

# woon

WOORD



Op reportage in Gent  
**Woonarmoede:**  
een groeiend probleem

Ook de VMSW bereidt zich voor  
**'Nadenken over  
energiezuinige ingrepen'**

De Antwerpse fusiemaatschappij op stapel  
**'Zo dicht mogelijk bij de klant'**

Op bezoek bij Provincie Oost-Vlaanderen  
**'Een laboratorium  
voor vernieuwingen'**

Wat doet een SHM-directeur eigenlijk?  
**'Je ziet het resultaat van je werk'**



‘De samenwerking moet de dienstverlening aan de klanten verbeteren en uniform maken. Ze moeten weten wat ze mogen verwachten, wat er kan, welke werkzaamheden er in hun woning en wijk op stapel staan. En dankzij de fusie kunnen we sommige problemen op een grotere schaal in kaart brengen.’

Leen Verbist, de Antwerpse schepen van Wonen, ziet de fusie van de 4 stedelijke Antwerpse huisvestingsmaatschappijen optimistisch tegemoet.



## Visie

06 Lage-energiewoningen: een VMSW-expert aan het woord

## Praktijk

08 Woonarmoede: op reportage in Gent

14 Modelprojecten Lendeledede en Veltem-Beisem: woonverdichting en kwaliteit

16 Huurdersadviesraden: hoe ze het bij De Mandel aanpakken

## Bestuur

18 Op stapel: de Antwerpse fusie maatschappij

22 Op de koffie bij de provincie (2): Oost-Vlaanderen

24 Wat doet een SHM-directeur? Gesprek over het takenpakket

## Forum

30 Sociale woningbouw of huursubsidies?

## En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 13 Vakwerk: het leefbaarheidscontract
- 21 Management: meegroeiwonen
- 25 Sed lex: bodemsanering
- 26 Sociaal Nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht



## 06 Lage-energiewoningen

### Colofon

Woonwoord is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | **hoofdredactie** | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | **vmsw-kernredactie** | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Cleo Du Mont (sectorarchitect), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur), Manuel Eeckhout (jurist) | **vmsw-fotografen** | Martine Kinable (p. 6-7-21-25-26-27-29), Jan Loeman (p. 4-5-15-16-17-25-30), Isabelle Plancquaert (p. 1-8-10-12-18-19), Gery Spirinckx (p. 3-11-13-32), Kurt Herregodts (p. 14-15), Cleo Du Mont (p.20) | **eindredactie en lay-out** | Jansen & Janssen Uitgeverij, [www.jaja.be](http://www.jaja.be) | **druk** | Enschedé Van Muysewinkel | **verantwoordelijke uitgever** | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



## 14 Modelprojecten



## 16 De Mandel



## 32 Klant in zicht



Van links naar rechts: Cleo Du Mont, Andree Brouwers, Manuel Eeckhout, Gabriël Schaut, Martine Kinable, Sofie Lerouge

## Vooraf

W

ie van ons kent de wereld van de armen? We lezen erover in de krant, we zien daklozen op straat. Dat is het zowat. Toch is armoede ook ons probleem. Je kunt niet onbewogen blijven als je merkt dat armoede steeds meer mensen treft, vaak op een verborgen manier. En waarmee heeft sociale huisvesting te maken? Ook met armoede? Sociale huisvesting en armoede, het blijft een controverse relatie. Zelfs als je de prijs van bescheiden woningen halveert, blijven ze voor heel wat mensen nog te duur. Daar sta je dan met je subsidies. Een druppel op een hete plaat?

Energie, nog zo'n probleem waar we de hele tijd over horen. De olie had al lang op moeten zijn, zou je zo denken. En we geven nog wat gas. We hebben de neiging ons af te sluiten voor de grote problemen waar we zegged toch niets aan kunnen doen. De armoede, de energieproblematiek: het gaat ons petje te boven, we gaan liever een pintje drinken. Toch kunnen we er effectief iets aan doen. Niet alleen door er geld tegenaan te gooien, maar ook door slim te zijn. Slim kunnen we zijn door te luisteren naar de armen zelf. Zo vermijden we om dure constructies te ontwerpen waar de armen weinig aan hebben. Slim kunnen we ook zijn door te luisteren naar energie-experts. Je hoeft echt geen windmolen in je tuin te zetten om energiebewust te zijn.

Uitdagingen genoeg voor de overheid. Voor ieder van ons, dus. En het is zelfs niet alleen een kwestie van centen ...

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*

## Vlaamse architectuur vanuit de lucht

Voor een andere kijk op 7 erg verschillende sociale huisvestingsprojecten kunt u terecht in het fotoboek *Vlaamse architectuur vanuit de lucht*. Dat bevat luchtfoto's van fotogenieke architectuurprojecten die het team van Vlaamsearchitectuur.be in een mooi uitgegeven zeventalige publicatie heeft samengebracht. Bij elk project staan de namen van de architect, het studiebureau, de hoofdaannemer en de opdrachtgever vermeld. Het boek kost 29 euro en is te koop in de betere boekhandel. U kunt het ook bestellen via de website, [www.vlaamsearchitectuur.be](http://www.vlaamsearchitectuur.be) (AB)



## Nieuwe afsprakennota VMSW-VVH-VLEM

Op 18 januari 2008 hebben vmsw, de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (vvh) en de Vlaamse Erkende Maatschappijen (vlem) nieuwe afspraken gemaakt. vvh en vlem zijn de koepelverenigingen van shm's uit respectievelijk de huur- en koopsector.

Het vroegere protocol uit 2004 was dringend aan vervanging toe: intussen is het takenpakket van de vmsw grondig gewijzigd. Met de nieuwe afsprakennota bevestigen vmsw, vlem en vvh het belang van een nauwe samenwerking en goede relaties tussen de vmsw en de shm's. Samen willen ze het sociale woonbeleid in Vlaanderen uitvoeren, met respect voor elkaars autonomie en specifieke opdracht. De vmsw erkent de vlem en de vvh als representatieve koepelorganisaties en zal minstens vier keer per jaar met hen overleg plegen over thema's die alle shm's aanbelangen. Daarover wordt transparant en

volledig gerapporteerd. De vmsw zal ook uitvoerig communiceren en overleg plegen over haar strategisch plan, de beheersovereenkomst en de jaarlijkse ondernemingsplannen.

Verder zijn onder meer afspraken gemaakt over de werkafspraken, de rol van de vmsw als klantgericht informatie-, kennis- en dienstencentrum, de ondersteuning van vlem en vvh door de vmsw en de relaties van de koepelorganisaties met andere rwo-entiteiten. De evolutie in de onderlinge relaties en het overleg zal jaarlijks worden geëvalueerd. (AD)



## Kookboek voor woonprofessionals

Nee, echte keukenrecepten zult u in dit kookboek niet vinden – wel recepten om bij het ontwerpen van een woonwijk of bij de bouw en renovatie van woningen rekening te houden met de wensen van bewoners en gebruikers. Zij moeten worden gestimuleerd om aan te geven hoe zij de wijk beleven en hoe zij hun woning willen bewonen.

*Thisis in 2020. Een kookboek voor professionals* is een uitgave van Nirov Wonen, het Nederlandse Netwerk in Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Het boek geeft concrete voorbeelden van woningcorporaties die experimenteren met nieuwe vormen van bewonersparticipatie. Het zet ook initiatieven in de kijker die meer rekening willen houden met (toekomstige) woonwensen van de bewoners. Het betoogt dat duurzame wijken pas ontstaan als het gedrag en langdurige behoeften van bewoners samenvallen met de opzet van de buurt, de straten en de woning.

*Thisis in 2020. Een kookboek voor woonprofessionals* kost 22,50 euro. U kunt het bestellen via [www.nirov.nl](http://www.nirov.nl). (AB)



## Aannemer vrij van schulden?



De reglementering inzake de hoofdelijke aansprakelijkheid en de inhoudingsverplichting voor de sociale en fiscale schulden van de aannemer is sinds 1 januari 2008 ingrijpend veranderd. Vroeger moest een opdrachtgever die werkzaamheden liet uitvoeren door een niet-geregistreerde aannemer, bij de betaling van de factuur een deel inhouden en doorstorten aan de RSZ en de fiscus. Die regeling blijft overeind, maar de registratie van de aannemer verdwijnt als criterium. De inhoudingsverplichting geldt nu nog alleen voor aannemers met fiscale of sociale schulden.

