Providentia kan niet worden aangereikt als dé oplossing voor de problematiek, maar tast de grenzen van het wonen af en levert stof tot nadenken. Mensen die met deze problematiek bezig zijn, pleiten unaniem voor de ontwikkeling van een *sociaal buitenwonen*, dat verschillende vormen kan aannemen.

Uit deze problematiek blijkt dat het belangrijk is dat sociale huisvesting inspeelt op evoluties in de maatschappij en dat de geldende normen regelmatig worden getoetst aan de realiteit. Er is duidelijk nood aan meer differentiatie in sociale woningbouw. Hiertoe is ook een grotere soepelheid en creativiteit nodig op het vlak van stedenbouw en ruimtelijke ordening. Ook moeten de juiste juridische kaders worden gecreëerd. Een nauwe samenwerking tussen de verschillende actoren is hierbij essentieel.

De VVSG en sociaal wonen

‘Het woonoverleg moet concrete resultaten opleveren’

Op donderdag 17 april vond in Gent de Trefdag plaats van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG). Ook de VMSW was er. Niet toevallig, want de VVSG is ook actief in de sociale huisvesting.

De VVSG is de ledenorganisatie die een deel van de nieuwe VMSW-klanten overkoepelt: alle Vlaamse gemeenten en OCMW's. Voor heel wat bevoegdheidsdomeinen treedt ze op als spreekbuis en als belangenbehartiger voor haar leden. Een van die domeinen is sociale huisvesting.

Over de rol die de organisatie in de sociale huisvesting wil spelen, gingen we praten met Lut Verbeeck, stafmedewerker sociale huisvesting, en Xavier Buijs, stafmedewerker ruimtelijke ordening en huisvesting.

Waarom twee stafmedewerkers voor één takenpakket?

Lut: ‘Sociale huisvesting is een taak die moet worden benaderd vanuit verschillende invalshoeken. Het gaat er niet alleen om te beslissen hoeveel sociale woningen er in de gemeente moeten komen. De opdracht is complexer. Ook ruimtelijk moeten

de plannen op elkaar worden afgestemd. En zowel binnen de gemeente als intergemeentelijk moeten opportuniteiten worden onderzocht.’

Zoals dat op het lokaal woonoverleg gebeurt: men nodigt alle betrokken partijen rond de tafel uit?

Xavier: ‘Opgelet, voor het lokaal woonoverleg moeten niet per se alle partijen worden uitgenodigd. Je moet erover waken dat het overleg een functionele meerwaarde behoudt. Als je te veel partijen samenbrengt en er geen concrete resultaten worden geboekt, verzand je in een praatbarak en haken de deelnemende partners ontgoocheld af.’

De gemeente is aangesteld als regisseur van dat lokaal woonoverleg?

Xavier: ‘Het lokaal woonoverleg op zich is een nuttig instrument om projecten te hel-

pen realiseren, maar soms loopt men iets te hard van stapel. Je moet beseffen dat nog niet alle steden en gemeentes zo'n overleg hebben opgezet. Bovendien varieert de diepgang van het overleg van gemeente tot gemeente. Eerst moet je het nodige instrumentarium ontwikkelen voordat je dat kunt inzetten voor de sociale woningbouw. Er zijn verschillende vormen van lokaal overleg mogelijk.’

Waarom staan sommige gemeenten wat huiverig om dergelijke initiatieven te realiseren?

Xavier: ‘Misschien een beetje nuanceren: sommige actoren menen dat zo'n vorm van lokaal overleg er eigenlijk al is. Vaak bestond er al een zekere kruisbestuiving tussen de lokale politiek en de huisvestingsmaatschappijen. In de raden van bestuur zitten vaak ook lokale politici. Ze kunnen de houding van de gemeente tegenover een sociaal woonproject beïnvloeden.’

Lut: ‘Andere gemeenten vrezen misschien dat ze een deel van hun autonomie zullen inboeten als ze in een intergemeentelijk verband stappen. Het lokale beleid heeft het primaat van de beslissingsbevoegdheid. De gemeente wil haar eigen missie en visie uitwerken. Het is logisch dat ze die autonomie willen behouden.’

Kunnen sommige uitvoerende taken toch niet beter worden doorgeschoven naar de partner die daarvoor over de nodige expertise beschikt, zoals de SHM's?

Lut: ‘Als daarover goede en concrete afspraken worden gemaakt, is dat inderdaad een win-winsituatie. Het lokale woonoverleg kan dat zeker ondersteunen.’



Op de koffie bij de provincie Trots, m gemeng

De provincie Vlaams-Brabant is zo'n beetje een buitenbeentje, met specifieke problemen en oplossingen. De nabijheid van Brussel is daar zeker niet vreemd aan. In een regio met torenhoge grondprijzen moet je nu eenmaal een specifiek woonbeleid voeren.

Jean-Pol Olbrechts, ereburgemeester van Grimbergen en als provinciaal gedeputeerde bevoegd voor het provinciale woonbeleid, is trots op de onberispelijke werking en de schitterende prestaties van zijn dienst. Die heeft inderdaad een hele waaier van financiële steunmaatregelen ontwikkeld, zowel voor particulieren als voor de publieke sector. Toch slaagt zijn provincie er niet in om het sociale huisvestingsbeleid in alle Vlaams-Brabantse gemeenten te activeren: er zijn nog altijd gemeenten die over geen enkele sociale woning beschikken.

Gebieddekkende SVK's

'Dat hangt nauw samen met de specificiteit van onze provincie', zegt gedeputeerde Olbrechts. 'In vergelijking met andere provincies liggen de grondprijzen hier zowat 30% hoger. Dat percentage neemt nog toe naarmate je Brussel nadert. Het is jammer dat het nieuwe financieringsbeleid daar te weinig rekening mee houdt. Men heeft eenheidsnormen voorgesteld. Dat is op zichzelf natuurlijk lovenswaardig, maar het betekent wel dat de SHM's en andere initiatiefnemers uit onze provincie gehandicapt aan de start van een bouwproject verschijnen. Als die actoren dan via het financieringskanaal projecten willen realiseren, trappen ze op hun adem. Daarom hebben we de subsidies voor het bouwen van sociale woongelegenheden drastisch opgetrokken.'

Daarnaast besteedt de provincie behoorlijk wat aandacht aan de sociale verhuurkan-

(3) aar met de gevoelens



toren (svk). In 2000 was er slechts 1 svk, nu zijn het er 15 in 48 gemeenten. Dat is te danken aan de financiële ondersteuning van de provincie, die een gebieddekkende werking heeft gerealiseerd. Dat moet Vlaams-Brabant helpen om de sociale woningnood te lenigen.

Accentverschuiving

‘Vroeger probeerden we het sociale woonbeleid vooral te promoten door financiële tegemoetkomingen te verlenen aan particulieren die daarvoor in aanmerking kwamen. Die subsidies blijven bestaan, maar we waken erover dat er geen overlappingen ontstaan. Daarnaast willen we vooral overheidsinstanties stimuleren en ondersteunen. We geven bijvoorbeeld financiële steun aan maatschappijen die het moeilijk hebben. Dat andere overheden, zoals de gemeenten en de ocmw’s, gemakkelijk de weg vinden naar het hiërarchisch hogere echelon, spreekt vanzelf. Maar ook de socialehuisvestingsmaatschappijen kloppen intussen gemakkelijk bij ons aan.’

Waarom moet de provincie Vlaams-Brabant eigenlijk een woonbeleid voeren? ‘Je moet beseffen dat wij een buitenbeentje zijn’, zegt Jean-Pol Olbrechts. ‘Behalve één middelgrote stad – Leuven – telt de provincie eigenlijk alleen kleinere steden en gemeenten. Dat betekent dat je hier nog meer dan elders op schaalvergroting moet mikken. Alleen op provinciaal niveau kun je efficiënt en effectief de nodige acties ondernemen

om het sociaal wonen te stimuleren en te coördineren. De kleinere gemeentes kunnen het zich financieel niet veroorloven om een eigen dienst op te zetten die het sociaal wonen kan organiseren. Dat willen ze ook niet – terecht, overigens, want ze hebben er het personeel en de expertise niet voor. Bovendien zouden parallel naast elkaar werkende gemeentelijke diensten nauwelijks een meerwaarde opleveren.’

Stevige ruggensteun

Neemt de provincie ook initiatieven om de *slechtere leerlingen* van de provincie te activeren? ‘We willen graag dat elke gemeente een inspanning levert. Daarvoor zetten we in op 3 kanalen.’ Ten eerste verleent de provincie extra financiële steun aan de bouwheren per gerealiseerde sociale woning. Ten tweede kan de provincie, dankzij de recente

Vlaamse wetgeving over het lokaal woonbeleid, actief meespelen en heel concreet 50 % van de werkings- en personeelskosten van dit overleg voor haar rekening nemen. Ten slotte heeft de provincie in haar structuurplan ingeschreven dat haar gemeentes moeten streven naar 5 % sociale woningen in haar nieuw te realiseren bouwpakket.’

In Vlaams-Brabant liggen ook de 19 gemeenten van de Vlaamse Rand. We nemen aan dat de taalbereidheidsvoorwaarde van de Vlaamse Wooncode voor u extra belangrijk is? ‘Zeker. Dat taalbeleid voeren we hier consequent uit. Andere provincies liggen daar minder van wakker: voor hen is het een ver-van-m’n-bed-show. Hier liggen we midden in de vuurlinie. Gelukkig wordt ons provinciale beleid stevig geruggensteund door de Vlaamse overheid. Wat dat betreft zitten we echt op één lijn.’



Jean-Pol Olbrechts, gedeputeerde Vlaams-Brabant



Het Huis van het Nederlands

Het aanbod coördineren en verbeteren

Kandidaat-huurders moeten zich bereid verklaren om zo nodig Nederlands te leren: dat staat in het nieuwe kaderbesluit sociale huur. Ongetwijfeld zal dat de vraag naar taalopleidingen nog doen toenemen. Daarom verwacht de overheid veel van de Huizen van het Nederlands. Wat zijn dat en wat doen ze?

Sinds het nieuwe kaderbesluit sociale huur moeten kandidaat-huurders van een sociale woning voldoen aan een taalbereidheidsvoorwaarde. Wie niet over de vereiste kennis van het Nederlands beschikt, zal moeten aantonen dat hij de nodige inspanningen levert om alvast een basiskennis te verwerven (zie *kaderstuk*).