Op de dag waarop de aannemer wordt betaald, moet de SHM voortaan zelf nagaan of de aannemer nog fiscale of sociale schulden heeft. Om te vermijden dat men als opdrachtgever hoofdelijk aansprakelijk wordt, moeten de verplichte inhoudingen voor de sociale en fiscale schulden correct worden uitgevoerd. Die blijven beperkt tot 50% van de factuur (excl. btw): 35% ten voordele van de RSZ en 15% ten voordele van de fiscus.

Of een aannemer al dan niet schulden heeft, kan in principe worden gecontroleerd via publiek toegankelijke databanken. Doordat momenteel de RSZ-databank operationeel is en de fiscale databank niet, kunnen voorlopig alleen de sociale schulden worden gecontroleerd. De VMSW kan de SHM's daarbij helpen door via de RSZ-databank op de datum van de effectieve betaling de inhoudingsplicht te toetsen.

Info: Hugo Bruyninckx, celhoofd Relatie SHM's, tel. 02 505 43 00, e-mail: [hugo.bruyninckx@vmsw.be](mailto:hugo.bruyninckx@vmsw.be). (AB)

## VMSW-energiepremie voor sociale huurders en kopers

De VMSW heeft bij energieleverancier Essent een voordeeltarief voor gas en elektriciteit bedongen. Dat tarief geldt voor alle sociale huurders en kopers. Het kwam er na een bevraging van de energiemarkt en met steun van de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt (VREG).

Sociale huurders en kopers kunnen intekenen op de VMSW-energiepremie. Dat levert meteen al een korting op van 58 euro voor elektriciteit en 10 euro voor gas. Bij betaling via domiciliëring komt daar nog een jaarlijkse extra korting van 12 euro bovenop. Voor elektriciteit is het contract 1 tot 3 jaar geldig, voor gas 1 jaar. Voor wie nu al van een sociale maximumprijs voor elektriciteit en aardgas geniet, valt die energiekorting niet voordeliger uit.

Alle sociale huurders en kopers hebben een brief gekregen waarin staat dat ze op de VMSW-energiepremie

kunnen intekenen. In die brief staat ook dat iedereen moet nagaan of die tariefformule voor hem of haar inderdaad voordeliger is. Daarvoor kunnen geïnteresseerden gratis bellen naar de 1700-lijn (de vroegere Vlaamse Infolijn), waar men via simulatie nagaat of Essent inderdaad de meest voordelige formule aanbiedt voor die specifieke huurder of koper. Essent neemt ook initiatieven om de sociale huurders en kopers te informeren over energiezuinigheid.

Info:  
Eric Ruell,  
tel. 02 505 55 49,  
e-mail: [eric.ruell@vmsw.be](mailto:eric.ruell@vmsw.be)  
(AB)



## Weropvolgingsysteem VMSW in ontwikkeling

Sinds december 2007 heeft elke SHM via Woonnet toegang tot het werfopvolgingsysteem. Elke SHM kan nu online opvolgen wanneer en waar VMSW-personeel op werfbezoek is geweest. Ze kan meteen ook verslagen en foto's bekijken.

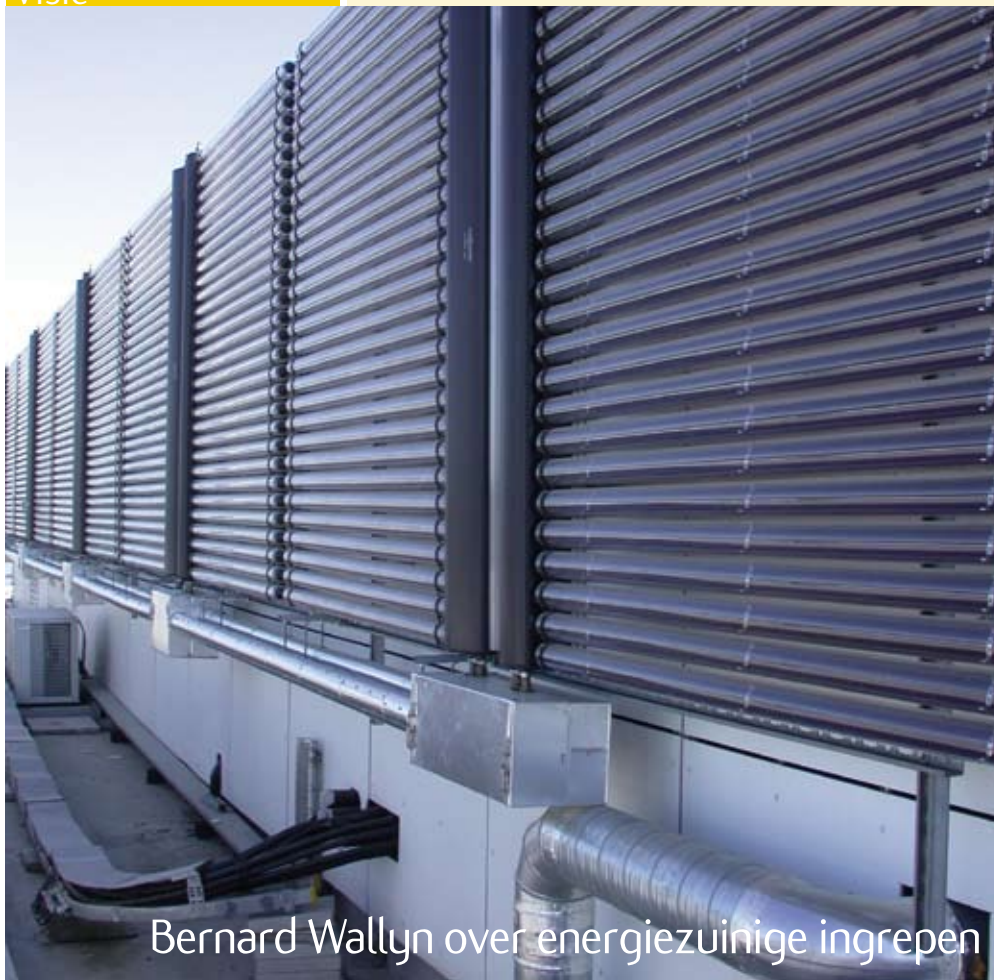
Het werfopvolgingsysteem is verbonden met een interne VMSW-databank die bouwplaatsen opvolgt en informatie bevat over advisering, contractwijzigingen, betalingen, afrekeningen en vorderingsstaten. De voortgang van de werkzaamheden wordt

gekoppeld aan de uitvoeringstermijn en het betalingsvolume. Later wordt nog informatie geïntegreerd over omgevingswerkzaamheden en infrastructuur.

Voorlopig is het systeem alleen toegankelijk voor de SHM's, via Patonline op Woonnet. Waarschijnlijk wordt het systeem uitgebreid tot een interactief systeem waaraan ook andere betrokkenen kunnen deelnemen. In eerste instantie zullen de bouwheren toegang krijgen tot het interactieve systeem. Intussen wordt onderzocht of voor andere gebruikers een meer toegankelijke versie van de software kan worden geleverd, zodat o.m. ook het nu verouderde 'werfboek' kan worden geïntegreerd.

Info: Wouter Bosmans, tel. 02 505 42 94, e-mail: [wouter.bosmans@vmsw.be](mailto:wouter.bosmans@vmsw.be)  
of Hans Van Assche, tel. 02 505 45 53, e-mail: [hans.vanassche@vmsw.be](mailto:hans.vanassche@vmsw.be) (AB)





Bernard Wallyn over energiezuinige ingrepen

Het Amerikaanse Department of Energy voorspelde in 2004 dat de productie van aardolie en aardgas na 2050 in elkaar zal storten, wegens einde voorraad. Daar kunnen we ons maar beter op voorbereiden, ook binnen de VMSW. We spraken met Bernard Wallyn, die de sector in een energiezuinige richting wil duwen.

# Mikken op lage-energiewoningen



In zijn hele professionele leven lang, sinds 1981, is VMSW-expert Bernard Wallyn bezig met energie. Begin jaren tachtig kreeg de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting (NMH) massaal klachten over condensatie en schimmelvorming. De oorzaak? De energiecrisis had een ware isolatiegolf uitgelokt. Vooral bij nieuwbouwwoningen werden alle kieren dichtgetimmerd en ruiten met dubbel glas vonden algemeen ingang.