Oriënteren

De Vlaamse overheid wilde de invoering van die verplichting flankeren door een ruim en divers aanbod van opleidingsmogelijkheden op poten te zetten. Daarvoor doet ze een beroep op de Huizen van het Nederlands. Die werden opgericht als proefproject, als uitloper van de rondetafelconferentie over Nederlands als tweede taal (NT2) in 2002. De vraag naar taalopleidingen was toen al groot, en de communicatie over het bestaande aanbod was onoverzichtelijk en ongeorganiseerd. Het inburgeringsdecreet van 2003 gaf nieuwkomers recht op een inburgeringstraject of verplichtte hen ertoe zo'n traject te volgen. Dat deed de vraag naar opleidingen nog toenemen, en het ziet ernaar uit dat ook de nieuwe taalbereidheidsvoorwaarde dat zal doen.

De Huizen van het Nederlands moeten anderstaligen die aan de voltijdse leerplicht voldaan hebben en die Nederlands willen leren optimaal begeleiden door hen deskundig en neutraal naar het geschikte aanbod NT2 te oriënteren. Ze moeten ook het aanbod helpen optimaliseren, een objectief meet- en registratie-instrumentarium ontwikkelen en opvolgen, en het Vlaamse inburgeringsbeleid ondersteunen.

Toegesneden op doelgroepen

Er zijn 8 Huizen: één voor elke Vlaamse provincie en daarnaast 3 grootstedelijke voor Antwerpen, Gent en Brussel. Elk Huis is een autonome vzw. Binnen hun werkingsgebied kunnen de Huizen ook nog eens aparte an-



tennes inrichten om efficiënter in te spelen op de lokale behoeften.

Bij het Huis van het Nederlands kun je als anderstalige volwassene aankloppen voor informatie over het cursusaanbod NT2 in je regio. De opleidingen zelf worden zowel aangeboden door de Centra voor Basiseducatie als door de Centra voor Volwassenenonderwijs. Ook instellingen zoals de VDAB bieden cursussen aan. Het aanbod wordt zo goed mogelijk toegesneden op de specifieke doelgroepen die een bepaalde instelling bedient. Die doelgroepen zijn erg divers: ze omvatten zowel de *nieuwkomers* die beantwoorden aan de voorwaarden van het inburgeringsdecreet als de anderstaligen. Elke doelgroep heeft verschillende economische, sociale en educatieve achtergronden. Ook de motieven om Nederlands te willen leren kunnen erg verschillen.

Intakegesprek

Elk Huis van het Nederlands neemt in zijn regio de begeleiding op zich van anderstalige volwassenen die Nederlands willen leren. Het helpt hen om uit het grote cursusaanbod een cursus te selecteren die aansluit bij hun specifieke niveau en behoeften.

Zelf organiseren de Huizen van het Nederlands dus geen cursussen NT2. Het zijn samenwerkingsverbanden tussen de aanbodsverstrekkers NT2, de VDAB en de onthaalbureaus. De Huizen nodigen elke kandidaat-cursist uit voor een intakegesprek waarin gepeild wordt naar scholingsgraad, leerbehoeften, praktische mogelijkheden, enzovoort. Op basis van die verzamelde gegevens wordt de kandidaat-cursist geïnformeerd over alle mogelijkheden die aansluiten bij zijn of haar profiel en doorverwezen naar de cursussen die het best bij de persoonlijke behoeften aansluiten.



Meer informatie over de Huizen van het Nederlands vindt u op www.huizenvanhetnederlands.be

Taalbereidheid?

Zowel bij de inschrijving als bij de toewijzing moet de kandidaat-huurder zich bereid tonen om Nederlands te leren. Dat is zeker een van de opvallendste innovaties in het kaderbesluit sociale huur.



et principe geldt voor elke kandidaat-huurder, behalve indien die een medisch attest kan voorleggen waaruit blijkt dat hij door zijn gezondheidstoestand onmogelijk een taal cursus kan volgen. Evenmin geldt het voor verplichte inburgeraars die een inburgeringstraject volgen.

De taalbereidheidsvoorwaarde is vervuld indien de kandidaat beschikt over een van de diploma's, getuigschriften, studiebewijzen, enz. die in het kaderbesluit zijn opgesomd en waaruit effectieve en voldoende taalkennis wordt afgeleid. Ook diverse attesten die voortvloeien uit het Inburgeringsdecreet kunnen worden gebruikt om aan te tonen dat aan de voorwaarde is voldaan. De verschillende inburgeringstrajecten organiseren immers al zelf taaltesten of -opleidingen.

De taalbereidheid kan ook worden bewezen met een verklaring van een Huis van het Nederlands waaruit blijkt dat de kandidaat de nodige kennis al verworven heeft, deelneemt of deelgenomen heeft aan bepaalde taalopleidingen of minstens al een intakegesprek heeft gehad. Het Huis van het Nederlands kan de kennis eventueel toetsen met een telefonische sneltest. Het zou de bedoeling zijn dat later ook medewerkers van de SHM's de taaltesten kunnen uitvoeren.



Voorzitter van Hulp in Woningnood Carine Meyers onthult een gedenkplaat in aanwezigheid van minister Keulen en voorzitter VMSW Jaak Floridor

Fusiemaatschappij heet Woonhaven Antwerpen

De fusiemaatschappij die voortkomt uit het samengaan van de vier Antwerpse stedelijke sociale huisvestingsmaatschappijen – De Goede Woning, Huisvesting Antwerpen, Onze Woning en Perisfeer – wordt Woonhaven Antwerpen gedoopt. Dat heeft de raad van bestuur beslist. Met de nieuwe naam wil de raad van bestuur de link tussen het bedrijf en de maatschappij duidelijk maken. Op 6 juni werd de fusie ook juridisch een feit. Sinds die datum is er sprake van één stedelijke maatschappij.

Dertien huizen gerenoveerd

In Berlare werden op 23 mei in aanwezigheid van Vlaams minister voor Huisvesting Marino Keulen 9 gerenoveerde huizen feestelijk geopend. De woningen aan de Dendermondse Steenweg werden gebouwd in 1950 en staan in Berlare bekend als de *Dertien huizen*.

‘Na 50 jaar waren de woningen totaal versleten en niet meer aangepast aan het

hedendaags comfort’, zei Carine Meyers, voorzitter van de SHM Hulp in Woningnood. ‘De bijgebouwen waren vervallen. Verwarming, ingerichte keukens en badkamer ontbraken.’

De renovatie startte in mei 2006. ‘Al snel werd duidelijk dat je bij een renovatie wel weet waar je start, maar niet altijd zicht hebt op wat zich in de loop van het traject kan voordoen’, zei Meyers. ‘Tijdens de tweede fase stortte in één van de huizen de

vloerplaat van de eerste verdieping in. We kijken nog steeds uit naar de afhandeling van het gerechtelijk onderzoek, zodat we de tiende woning verder kunnen renoveren en ook verhuren.’

De verbouwing verliep niet rimpelloos. Maar het resultaat mag er wezen: de woningen uit 1950 beschikken voortaan over alle hedendaags comfort: 3 slaapkamers, een degelijke keuken en badkamer, twee toiletten en een tuin.



Schepen van openbare werken Pierre Verheyden opent officieel de Grote Kerkstraat in Kinrooi

Heropening dorpskern Kinrooi

Een nieuw kerkplein, een nieuw kantoor voor de wijkpolitie in een nieuw wooncomplex... Op zaterdag 26 april werd de officiële heropening van de Grote Kerkstraat in Kinrooi gevierd.

Samen met de gemeente realiseerde de sociale bouwmaatschappij Ons Dak hier in het centrum een nieuw sociaal wooncomplex. Het complex omvat o.a. 24 sociale woningen, een ondergrondse parking, een winkel en een kantoor voor de wijkpolitie.

De bouw van het complex werd aangegrepen om de doortocht veiliger te maken en de dorpskern te verfraaien. Ons Dak had immers een stedenbouwkundige vergunning voor het wooncomplex gekregen, op voorwaarde dat de verbetering van de Grote Kerkstraat werd meegenomen in een gecombineerd project.

‘In het strategisch plan dat we begin 2004 voorstelden, was de versterking van de dorpskern van Kinrooi één van de grote beleidsopties’, zegt burgemeester Hubert Brouns. Dankzij de aanleg van de rotonde werd de doortocht door het centrum van Kinrooi veiliger. Het Dorpsplein werd helemaal vernieuwd. Het monument ter herinnering aan de oudstrijders werd tijdens de werken zelfs verplaatst, zodat het op het nieuwe kerkplein beter tot zijn recht zou komen. De volgende stap in de dorpskernvernieuwing is nu de aanpak van de Grote Kerkstraat zelf.

Na de toespraken en een muzikaal intermezzo door fanfare de Vrijheidszonen was er een feestelijke receptie in de feesttent op het Dorpsplein, die dezelfde dag ook gebruikt werd voor Dorp in de kijker.

Er staan de nieuwe fusiemaatschappij heel wat uitdagingen te wachten. Waar het de raad van bestuur vooral om te doen is, is de verbetering van de dienstverlening voor de bewoners van de sociale woningen. Eind 2008 komt er een netwerk van acht kantoren, verspreid over heel de stad. Daar zullen huurders met hun vragen terecht kunnen. In de buurten waar Woonhaven Antwerpen woningen maar geen kantoren heeft, zullen er regelmatig permanentiemomenten zijn.

Ook voor kandidaat-huurders verbetert de dienstverlening. Sinds begin 2008 is er één inschrijvingslijst voor alle woningen van de vier maatschappijen. 'We willen dat mensen in Antwerpen een appartement of huis naar hun mogelijkheden kunnen vinden', luidt het. 'En om van Antwerpen een stad te maken met buurten en wijken voor alle gezinstypes, willen we de kandidaat-huurders over heel de stad en sociaal gemixt in de verschillende buurten toewijzen.' (Belga)



Primeur voor VMSW

Op zaterdag 22 maart werden in Brugge 2 nieuwe fietsroutes en de groenen-speelzone Malehoek-Babbaert officieel ingefietst. De Malehoek is van oudsher een wijk met veel groen. In 2006 werd begonnen met de aanleg van de laatste groenschakel in het gebied. Er werd o.a. een buurtpark ingericht met speelterreinen voor de

kinderen. De 2 nieuwe fietsroutes 3 en 4 verbinden de wijk Malehoek met het centrum.