## Behoorlijk isoleren

Jammer genoeg was men nog niet voldoende vertrouwd met het fenomeen van de koudebrug. Een koudebrug is een plaats in een woning waar veel warmte verloren gaat, met name bij overgangen tussen een geïsoleerde muur en een niet-geïsoleerd deel van

de woning. Op zo'n overgang ontstaat condensatie, aangezien de waterdamp er wordt afgekoeld. En schimmels houden van vocht. Bernard Wallyn: 'Schimmels kun je in feite overal aantreffen, maar de vochtige plekken in het huis vormen een echte broeihaard.'

De zorg van de overheid begin jaren '80 was vooral sociaal-economisch. Zowel de ontwaarding van de woningen door condensatie en schimmels als de dure energieprijzen maakten een grondiger onderzoek naar energiebesparing en isolatie noodzakelijk. Eind jaren '80 begonnen de energieprijzen zich te stabiliseren, en werd het onderzoek weer op een lager pitje gezet. Bij de NMH zette men echter door. Men had al snel begrepen dat het effect van koudebruggen sterker werd naarmate woningen meer

geïsoleerd werden. Terwijl isolatie juist het meest efficiënte middel is om het energieverbruik drastisch te beperken. Als je isoleert, moet je het echter goed doen, zonder koudebruggen.

### Een brug te ver?

Isolatie alleen volstaat niet om de bewoner een aangenaam leefklimaat te garanderen. Ook de luchtkwaliteit is van belang: de woning moet genoeg worden geventileerd. Maar ventilatie leidt tot warmteverlies. Er bestaan systemen om de verloren warmte op te vangen en ze terug te voeren naar de bron waar de lucht wordt aangezogen. Het nadeel van dergelijke systemen is echter dat ze twee ventilatoren nodig hebben. Die verbruiken veel elektriciteit en hebben filters die regelmatig moeten worden schoongemaakt. Daarom ging men op zoek naar alternatieve systemen, zoals hybride ventilatie, waarbij elektrische ventilatoren maar beginnen te werken als het echt moet. Binnen 10 jaar zullen dergelijke systemen gemeengoed zijn, voorspelt Bernard Wallyn.

Een extreme vorm van isolatie vinden we bij de zogenaamde passiefwoningen. Daar is de warmte afkomstig van menselijke activiteit en van toestellen die worden aangedreven door alternatieve energiebronnen. Zulke woningen moeten erg luchtdicht zijn. Dat kun je testen door het huis onder druk te zetten en te meten hoeveel lucht nog kan ontsnappen. 'Passiefwoningen zijn voor onze sociale huurders wellicht een brug te ver', meent Bernard Wallyn. 'Ze hebben geen knopje om de temperatuur even aan te passen. Zonder zonnewering kan het in de zomer erg warm worden.'

Ook de ventilatie is een probleem. Die is mechanisch en moet mogelijk om de twee weken worden gereinigd. Naast de extreme isolatie (minstens 30 cm) moet de passiefwoning luchtdicht zijn, driedubbele beglazing hebben en georiënteerd zijn op het zuiden. Een alternatief is de lage-energiewoning, met minimaal 10 cm isolatie en een beperkt verwarmingssysteem. Dat is vermoedelijk een meer haalbare kaart.

### Appartementen zijn zuiniger

En hoe zit het dan met het bestaande patrimonium van de sector? Bernard Wallyn: 'In het huurpatrimonium zitten nog vrij veel slecht geïsoleerde woningen. Gelukkig heeft 70% van de woningen dubbel glas en 60% heeft dakisolatie. We vervangen continu ramen door thermisch hoogwaardige systemen. Gelukkig zijn beglazingssystemen relatief goedkoop: superisolerende beglazing kost nu net zoveel als dubbel glas 10 jaar geleden. Bij energiezuinig woning denken veel mensen meteen aan zonneboilers en windmolens. Maar eigenlijk zijn dergelijke systemen slechts van ondergeschikt belang. Isolatie blijft het belangrijkste, naast het systeem van energieomzetting met hoog rendement.'

En wanneer zal het oude patrimonium energiezuinig zijn? Bernard Wallyn: 'Als alle oude woningen zijn afgebroken en vervangen door nieuwe lage-energiewoningen. Maar aan een vervangingstempo van zowat 2000 nieuwe woningen per jaar is dat niet voor morgen. Renovatie blijft daarom heel belangrijk. In huizen bereik je al veel als je de ramen vervangt. In een appartement moet je de ramen echter samen met een buitenisolatie plaatsen. Als je eerst de ramen vervangt, kun je later moeilijk nog buitenisolatie aanbrengen. Appartementen zijn zeker energiezuiniger. Een belangrijke factor is immers de verhouding tussen de te verwarmen woninginhoud en de oppervlakte die in contact komt met de buitenlucht. Als flatgebouwen bovendien gebruikmaken van een collectief verwarmingssysteem, kunnen ook duurzame energievormen toegepast worden.'

Info over energie en wonen:

[www.energiesparen.be](http://www.energiesparen.be)

Op het Woonforum 2008 zal Bernard Wallyn op 25 april een workshop leiden over energie.



Project Sterrenveld te Wezembeek-Oppem



Woonarmoede in Gent

# ‘Sociale voor

**E**en woning kopen is voor veel mensen onhaalbaar geworden. De hoge prijzen leggen letterlijk een zware hypotheek op de droom van vele Belgen om eigenaar te worden. Betaalbaar wonen wordt voor steeds meer gezinnen een probleem, en een steeds groter wordende bevolkingsgroep beweegt zich buiten de formele koop- en huurmarkt.

## Groeiende groep daklozen

Het ACW-Gent brengt in haar Sociale Spiegel van Gent de hoofdlijnen van het lokale sociaal beleid in beeld. Uit de resultaten blijkt dat het sociale huisvestingsplan onvoldoende aandacht besteedt aan de diversifiëring van woontypes en behoeftes. Bovendien zijn de lijsten van leegstand en van slechte woningen onvolledig, zodat men tot een systematische onderschatting van de behoefte aan sociaal wonen komt. Herman Peeters van het ACW-Gent vindt dat de dynamiek die de stad de voorbije jaren heeft ontwikkeld, wat is stilgevallen.

Hans Bodyn, coördinator Project Straathoekwerk van de Stad Gent, heeft de voorbije 15 jaar het aantal mensen dat buiten de maatschappij staat, gevoelig zien stijgen. Bovendien is de problematiek vandaag veel complexer. ‘We worden geconfronteerd met mensen die te kampen hebben met een combinatie van problemen. Ze zijn én verslaafd én hebben een psychische stoornis én zijn

‘De behoefte aan sociale woningen wordt systematisch onderschat.’



Steeds meer mensen leven in erbarmelijke omstandigheden. Hoe komt dat, wat valt eraan te doen en wie zijn die mensen eigenlijk? We gingen poolshoogte nemen in Gent. Een reportage.

# huisvesting schiet tekort de meest noodlijdenden'

dakloos. Dan moet je maar eens gaan aankloppen bij de verschillende sectoren van de hulpverlening, die dikwijls heel stroef en op basis van strenge subsidiecriteria georganiseerd zijn.'

Er is dus duidelijk een groeiende groep dak- en thuislozen. Voor tijdelijke opvang kunnen zij, als er genoeg plaatsen beschikbaar zijn, terecht in de nachtopvang (max. 5 nachten per 2 weken), voor langdurige opvang en begeleiding bij de dak- en thuislozencentra, georganiseerd door de Centra Algemeen Welzijnswerk (CAW). Er zijn ook enkele private initiatieven zoals Huize Triest. Die opvang kan een opstap zijn naar een betere situatie.

## Samenwerking nodig

Het is voor daklozen echter niet evident om voor lange periodes een dak boven het hoofd te vinden. Mensen zonder een vaste job en verblijfplaats vinden op de privémarkt nauwelijks een woning. Bovendien is er een grote schaarste aan betaalbare én kwalitatieve woningen, zodat verhuurders de bal in handen hebben. Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen doorgaans geen antwoord bieden op dit acuut probleem: wachttijden van 2 jaar zijn niet realistisch voor een dakloze. Sociale huisvesting heeft voor veel daklozen ook een negatieve reputatie. Hans Bodyn: 'Ze worden weggejaagd uit inkomhallen waar ze beschutting zoeken

'Cliënten krijgen begeleiding om door te stromen naar de sociale huisvesting.'

en ook druggebruikers kennen die plaatsen, wat vaak tot spanningen en overlast leidt. Bovendien beschikken veel daklozen niet altijd over de gebruikelijke vaardigheden om samen te leven. Door hun manier van leven komen ze vaker in conflict met medebewoners. Ze hebben een eigen manier van communiceren die vaak als grof of onbeleefd geïnterpreteerd wordt, ze bieden onderdak aan lotgenoten en hun levensritme komt niet altijd overeen met dat van andere huurders'.