Burgemeester Patrick Moenaert: 'De ontwikkeling van een veilig en comfortabel fietsroutenetwerk is één van de prioriteiten van ons mobiliteitsbeleid. De nieuwe fietsroutes passen in die beleidsopzie. Deze fietsroutes brengen u op een snelle, maar ook aangename en veilige manier van de binnenstad naar de rand. Omrijden wordt tot een minimum beperkt. Daarom zijn deze routes bij uitstek geschikt voor schoolgaande leerlingen, voor mensen die komen winkelen of voor het woon-werkverkeer.'

'Voor mij is het een verrassing om vast te stellen dat de nieuwe fietsverbindingen deel uitmaken van twee heuse fietsroutes', zei Theo De Vos van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur van vmsw. 'Dat is een primeur voor de vmsw. De meerwaarde van dit project is nog groter dan wij hadden vermoed. Elke doelgroep komt hier aan zijn trekken, van jong tot oud. Er kwam een trapveld, een verhard speelveld en ook een petanqueveld. Op vraag van de stad is zelfs plaats gemaakt voor een veldje voor beachvolley – voor zover ik weet ook een primeur voor vmsw-projecten. Bovendien heeft het park ook een sterke ecologische inslag.'



Gerenoveerde Sint-Martinuskerk

Nieuw project met kapel

In het gehucht Kattem (Roosdaal) werd op 10 mei het Pastoor J. De Bondterf in gebruik genomen. Met dit sociaal woonproject van Providentia krijgt Roosdaal er 25 nieuwe sociale huurwoningen bij. Dat brengt het percentage sociale woningen in de gemeente op 3%.

Jean-Pol Olbrechts, gedeputeerde Provincie Vlaams-Brabant: 'Op het perceel bevonden zich aan de straatkant enkele leegstaande, verkrotte panden. Die werden gesloopt om plaats te maken voor 25 appartementen, verspreid over vijf woonblokken. Het project werkt een kankerplek in het centrum van Kattem weg en zorgt er meteen voor dat de ruimte beter wordt benut.'

Infrastructuur- en omgevingswerkzaamheden maakten deel uit van het globale project. Eén appartement wordt verhuurd aan het ocmw van Roosdaal. In het project is ook een kapel geïntegreerd. Dat is een primeur in de geschiedenis van Providentia. 'In de verkoopbelofte was opgenomen dat de bestaande kapel behouden moest blijven', zegt Karel Janssens, directeur van Providentia. De nieuwe kapel, opgedragen aan Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes, werd ingezegend door pastoor Hans Decancq. De nieuwe wijk werd op aandringen van schepen Leon Brion genoemd naar pastoor Jozef De Bondt, in de volksmond 't pastuurke van Kattem.'



Inwijding kapel door Z.E.H. Hans DECANCO



Nieuwe appartementen in 2008 Pastoor J. De Bondterf



‘Misschien schrijven we vandaag geschiedenis’

Een terugblik op Woonforum 2008

Op 25 april 2008 organiseerde de VMSW de eerste editie van Woonforum. Dat is een ontmoetingsevenement voor iedereen die betrokken is bij sociaal wonen in Vlaanderen. Woonforum is de opvolger van de traditionele jaarvergaderingen die de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij vroeger voor de SHM's organiseerde.

‘M

et het openstellen van dit woonforum willen we duidelijk aantonen dat de vmsw er staat voor iedereen die op één of andere manier betrokken is bij de sociale huisvesting’, zei Jaak Floridor, voorzitter van de raad van bestuur van de vmsw, tijdens zijn openingspeech. ‘Ik hoop dat dit eerste woonforum kan uitgroeien tot dé jaarlijkse bijeenkomst voor al wie ook maar iets te maken heeft met sociaal wonen. We schrijven vandaag misschien wel geschiedenis.’

Samenwerking cruciaal

Over de nieuwe missie van de vmsw zei Jaak Floridor: ‘De voorbije twee jaar is er heel wat veranderd in de sector van de sociale huisvesting. De vmsw kreeg een nieuw takenpakket toebedeeld. Dat heeft tot gevolg dat de vmsw zich nu volledig kan toespitsen op haar kerntaak: sociaal wonen mogelijk maken.’

Agenda

■ Open Monumentendag 2008 zondag 14 september

Open Monumentendag Vlaanderen is een evenement dat zijn bezoekers in zoveel mogelijk steden en gemeenten laat kennismaken met het bouwkundig, landschappelijk en archeologisch erfgoed. Doel is het brede publiek en de overheden op de diverse niveaus bewust te maken van de rol en betekenis van het erfgoed, dat bewustzijn te versterken en zo de solidariteit rond erfgoedzorg te vergroten. De Open Monumentendag heeft elk jaar een ander thema en vindt sinds 1989 plaats op de tweede zondag van september. Het thema van Open Monumentendag 2008 op 14 september is *20ste editie-20ste eeuw*.

Op de Open Monumentendag staan ook enkele waardevolle socialehuisvestingsprojecten van de SHM Woonhaven in de kijker, van 10 tot 18 uur:

Braemblokken, met onder meer een tentoonstelling over de ontstaansgeschiedenis van de wijk

en over architect Renaat Braem, een bezoek aan museumappartement, gerestaureerde plafond- en muurschilderingen. Doorlopend vertrek wandeling aan *De Zaan* Evert Larockstraat 6.

Silvertoptoren: gegidste rondleiding met bezoek aan een oud en gerenoveerd appartement en een dakverdieping met panoramisch uitzicht op de wijk. Onthaal en doorlopend start gidsbeurten in de gemeenschapsruimte van de bewoners, aan de voet van de blauwe Silvertoptoren, Jan Denucéstraat 16.

Meer info op www.openmonumenten.be (vanaf half augustus) en op www.vmsw.be

De voorzitter riep verder op tot samenwerking tussen alle lokale sociale woonactoren om de ambities van de Vlaamse Regering op het gebied van betaalbaar wonen waar te helpen maken: 45 000 nieuwe sociale huurwoningen tussen 2009 en 2020. 'Elke gemeente zal werk moeten maken van een woonbeleid en het lokaal woonoverleg moet echt op gang worden getrokken', vond de voorzitter.

Ook gedelegeerd bestuurder Hubert Lyben benadrukte het belang van samenwerking. 'Dit betekent dat vmsw resoluut de weg moet opgaan van een netwerkorganisatie die actief op zoek gaat naar partners met het oog op kennisoverdracht en kennisdeling', zei hij. Ook hij stond ook even stil bij het goedgekeurde voorontwerp van decreet over grond- en pandenbeleid: 'Het is duidelijk dat het streefdoel van 45 000

bijkomende sociale huurwoningen belangrijke ruimte-eisen met zich meebrengt en bijkomende budgettaire middelen vereist. De ingrijpendste verandering is echter de maatregel die voorziet in een directe toegang tot de sociale huisvesting voor privé-initiatiefnemers.'

Themasessies

Tijdens Woonforum werden naar aloude traditie de kerncijfers van 2007 bekendgemaakt. De SHM's en de vmsw investeerden samen meer dan 585 miljoen euro. De SHM's bouwden 1 663 nieuwe sociale huurwoningen en 601 sociale koopwoningen.

'Meer inzicht geven in wat er leeft en beweegt in de sociale huisvesting', dat was één van de doelstellingen van dit nieuwe Woonforum. In het kader daarvan konden de deelnemers vijf themasessies bijwonen.

Naast sessies over de resultaten van het wetenschappelijk woononderzoek, energiebeheer, toegankelijk wonen en lokaal woonoverleg konden ze ook deelnemen aan een gegidste wandeling in de wijk Luchtbal in Antwerpen.

Na al die kennisoverdracht konden de deelnemers elkaar tijdens een feestelijke receptie wat beter leren kennen en ervaringen en ideeën uitwisselen. Het openstellen van het woonforum had alvast één aangenaam gevolg: een duidelijk toegenomen vrouwelijke aanwezigheid. Allicht schreven we die dag inderdaad geschiedenis...

Info: toespraken, presentaties en foto's vindt u op www.vmsw.be onder Downloads/Info: Presentaties infosessies.

TEKST: Bert Simoens



MAAK KENNIS MET DE MONUMENTEN VAN DE 20^e EEUW.
Monumentendag Vlaanderen | 20e editie | 14 september

antwerpen.be

MONUMENTENDAG
20^e EEUW



■ PassiveHouse 2008 12 tot en met 14 september Tour&Taxis – Brussel

Passiefhuis-Platform vzw en Plateforme Maison Passive asbl organiseren samen PassiveHouse 2008: het jaarlijkse dubbelevenement met een symposium en een beurs. De thema's voor dit jaar zijn:

- Renovaties
- Luchtdichtheid
- Kosten en kostenefficiëntie, subsidiebeleid
- Klimatisering & zomercomfort
- Hernieuwbare energieën
- Gebouwschil en buitenschrijnwerk
- Residentiële projecten
- Scholen
- Sociale huisvesting
- Zorgsector

Meer info: tel. 03 235 02 81, info@passiefhuisplatform.be of kijk op www.passiefhuisplatform.be

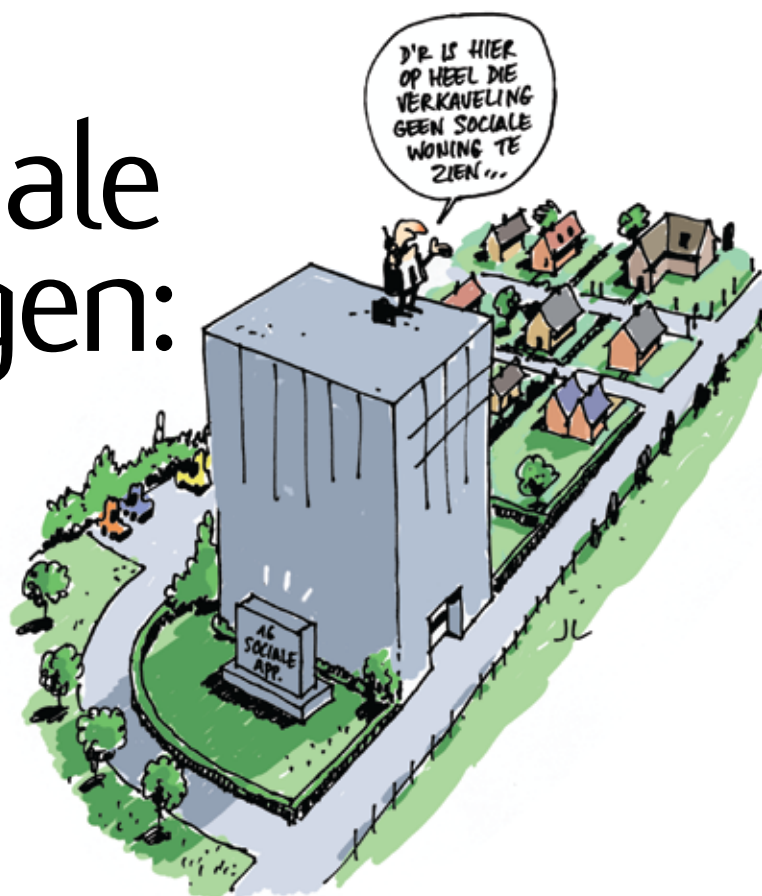
■ BIS bouw- en immosalon 11 tot en met 19 oktober 2008 Flanders Expo Gent