Volgens Hans Bodyn moeten verschillende instanties gaan samenwerken. De huisvestingsmaatschappijen zouden hun infrastructuur moeten afstemmen op het percentage alleenstaanden, dat steeds groter wordt. Daarnaast is het belangrijk om in te spelen op de specifieke eisen van bepaalde bevolkingsgroepen. Het welzijnswerk is daartoe bereid. Dat zal natuurlijk wel wat geld kosten, maar nu gaat dat geld naar opkuis van kraakpanden, naar interventies bij overlast en naar ontruiming. Straathoekwerk Gent heeft, samen met CAW Artevelde en een aantal andere partners, het voorstel *Nachtopvang+* uitgewerkt. Het basisidee:

een permanente overnachtingsplaats aanbieden, gekoppeld aan extra zorg.

## Noodoplossing

Ook Simonne Auman, coördinator in CAW Artevelde, heeft haar schouders onder dit voorstel gezet. CAW Artevelde is in 1995 ontstaan uit een fusie van verschillende welzijnsorganisaties uit de Gentse regio en is uitgegroeid tot een autonome welzijnsvoorziening, met een divers aanbod van hulp- en dienstverlening. De CAW heeft een dagelijkse opvangcapaciteit voor dak- en thuislozen in één van haar residentiële opvangcentra. Daarnaast biedt ze permanent woonbegeleiding aan mensen met een problematiek van thuisloosheid, en kunnen daklozen in de nachtopvang terecht.

Simonne wijst erop dat de nachtopvang een noodoplossing is, en zeker niet van structurele aard. In de residentiële opvangcentra krijgen mensen wel begeleiding en wordt naar een perspectief gewerkt. Ze benadrukt dat veel mensen geen wooncultuur hebben, en dat begeleiding daarom essentieel is. Cliënten krijgen begeleiding om door te stromen naar de sociale huisvesting, →



maar door de lange wachtlijsten is dat zeker niet evident. Ook zij vindt dat ‘het aanbod aan sociale woningen meer afgestemd moet worden op de veranderende maatschappij’.

### Kraken als protest

Tijl Meheus is een straathoekwerker bij de Stad Gent. Wanneer ik hem vraag of hij me in contact kan brengen met daklozen, vertelt hij me dat dit niet zo evident is. ‘Die gasten worden geregeld benaderd voor studies of onderzoek en hebben het daar veelal niet op begrepen.’ Uiteindelijk stelt hij me voor aan Wes, een 26-jarige die al 10 jaar op straat leeft. We ontmoeten elkaar in een drukke winkelstraat, waar hij dagelijks zit te bedelen.

‘Nadat ik op mijn 16de het huis werd uitgezet, ben ik naar Amsterdam getrokken. Ik heb er een aantal jaren in kraakpanden geleefd. Ik hield van het leven op straat. In die periode was het leven onder krakers ook anders dan nu: toen vormden we nog een hechte klik. Eigenlijk is kraken een vorm van protest. We willen verhinderen dat waardevolle panden worden afgebroken. Toen trokken we ook nog de straat op om te protesteren.’ Hij legt me ook uit dat wanneer een huis langer dan een jaar leeg staat, je het officieel kan kraken. Wanneer je na 24 uur geen politie aan de deur hebt gehad, kun je je daar laten domiciliëren, op voorwaarde dat je er minstens stromend water, een matras, een tafel en twee stoelen hebt. In Gent zijn er volgens hem nog enkele panden die daarvoor in aanmerking komen, maar die worden systematisch gesloten, ‘omdat ze van Gent een properere toeristenstad willen maken en de armoede willen wegstoppen.’ Volgens Wes is kraken nu meer een vorm van overleven geworden. ‘Nu is het ieder

‘Steeds meer mensen leven aan de rand van de maatschappij.’

## ‘Elk jaar worden dertig sociale huurcontracten voorbehouden voor daklozen.’

voor zich. Als we niet meteen een geschikt kraakpand vinden, dringen we het eerste het beste leegstaande huis binnen.’

‘In die periode was ik ook nogal fel met drugs bezig. Zo ben ik in Antwerpen in een opvangcentrum terechtgekomen. Ze hebben me daar na twee dagen buitengegoid, omdat ik me niet aan de regels kon houden.’ Daarna is hij via vrienden in Gent terechtgekomen. ‘Ik begon het leven op straat beu te worden en wou mijn leven opnieuw in handen nemen. Ik ben naar het ocmw gestapt en heb daar een assistent gekregen. Die heeft me begeleid om me in te schrijven op de wachtlijsten voor een sociale woning. Als je langer dan zes maanden dakloos blijft, heb je normaal gezien recht op een doorgangswoning. Die kan ik niet krijgen omdat ik een hond heb. Hij is het enige wat ik heb, ik geef hem niet op voor mijn eigen comfort. Ik probeer ook werk te zoeken, maar dat is haast onmogelijk. Hoe zie ik eruit? Ik kan me niet douchen, heb geen kleren, en wat doe ik met mijn hond en mijn spullen als ik ga werken? Voorlopig slaap ik in kraakpanden, in tuinhuisjes, op boten, en af en toe eens bij een vriend. Ik verlang naar een eigen plekje, waar ik me kan douchen, kan koken, mijn spullen kan opbergen en een normaal leven beginnen.’

### Begeleid naar een sociale woning

Via het ocmw kom ik in contact met Walter. Hij is 45 en afkomstig uit Brussel. Na zijn middelbare studies – Latijn-Grieks aan een Jezuïetencollege in Brussel – kwam hij in Gent filosofie studeren. Toen hij niet slaagde voor het examen van de 1ste kandidatuur ging hij werken. ‘Ik heb op verschillende plaatsen gewoond, zowel in het Brusselse als in Gent. Ik huurde telkens heel goedkope woningen, en ben dikwijls vertrokken omdat de burens voor overlast zorgden. Op een bepaald moment kon ik niet meer op de privémarkt terecht omdat alles veel te duur was. Ik kon bovendien de waarborg niet betalen.’

‘Ik heb toen drie jaar op straat geleefd. In het begin voelde ik me heel vrij, zeker na alle ellende met die burens. Mijn werkgevers hadden er ook geen benul van dat ik dakloos was. Tot ik ernstig ziek werd. Toen besefte ik dat mijn situatie onhoudbaar was. Ik dacht niet onmiddellijk in de richting van sociale huisvesting; ik wist dat je daar lange wachtlijsten hebt, en dat ik daar geen antwoord kon vinden op mijn acuut probleem. Bovendien was ik bang om ergens terecht te komen waar mensen lawaai maken of bezig zijn met drugs. De sociaal assistente van het OCMW heeft me dan toch begeleid naar een sociale woning. Ik woon er nu zes maanden en heb er mijn rust gevonden.’

### Uit de boot

Christine Grillaert, diensthoofd van de Dienst Wonen van het ocmw Gent, legt uit dat er voor Walter bij de SHM een aanvraag is ingediend om af te wijken van de toewijzingsprocedure. In het kader van het samenwerkingsprotocol tussen het ocmw, Stad Gent en de Gentse SHM's worden jaarlijks dertig effectieve huurcontracten voorbehouden om een sociale woning te kunnen

toewijzen aan daklozen. Veel mensen vallen echter uit de boot omdat er veel meer aanvragen zijn. Het ocmw Gent heeft zich ertoe verbonden om bij dergelijke aanvragen een intensieve begeleiding te bieden. Dat gebeurt in de eerste zes maanden na het afsluiten van het huurcontract. In september 2007 werd het pilootproject Intensieve Begeleiding aan Daklozen opgestart, bedoeld om daklozen te begeleiden die gehuisvest worden via deze prioritaire toewijzing. Ook Walter heeft een woonbegeleidster.

De problematiek rond huisvesting blijft niet beperkt tot daklozen. Veel mensen komen niet eens op de lijsten van de SHM's, hoewel ze in krotwoningen leven. Daardoor wordt de behoefte aan sociale woningen systematisch onderschat. Ria Roosens is coördinator van Kras vzw, de koepel van armoedewerkingen in Groot-Gent. ‘Mensen in armoede leven meestal in zeer slechte woningen, maar dat is nog altijd beter dan helemaal géén woning. Veel slechte huisvesting blijft dus verborgen, zeker nu het aanbod aan iets betere woningen beperkt en onbetaalbaar is.’ Sommige mensen komen er wel toe zich in te schrijven op de →





lijsten, maar het probleem is dat ze zich na een tijdje opnieuw moeten inschrijven. 'Ze worden hierover schriftelijk ingelicht. Velen hebben echter negatieve ervaringen met administratie, begrijpen niet altijd de inhoud, hebben moeite met lezen of schrijven of hebben niet de mentale weerbaarheid om te reageren. Bovendien verhuizen mensen in armoede noodgedwongen vaker, zodat de brief de bestemming vaak niet bereikt.'

### Door niemand begeleid

Straathoekwerker Tijn Meheus stelt voor om een bezoek te brengen aan Lieve, een 40-jarige vrouw die volgens hem nogal slecht gehuisvest is. Ze betaalt 400 euro huur per maand, wat vrij veel is – daarom vermoed ik dat de toestand wel zal meevallen. Wanneer ik al naar Lieve onderweg ben, belt Tijn me: of ik een flesje wijn kan meebrengen, want ze heeft niks in huis.

Een jonge vrouw doet open. Ze kijkt wantrouwig in mijn richting, maar Tijn stelt haar op haar gemak. Ze leidt ons binnen. Ze huurt de benedenverdieping van een oud pand, twee op elkaar aansluitende ruimtes en een achterbouw die dienst doet als keuken. Voor het raam aan de straatkant zijn planken geslagen. 'Het glas is anderhalf jaar geleden gebroken en de huisbaas heeft het nog niet hersteld'. Het is het enige raam in die ruimte. De ruimte staat volgestouwd met spullen en de twee matrassen op de vloer doen dienst als bed en zetel. Als ze me vraagt te gaan zitten, sta ik wat ongemakkelijk te schuifelen, maar uiteindelijk zie ik toch een stoel, verborgen onder een berg rommel. Ze schenkt zichzelf een beker wijn in, nestelt zich op haar matras en begint een praatje met Tijn. Intussen kijk ik even rond. Overal spullen, bergen, hopen, nauwelijks ruimte om te passeren.

Dan begint ze haar verhaal. 'Ik heb 10 jaar in Evergem gewoond. Ik huurde er een goedkoop huisje op de buiten. Ik had er mijn atelier waar ik kon schilderen en beeldhouwen. Ik had er rust en voelde me daar op mijn gemak. Toen het huis verkocht werd, stond

ik op straat, als alleenstaande moeder. Ik heb me toen ingeschreven op de lijst voor een sociale woning. Ik ben in die periode bij verschillende vrienden ingetrokken en dikwijls verhuisd, zodat ik van de lijst geschrapt werd. Ik werd ook door niemand begeleid en kende al die instanties niet.'

### Wantrouwig verhuurders

'Uiteindelijk heb ik een sociaal appartement gekregen in Gent. Na een aanslepende bureauzitting heb ik impulsief mijn appartement opgezegd. Die fout kon ik niet meer rechtzetten. Toen ik kort daarna te horen kreeg dat ik kanker had, ging het snel bergaf met mij. Ziekenhuiskosten, het vele verhuizen en het niet bijhouden van mijn papieren maakten dat de schulden zich opstapelden. Door alle ellende verbleef ik ook een tijdje in een psychiatrie. Intussen woon ik al 2 jaar in deze ruimte. Ik sta opnieuw ingeschreven op de lijsten, en hoop dat ik een woning kan krijgen. Dan laten ze mijn zoon misschien weer bij mij wonen.'

Lieve heeft een gerechtelijke bewindvoerder, wat maakt dat ze op de privémarkt heel moeilijk aan een woning komt. Zelf mag ze namelijk geen contracten ondertekenen. Dat maakt verhuurders wantrouwig.

Intussen is haar vriend aangekomen. Hij woont sinds half januari in een sociale woning en is heel tevreden met zijn eigen plekje. 'Ik heb een tijdje bij een neef ingewoond, maar doordat de woning zo slecht was en ik daar ook geen privacy had, hing ik steeds meer op straat rond. Ik heb geëxperimenteerd met drugs, ben verschillende keren opgepakt voor diefstal en heb ook een paar keer in de gevangenis gezeten. Ik was in een sukkelstraatje terechtgekomen en zag niet echt een uitweg meer. Ik heb toen een tijdje in een opvangcentrum geleefd. Daar hebben ze me ingeschreven op de lijst voor een sociale woning. Ik word nog altijd begeleid voor mijn verslaving, maar ik heb het gevoel dat het eindelijk de goede kant op gaat. Ik krijg mijn leven weer in handen.'

'Ik werd door niemand begeleid en kende al die instanties niet.'



Afspraken met 'moeilijke' huurders

# Leefbaarheidscontract als laatste kans

Wat doe je als een huurder zijn verplichtingen niet nakomt? Je kunt de huurovereenkomst opzeggen, maar dat is vaak een radicale stap. Een tussenoplossing is het leefbaarheidscontract. Daarin spreek je met de huurder af hoe hij concrete problemen zal aanpakken.

**A**ls je met een lastige huurder wordt geconfronteerd, helpen de Wooncode en het kaderbesluit sociale huur je niet verder. Ze voorzien weliswaar in de mogelijkheid om de huurovereenkomst op te zeggen, maar die zware sanctie staat niet altijd in verhouding tot de begane inbreuk. De ervaring leert trouwens dat de vrederechter dat bij betwisting ook vindt.

## Laatste kans

Anders dan op de private huurmarkt kunnen de huurders en verhuurders van sociale woningen hun rechten en plichten niet vrij vastleggen. De dwingende bepalingen uit de Woninghuurwet gelden voor elke woninghuurovereenkomst, maar daarnaast wordt het sociale huurrecht beheerst door de Wooncode en het kaderbesluit sociale huur en zijn de partijen verplicht om een type-huurovereenkomst te gebruiken. Het

is hen niet toegestaan om afwijkende of bijkomende voorwaarden in te roepen.

Toch bestaat de mogelijkheid om in concrete gevallen afspraken te maken met een huurder die zijn contractuele verplichtingen niet nakomt. Momenteel wordt op beperkte schaal geëxperimenteerd met zogenaamde leefbaarheidscontracten. Daarin biedt de verhuurder de nalatige huurder een laatste kans om zich in regel te stellen. In samenwerking met de huurder wordt nagegaan wat de concrete problemen zijn en wat de huurder kan doen om ze te verhelpen. Dat die afspraken op papier worden gezet, kan de betrokken huurder helpen sensibiliseren en responsabiliseren.

## Geen verzwaring

Het leefbaarheidscontract kan ook een meerwaarde bieden als naast de huurder en verhuurder ook andere partijen bij der-

gelijke afspraken betrokken worden – het ocmw, het CAW, de politie, enzovoort. Die partijen kunnen algemene input leveren of in individuele gevallen maatwerk bieden.

Als ondanks die tussenstap geen vooruitgang wordt geboekt en een huurder blijft verzaken aan zijn verplichtingen, kan het leefbaarheidscontract een extra element vormen in het dossier dat eventueel aan de vrederechter wordt voorgelegd. Het kan aantonen dat de verhuurder niet over één nacht ijs is gegaan toen hij besloot om de huurovereenkomst op te zeggen.

Het spreekt vanzelf dat de afspraken in een leefbaarheidscontract de dwingende bepalingen die de wetgever oplegt alleen kunnen expliciteren of aanvullen. Ze zijn geen vrijgeleide voor de verhuurder om de huurdersverplichtingen naar eigen goeddunken te verzwaren.



Trendsetters in Lendeledede en Veltem-Beisem

# Woonverdichting koppelen aan kwaliteit

In nieuwe projecten en verkavelingen wordt woonverdichting steeds vaker een prioriteit. Trendsetters in de sociale huisvestingssector combineren die doelstelling met spraakmakende architectuur. Om dat te illustreren, zetten we hier even de projecten 't Gangske (Lendeledede) en Gladiolenlaan (Veltem-Beisem) in de kijker.