Hebt u plannen om te kopen, te bouwen of te verbouwen? Bent u op zoek naar specifieke bouwmaterialen? Of wilt u graag concreet advies van professionals zoals architecten en makelaars? Kom dan naar BIS de grootste en belangrijkste bouwbeurs van Vlaanderen. Maar liefst 380 exposanten verdeeld over 6 hallen stellen hun producten voor aan niet minder dan 84 000 bezoekers. Ook de vmsw zal er zijn, met onder meer informatie over de bijzondere sociale leningen.

Maaltekouter 1, 9051 Gent, tel. 09 241 92 11.

45 000 nieuwe sociale huurwoningen: hoe doen we het?

De Vlaamse Regering wil tegen 2020 45 000 nieuwe sociale huurwoningen realiseren. Dat betekent meer dan een verdubbeling van het huidige bouwtempo. Hoe gaan we dat realiseren? En welke rol moet de privésector spelen? Woonwoord legde die vragen voor aan 3 betrokkenen.



Zullen we dit bouwtempo wel aankunnen?

Marc Timbremont is algemeen directeur van de SHM Volkshaard in Gent.



Voor de uitoefening van hun sociale opdracht zijn de SHM's steeds meer aangewezen op samenwerking met privéprojectontwikkelaars. Dat is een onmiskenbare evolutie. Het ontwerp van decreet op het grond- en pandenbeleid, dat de Vlaamse Regering op 11 april principieel heeft goedgekeurd, biedt daarvoor een belangrijke aanzet. Voortaan wordt immers decretaal verankerd dat voor verkavelingen van enige omvang een bindende sociale doelstelling moet worden verwezenlijkt. Dat betekent dat op elke verkaveling minimale percentages moeten worden gerealiseerd, zowel voor sociale huurwoningen en koopwoningen als voor sociale kavels. Die percentages worden regionaal vastgelegd door de Vlaamse Regering en worden aan-

gevuld met bepalingen van het provincie- en gemeentebestuur.

Om die bindende sociale doelstelling te kunnen realiseren, zijn ervoor de privésector wel enkele compensaties gepland. In de eerste plaats kan de privésector die woningen zelf realiseren. De sociale huurwoningen moet zij dan wel overdragen aan een erkende SHM of aan de VMSW, overeenkomstig een cascadesysteem. Voor de sociale koopwoningen gebeurt de verkoop via een administratieve overeenkomst met een erkende SHM. Daarvoor moeten de woningen dan wel voldoen aan dezelfde kwaliteits- en prijsnormen als de sociale woningen die de sector zelf bouwt (technisch bestek – ABC van de VMSW en prijsplafonds NFS2). Voor die woningen moet daarom een kwaliteitsattest afgeleverd wor-

den. Ook mag de woondichtheid in het sociale gedeelte van de verkaveling groter zijn.

Om ervoor te zorgen dat het woonaanbod – ook en vooral het sociale woonaanbod – groot genoeg is, heeft de Vlaamse Regering bovendien beslist om tegen 2020 45 000 nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Dat betekent meer dan een verdubbeling van het huidige bouwtempo. Als we rekening houden met de huidige verhoudingen, moeten we daar nog eens 30% sociale koopwoningen aan toevoegen. Samen betekent dat dus tegen 2020 een bouwvolume van circa 58 500 sociale woningen.

Terecht kunnen we ons afvragen of daarvoor de nodige kredieten uitgetrokken zullen worden. Zullen de procedures – die momenteel veel te lang aanslepen – aan dat hogere tempo

Een juiste vergoeding is essentieel

Hilde Masschelein is gedelegeerd bestuurder bij de Bouwunie.



In de klassieke manier van werken (via overheidsopdrachten) is het de privésector die de woningen bouwt.

De overheid legt een ontwerp en een bestek op en betaalt de projecten. Voor de Bouwunie blijft dat de meest aangewezen manier om extra woningen te bouwen.