**W**e kennen ze allemaal, onze klassieke verkavelingen. Zonder afbreuk te willen doen aan de woonkwaliteit die ze bieden, zijn ze onmiskenbaar risicoloos en allesbehalve grensverleggend. Vernieuwende projecten zoals 't Gangske en Gladiolenlaan tonen atypische woonvormen, interessante schakelingen, hedendaagse architectuur, nieuwe verkavelingmogelijkheden.

## Gladiolenlaan toont de weg!

In een bestaande landelijke verkaveling in Veltem-Beisem (tussen Leuven en Brussel), zagen de Volkswoningbouw (Herent) en architect Jan Maenhout de kans schoon om de platgetreden paden te verlaten. De opdracht: op de 2 resterende terreinen meer woningen realiseren door anders te schakelen, én zor-

gen voor een hedendaagse uitstraling. Na de boeiende verticale schakeling in het zusterproject Rozenlaan realiseerde arch. Jan Maenhout in de Gladiolenlaan nu 16 huizen met een tuin.

Was het terrein op dezelfde manier verkaveld zoals de rest van de wijk, dan hadden slechts een negental gekoppelde huizen kunnen bouwen. De architect heeft 10 woningen ingeplant in een lange rechte lijn die evenwijdig met de straat loopt, maar wat verder van de straat af ligt. Door die verschuiving creëert hij aan de straatzijde ruimte voor 6 dwars op de straat geplaatste woningen. Het resultaat: een project met meer woondichtheid en een gevarieerd straatbeeld.

Elke woning heeft een eigen tuin: bij de 10 parallel gebouwde huizen aan de achter-

zijde, bij de 6 dwarse huizen aan de zijkant. In dergelijke projecten is privacy een grote uitdaging. Hier heeft de ontwerper handig gebruik gemaakt van de geschakelde volumes als tuinafscherming. Inkijk in elkaars tuin is vakkundig vermeden. De toegangen tot de woningen zijn per 3 gegroepeerd, zodat ook op dat punt de privacy maximaal is gegarandeerd. De auto's worden voor alle huizen vooraan op het terrein geparkeerd. De architectuur is sober maar sterk, door een afgewogen materiaalgebruik: donkere gevelsteen, aluminium buitenschrijnwerk en houten gevelaccenten.

De 16 huizen in de Gladiolenlaan (en de 9 gestapelde woningen in de Rozenlaan) tonen aan dat verdichting in combinatie met een vooruitstrevende uitstraling een verrijking kan zijn voor de verkaveling.



### 't Gangske: koopappartementen in een dorpskern

In de kern van de landelijke West-Vlaamse gemeente Lendelede werd in 2002 een topproject gerealiseerd, naast 21 veeleer klassieke sociale huurwoningen. Op een open terrein werden 12 sociale koopappartementen gebouwd, in de plaats van 3 à 4 klassieke woningen. Het is niet evident om als bouwheer (de Zuid-West-Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappij) koopappartementen aan te bieden in een dorpskern, zeker niet in een architectuur die je eerder zou verwachten in een stedelijke context. Alleen daarom al is dit sociale koopproject een trendsetter.

Architect Wim Croubels is erin geslaagd om in 't Gangske dichter wonen, kwaliteit en hedendaagse look te verenigen. De ap-

partementen zijn samengebracht in een compact basisvolume met 3 woonlagen. Door dat volume een halve verdieping boven het maaiveld uit te tillen, kwam er ruimte vrij voor een half ondergrondse open parking, die baadt in het rechtstreeks licht. Aan het basisvolume is een centrale trap en lift geplaatst die toegang geeft tot de galerijstructuur. Die galerij zit aan de noordkant. Aan de zuidkant is voor elk appartement een ruim terras aangebracht. Die terrassen *hangen* aan het basisgebouw. Alles wat als extra aan het basisvolume is toegevoegd, is van staal. Daardoor creëert de architect een gevarieerd, gewogen hedendaags gebouw.

### Open geest

't Gangske toont aan dat dichter wonen

met sociale koopappartementen in landelijke kernen mogelijk is, op voorwaarde dat kwaliteit tegen een betaalbare prijs wordt geboden (de gemiddelde verkoopprijs is minder dan 100.000 euro all-in). De verzorgde gemeenschappelijke buitenruimte en de aangename ontsluiting waren nodig om van het project een succes te maken, net zoals de privéterrassen.

Om dergelijke projecten effectief te kunnen realiseren, hebben de partners een open geest nodig. De bouwheer moet bereid zijn om de gebaande paden te verlaten. De eigenlijke creativiteit wordt van de architect gevraagd. Even belangrijk is het dat de overheden op de diverse niveaus in het verhaal willen meestappen.



Huurdersadviesraden: hoe pak je het aan?

# ‘Met alle huurders voeli

In het vorige nummer van Woonwoord lieten we experts aan het woord over bewonersparticipatie en huurdersadviesraden. Na de theorie volgt nu de praktijk: we gingen bij SHM De Mandel kijken hoe ze daar met hun huurdersadviesraad (HAR) omspringen.

**S**arah Seaux is maatschappelijk werker en sinds september 2007 aan de slag bij De Mandel. Daar vormt ze op haar eentje de dienst Tweezijdig, die de huurdersparticipatie moet trekken.

### Wat trof je hier aan toen je begon?

‘Je kunt zeker niet zeggen dat ik er zomaar werd ingegooid. In het begin werd ik intensief begeleid door de mensen van Samenlevingsopbouw. Naarmate ik meer routine kreeg, nam dat af. Ons patrimonium ligt verspreid over 21 verschillende gemeenten,

zodat echte representativiteit in de huurdersparticipatie niet volledig haalbaar is. Daarom moest ik streven naar een diversiteit van meningen, niet van mensen.’

**Dat uitgestrekte werkgebied en de relatief grote afstanden tussen de verschillende kernen zijn echt wel typisch voor jullie SHM.**

‘Inderdaad. Dat dwingt ons ertoe keuzes te maken. Het heeft weinig zin om ernaar te streven dat iedere wijk in de HAR vertegenwoordigd is. Overigens bestond er al een



embryonale vorm van participatie: mensen die regelmatig naar allerlei werkgroepen kwamen.'

### Speel je daar dan op in?

'Het is aangewezen om dat engagement te kanaliseren. Wij hebben eerst een huishoudelijk reglement en een samenwerkingsovereenkomst tussen de HAR en de raad van bestuur van De Mandel opgesteld. Daarin staan de essentiële spelregels: wie kan er lid worden, hoelang kun je lid blijven? Zodra die krijtlijnen uitgetekend waren, hebben we alle huurders uitgenodigd op informatievergaderingen in diverse gemeenten. Daar hebben we uitgelegd hoe de HAR werkt. We hebben er ook voor gezorgd dat de andere huurders kunnen participeren in verschillende thematische werkgroepen.'

en de oudste is een tachtiger. We merken dat in onze HAR de drie moeilijk bereikbare doelgroepen niet vertegenwoordigd zijn: jongeren, werkende mensen en huurders van allochtone origine. Dat probeer ik te compenseren door ervoor te zorgen dat ook de standpunten van die groepen aan bod kunnen komen.

### Zijn er nog andere groepen die niet vertegenwoordigd zijn?

Ook mensen die in armoede leven, bereken wij moeilijker. Die hebben wel andere prioriteiten, vermoed ik. Anderzijds hebben wij onder onze huurders wel een ervaringsdeskundige armoede die al eens is komen spreken is over die specifieke problematiek. Dat aspect proberen we toch zoveel mogelijk mee te nemen. Ik merk immers dat de mensen die deel uitmaken van de HAR niet

zorg voor de voorbereiding en de verslaggeving en ik leid de vergadering. Gaandeweg zal ik dat overdragen aan de leden van de HAR, zodat ze in hun rol kunnen groeien. Het is ook niet de bedoeling dat hun engagement een fulltime job wordt.

### Welke thema's zullen jullie behandelen?

Het is niet de bedoeling dat alleen de HAR-leden de thema's zullen bepalen. Als voorbereiding op de participatie hebben we de huurders bevroegd. Die bevraging leverde enkele hete hangijzers op. Een daarvan is het herstellingsbeleid. Dat komt dus straks in de HAR aan bod.

### Hoe kaart je dat dan aan?

Eerst organiseer ik bij een representatief deel van de bewoners – 8% van de huur-

# ng proberen te houden'

### Hadden jullie vooraf een beeld van de geografische samenstelling van de HAR?

'Wij hadden vooraf vastgelegd dat de HAR uit 20 mensen zou bestaan. Toen we die uit 40 overgebleven kandidaten moesten selecteren, hebben we toch wel gestreefd naar een vorm van geografische representativiteit. Maar we hebben ook rekening gehouden met andere factoren. In de HAR zitten bewoners van eengezinswoningen, appartementen en seniorenwoningen, mannen en vrouwen en ook ouderen en jongeren. De HAR bestaat uit 11 vrouwen en 9 mannen.'

### Hoe zit het met de representativiteit qua leeftijd?

Je ziet een klassiek patroon: hoewel men zich kandidaat kan stellen vanaf 16 jaar, zijn de jonge mensen ondervertegenwoordigd. De jongste leden van de HAR zijn veertigers

echt doorsnee huurders zijn. Bij gebrek aan een betere omschrijving zou ik ze de top laag van onze huurders willen noemen. Zo vind je in de HAR bijvoorbeeld geen problematische huurders of huurders met achterstal. Dat probeer ik enigszins op te vangen. Als we bijvoorbeeld werken rond huurachterstallen, kunnen die mensen voor mijn part zeker een bijdrage leveren.

### Kun je dat illustreren?

Toen die ervaringsdeskundige armoede over woonbegeleiding kwam praten, merkte ik dat de leden van de HAR voorstander waren van een harde aanpak. Na haar getuigenis veranderde dat. Ze begonnen het belang te beseffen van overleg tussen SHM en problematische huurder.

### Hoe moet het nu verder met de HAR?

Op dit moment coördineer ik nog alles. Ik

ders in dit geval – een specifieke thematische bevraging over het herstellingsbeleid. Zo overstijgt je het anekdotische, spit je het thema wat grondiger uit en hou je voeling met wat er leeft bij de andere huurders. De resultaten van die bevraging zullen als basis dienen voor verdere discussie in de HAR. Die zou dan moeten leiden tot klantvriendelijke adviezen aan de raad van bestuur van De Mandel.



Sarah Seaux

De Antwerpse fusiemaatschappij loopt van stapel

# ‘We zetten in op woonkwaliteit en leefbaarheid’

Sinds 1 januari is de langverwachte Antwerpse fusie praktisch een feit. Hoe krijgt die synergie nu vorm? En welke meerwaarde heeft ze voor de klant? We gingen praten met Leen Verbist, de Antwerpse schepen voor Wonen, en met Frank Lejeune, hoofd sociale dienst van Onze Woning.



Leen Verbist

‘Uniformiteit en duidelijkheid moeten onze huurders meer comfort bieden.’



**D**e vier stedelijke huisvestingsmaatschappijen De Goede Woning, Huisvesting Antwerpen, Onze Woning en Perisfeer werken voortaan als één maatschappij met één bestuur. Vanuit welke visie werkt die nieuwe fusiemaatschappij?

Leen Verbist: ‘We kiezen voor meer kwaliteit en voor het huidige aantal van 18.000 wooneenheden. Dat betekent in de praktijk woningen verkopen, aankopen en verbouwen. Ons patrimonium is redelijk oud. Als we aan de oppervlakte- en kwaliteitsnormen willen voldoen, zal renovatie impliceren dat het aantal wooneenheden daalt. Om dat te compenseren, worden op korte termijn nieuwe wooneenheden gecreëerd. Dat willen we verspreid over de stad doen: we willen immers te grote concentraties van sociale woningen zoals in Europark en Luchtbal tegengaan. Kleinere entiteiten en een goede sociale en functionele mix verhogen de leefbaarheid. Naast de woonkwaliteit zetten we dus ook hoog in op leefbaarheid: mensen moeten zich goed voelen in hun woonomgeving.’

‘Daarnaast willen we sociale huisvesting gebruiken als instrument in het bredere woonbeleid van de stad. Doordat we voortaan één aanspreekpunt hebben, kunnen we voor thema’s als huisvuilophaling op een grotere schaal afspraken maken. Na het



‘Te vroeg communiceren zorgt voor onnodige verwarring.’

eerste werkjaar willen we zeker ook investeren in klantenwerking en klantvriendelijkheid. Als we voor meer uniformiteit zorgen en als kandidaat-huurders op één enkele inschrijvingslijst terechtkunnen, vermijden we dat mensen verloren lopen in een administratieve doolhof. Uiteraard willen we geen mastodontmaatschappij worden en daarom delen we ons gebied op in 3 regio’s, wat beheersbaar is. Daarnaast kunnen onze bewoners met al hun vragen ook lokaal terecht aan de verschillende loketten van de fusie maatschappij.’

### Wat wordt de meerwaarde van de samenwerking?

‘Een goede dienstverlening die uniform is en daardoor ook het nodige comfort biedt aan onze klanten, de huurders. Ze moeten weten wat ze mogen verwachten, wat er kan, welke werkzaamheden er in hun woning en wijk op stapel staan. 2008 zie ik als het overgangsjaar om de 4 bedrijfsculturen samen te brengen. Dankzij de fusie kunnen we ook bepaalde problemen op een grotere schaal in kaart brengen, en vervolgens regioafhankelijk accenten en focussen leggen.’

### Wat zijn de voorwaarden om de fusie vlot te laten verlopen?

‘We hebben een algemeen directeur, een

bedrijfsvisie en dus een vertrekpunt. We moeten die visie nu bij onze 300 personeelsleden krijgen. Zodra zij het gevoel krijgen dat ze voor één maatschappij werken, is de fusie in grote mate geslaagd. Van hun werkinhoud blijft 70% ongewijzigd, maar de meerwaarde van de fusie schuilt in die andere 30%. In werkgroepen is er veel gepraat, de beslissingen werden geventileerd naar de stuurgroep. Door het ganse proces professioneel aan te pakken, win je het vertrouwen van je mensen en gaat er geen deskundigheid verloren.’

### Hoe garandeert u de ervaringsuitwisseling bij zo’n schaalvergroting?

‘Door mensen in werkgroepen rond hun eigen thema’s te laten werken en elkaar te leren kennen. Iedereen moest dezelfde missie meekrijgen en dezelfde taal leren spreken. Soms denk je dat gemeenschappelijke begrippen dezelfde lading hebben, maar zit er eigenlijk een andere filosofie achter.’

### Hoe hebt u het nodige maatschappelijke draagvlak gecreëerd?

‘Van meet af aan hebben we alle partijen behoorlijk geïnformeerd. Iedereen kreeg hetzelfde verhaal en het personeel wist al vroeg wat kon en wat niet kon. Ook het Platform

Antwerpse Sociale Huurders (PASH) heeft verwachtingen en bezorgdheden geformuleerd en kreeg tijdig een toelichting van het ondernemingsplan. De opmerkingen van de diverse partijen zijn altijd zeer opbouwend geweest.’

### Hoe zult u de veranderingen met de klant communiceren?

‘We communiceren een verandering wanneer die fysiek een feit wordt, niet eerder. Te vroeg communiceren zorgt voor onnodige verwarring. Momenteel hebben we vier maatschappijen die als één personele unie samenwerken. Daarom zetten we op de briefwisseling nog de vier bestaande logo’s. Wat de huurder belangrijk vindt, is zijn woning, de buurt en de leefkwaliteit. Of er een fusie aan de basis ligt, dat maakt voor hem uiteindelijk niet veel uit.’

### Wanneer vindt u de fusie geslaagd?

‘Als het personeel over enkele jaren als één ploeg samenwerkt en de bewoners verbeteringen merken. Onze klanten geven ons de nodige tijd en ruimte om kwaliteitsverbeteringen te realiseren, maar ze willen ook resultaten zien. De grote uitdaging van de fusie zal zijn om alle medewerkers aan boord van de trein te halen zonder dat hij stilvalt.’ →



Frank Lejeune

# ‘De dienstverlening zo dicht mogelijk bij de klant brengen’

→ Frank Lejeune is hoofd sociale dienst van Onze Woning, één van de vier fusiemaatschappijen. Hij beschouwt de fusie als een kans om het sociale aspect van de woningbouw te beklemtonen: ‘Vroeger had elk van de vier maatschappijen een eigen kijk op sociale werking en op leefbaarheid. Soms leidde dat tot inhoudelijke en praktische verschillen. Daarom hebben we de fusie aangegrepen om een gemeenschappelijk beleid uit te werken.’