In het ontwerpdecreet grond- en pandenbeleid lezen we echter dat er een verordening sociaal wonen op komst is, die bepaalde percentages van verkavelingen reserveert voor een sociaal woonaanbod. Uiteraard zijn we nooit gelukkig met dergelijke verplichtingen die de overheid ons oplegt. We vinden dat zo'n systeem maar kan slagen als duidelijk wordt vastgelegd wat precies van de privépartner wordt verwacht, en welke vergoeding hij daarvoor krijgt. Realistische en niet te gedetailleerde eisen in verband met de kwaliteit van de gebouwen, het uitzicht en de inplanting, gecombineerd

met een correcte prijs voor de privépartner: dat lijken ons elementen die essentieel zijn om rechtszekerheid te waarborgen. Een juiste vergoeding is essentieel, anders bestaat het risico dat een deel van de kostprijs wordt doorgeschoven naar de resterende woningen op de verkaveling, wat uiteraard niet de bedoeling is.

Bovendien zal de overheid ervoor moeten zorgen dat de *sociale* dossiers correct en snel worden afgehandeld, anders loopt de hele verkaveling te veel vertraging op.

Ten slotte vindt de Bouwunie dat extra woningen deels kunnen worden gerealiseerd via de Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) of via andere systemen waarin het initiatief bij de privépartner ligt. Een interessante formule zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan dat de privésector woningen bouwt of renoveert en ze vervolgens verhuurt aan SHM's of OCMW's.

worden aangepast? Daarnaast moeten wij ons afvragen of de bouwsector – aangevuld met de projectontwikkelaars – dit bouwtempo wel zal aankunnen. Momenteel maken we immers al een oververhitting van de markt mee, die ertoe leidt dat de bouwrijzen exponentieel stijgen. Sedert 2000 zijn zij gemiddeld met 37% gestegen, terwijl de indexstijging bleef steken op 19%. Ook het geringe aantal inschrijvers bij aanbestedingen en de nog altijd stijgende bouwrijzen wijzen in die richting. Het wordt dus een hele uitdaging voor de bouwsector om het ambitieuze programma tijdig en tegen betaalbare prijzen in te vullen.

Daarnaast moet de VMSW voor de sociale woningen die de privésector bouwt een kwaliteitsattest afleveren. Die opdracht past in het verrijnde takenpakket van de VMSW, die niet meer

uitsluitend de SHM's ondersteunt, maar ook de andere lokale woonactoren, zoals steden en gemeenten, OCMW's en het Vlaams Woningfonds – en via dit nieuwe decreet dus ook de privésector. We vragen ons af hoe die uitbreiding van het takenpakket zal worden gefinancierd. Nu al moeten de SHM's 3% van hun huurinkomsten afdragen als beheersvergoeding, om daarmee de werking van de VMSW te financieren. Die limiet kunnen we beter niet overschrijden – tenslotte is het de sociale huurder die indirect voor dat bedrag moet opdraaien.

Deze bedenkingen nemen niet weg dat dit decreet een historische doorbraak betekent. De samenwerking tussen SHM's en privésector wordt decretaal verankerd en biedt perspectieven om de sociale huisvestingssector te doen groeien.

We zijn benieuwd!

Koen Spitaels is afdelingshoofd Projecten bij de VMSW.



Oei, 45 000 bijkomende sociale huurwoningen op 12 jaar: op zijn eentje lijkt de sector zoals die tot

nu toe werkte (via SHM's) dat niet voor elkaar te zullen krijgen. De inbreng van privé-initiatief lijkt daarom een goede zaak. Maar hoe zit het dan met de verplichte afname van woningen door een SHM, de VMSW of een andere overheid van een (nog steeds) private ontwikkelaar die een tijdelijk statuut van overheidsbedrijf zou krijgen? Is dat een truc om de wet op de overheidsopdrachten te omzeilen? Ik zie weinig verschil met kopen op plan...

Als er synergie kan zijn in ontwerp en uitvoering, kan het kopen van door de privésector ontwikkelde woningen beslist voordelen bieden, maar uiteindelijk maakt Europa uit of het kan of niet. We zijn benieuwd!





'Het is niet makkelijk om een betaalbaar appartement te vinden met drie slaapkamers. Dankzij dit project kan ik met mijn vrouw en 2 kinderen in het centrum van de stad wonen, dicht bij alle voorzieningen.'

'De leefruimte is in alle appartementen naar het zuiden georiënteerd, wat de ruimte heel aangenaam maakt. Er is ook voldoende lichtinval in de ruimtes.'

'Het project zorgt door zijn uitstraling voor de opwaardering van de toch wat verloederde buurt.'



'Er is geen garage of parking. We wonen in een heel drukke buurt, zodat het haast onmogelijk is om hier een parkeerplaats te vinden.'

'Het is niet evident om de leefruimte in te richten, gezien de nogal vierkante vorm. We hebben een terras aan de leefruimte, maar dat is amper 80cm breed en dus onbruikbaar.'

'De lift ligt naast een van de slaapkamers. Dat zorgt voor lawaaioverlast.'

Destino Pedro Nsevilu woont sedert oktober 2007 met zijn gezin in een appartement in het centrum van Antwerpen. De vervangingsbouw werd gerealiseerd door De Goede Woning en omvat 17 appartementen. Daarvan grenzen er 9 aan de Diepestraat en 8 aan de Lange Van Sterbeekstraat. De 2 woonblokken worden gekoppeld door een gemeenschappelijk binnengebied, waar zich ook een ruime fietsenberging bevindt.