## Hoe krijgt dat beleid vorm?

‘De werkgroep Klantrelaties ontwikkelde een plan waarmee we konden starten. Het eerste deel gaat over de kandidaat-huurders. We besloten dat we ook wilden investeren in een betere service voor kandidaat-klanten, ook al dragen die financieel nog niets bij. De aanvragen verlopen voortaan sneller en eenvoudiger. Sinds 1 januari kunnen de nieuwe kandidaat-huurders al terecht op een gemeenschappelijke wachtlijst. Onze IT-collega’s moeten er nu voor zorgen dat ook de vier bestaande wachtlijsten worden samengevoegd. Van de inschrijving zelf maken we een soort van intake-gesprekje, waarin we peilen naar de wensen van de kandidaat-huurders. Dat levert ons meer informatie op dan een schriftelijke inschrijving. Door woningen vervolgens gericht toe te wijzen, kunnen we de leefbaarheid in wijken en blokken beter sturen.’

## Wat verandert er voor de zittende huurder?

‘We brengen de dienstverlening zo dicht mogelijk bij de klant. Iedereen kan terecht

in de 3 regiokantoren. Daarnaast hebben we kleinere kantoortjes waar onze maatschappelijke werkers hun zitdagen houden. Als *walking office* lopen ze ook nog eens rond in de wijken zelf. Zo leren huurders en maatschappelijk werkers elkaar sneller en beter kennen, wat de efficiëntie verhoogt. We maken de afstand tot de huurders kleiner – wat overigens een doelstelling is van de bevoegde schepen.’

## Zal er geen kennis en informatie verloren gaan?

‘Elk personeelslid krijgt de kans om in zijn of haar werkgebied te blijven. Toch maakte ik me ook wel wat zorgen over de grootschaligheid. Ik hoop dat we in de regio’s alert op specifieke vragen kunnen inspelen. Het komt erop aan om met multidisciplinaire ploegen te werken en niet strikt vast te houden aan individueel maatschappelijk werk, maar ook te focussen op groepswork en vormingswerk. Natuurlijk moet dat allemaal haalbaar blijven. De praktijk zal ons leren of het vooropgestelde cijfer van 1 maatschappelijk werker per 1000 wooneenheden wel realistisch is.’

## Wat ziet u als de sleutel tot succes?

‘In onze werkgroep merk ik bij verschillende collega’s een bereidheid om na te denken over hervormingen. Ze beschouwen de fusie als een kans om echt werk te maken van leefbaarheid. Hun ideeën worden ook gehoord door het beleid. Natuurlijk zijn er wel eens meningsverschillen, maar tenslotte wordt van maatschappelijk werkers flexibiliteit verwacht. Eigenlijk denk ik dat het sociale aspect misschien nog wel één van de gemakkelijkste aspecten van de fusie zal zijn.’

## Hoe verliep de communicatie naar de klant?

‘Met het middenkader maakten we ons zorgen over de ietwat ongelukkige timing van de fusie, die samenviel met de invoering van het nieuwe sociaal huurbesluit en de nieuwe huurprijsberekening. Ik was bang dat onze huurders zouden denken dat hun nieuwe huishuur het gevolg is van de fusie. Daarom heeft de communicatie daarover prioriteit gekregen. Toch is er ook al over de fusie gecommuniceerd: door het beleid, in de pers, in vergaderingen van huurdersgroepen. Ik denk niet dat veel huurders nog uit de lucht komen vallen.’

## Wanneer zal de fusie voor u een succes zijn?

‘Als we op korte termijn enkele wijken weer leefbaar krijgen. Als in een wijk als Antwerpen-Noord de sociale mix toeneemt en de leefbaarheidsproblemen afnemen, dan realiseren we een missie waar we 25 jaar geleden mee van start gingen. Ik denk echt dat de fusie daarbij kan helpen. Meer volk op het terrein, drempelverlagende dienstverlening, gericht toewijzen: als we daarin slagen, ben ik tevreden. Iedereen heeft recht op een sociale woning die hem bevalt, in een wijk waar hij zich goed voelt. Het kan op de privémarkt, waarom dan ook niet bij ons?’

Meegroeiwonen als nieuw concept

# Ontwerpgids Levenslang Wonen in een nieuw kleedje



De ontwerpgids *Levenslang Wonen* – bedoeld om aanpasbaar bouwen te stimuleren – inspireerde al een 6-tal sociale woonprojecten. Na bijna 10 jaar krijgt hij een grondige opfrisbeurt.

**D**e ontwerpgids werd in 1999 uitgegeven door het Platform Wonen van Ouderen, dat zijn werking intussen heeft stopgezet. Daarom zal de ontwerpgids worden herwerkt door Enter, een vzw die in 2006 werd opgericht als Vlaams Expertisecentrum Toegankelijkheid. Dat gebeurt in het kader van het project *Levenslang Wonen* (zie kaderstuk). Op 20 februari organiseerde Enter samen met de vmsw een workshop voor de SHM's en de ontwerpers die bij de 6 pilotprojecten betrokken waren.

## Flexibel bouwen

'De bestaande ontwerpgids is verouderd', zegt Mieke Broeders, directeur van Enter. 'Hij was immers uitsluitend opgevat vanuit het perspectief van de oudere. De nieuwe gids mikt op een breder doelpubliek en wil ook de jonge bouwers aanspreken. Zij moeten het concept levenslang wonen in het achterhoofd houden als ze aan bouwen denken.'

Voor het nieuwe concept werd de term meegroeiwonen bedacht: de woning moet flexibel genoeg zijn om mee te groeien met veranderende situaties of wisselende bewoners. Régine Jacquart, bestuurder bij SHM Vivendo: 'We moeten aanpasbaar bouwen zeer ruim bekijken. Aanpasbaar betekent ook aangepast aan samenlevingsvormen in een nieuwe, complexere samenleving. Denk

maar aan nieuw samengestelde gezinnen.'

Mieke Broeders: 'Een belangrijk nieuw denkspoor is ook het organiseren van levenslang wonen op wijkniveau, zodat mensen binnen de wijk van woning kunnen wisselen. Op die manier blijven sociale structuren en contacten behouden.'

## Vergrijzing

De nieuwe ontwerpgids wordt opgevat als een gebruiksinstrument waar architecten onmiddellijk mee aan de slag kunnen gaan. Architect Peter Van De Sompele van De Ideale Woning: 'Wat het meest is blijven hangen van de vorige gids, zijn elementen die het gebruikscomfort verhogen en die zonder veel meerkosten toegepast kunnen worden: deuren die breed genoeg zijn, stopcontacten die op de juiste hoogte zitten, inloopdouches, enzovoort. Sommige elementen passen wij al standaard toe in al onze gelijkvloerse woningen.'

Mieke Broeders: 'Door de vergrijzing is het voor elke SHM voordelig om over zoveel mogelijk woningen te beschikken die voldoen aan de basisprincipes van levenslang wonen. Daarom is het raadzaam om die principes zo ruim mogelijk toe te passen.'

Info over *Levenslang Wonen*:  
[hannelore.knevels@vmsw.be](mailto:hannelore.knevels@vmsw.be)

## Project *Levenslang Wonen*

Het project *Levenslang Wonen* is een samenwerkingsproject van vzw Enter met een aantal partners, onder wie de vijf provinciebesturen en de vmsw. Het project gaat over levenslang wonen en aanpasbaar bouwen en loopt tot eind oktober 2008. Het wordt gesubsidieerd door de Afdeling Woonbeleid van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed.

De belangrijkste realisatie van het project wordt de opgefriste ontwerpgids *Levenslang Wonen*. Daarnaast komt er een interactieve website ([www.levenslangwonen.be](http://www.levenslangwonen.be)), een informatiefolder voor alle bouwers en een uitgebreide publieksbrochure, als onderdeel van een grote promotiecampagne. In het Centrum Duurzaam Bouwen komt een publieksstand rond levenslang wonen.

Info: vzw Enter, [www.entervzw.be](http://www.entervzw.be) en de website van Toegankelijk Vlaanderen, [www.toevla.be](http://www.toevla.be)

Op de koffie bij de provincie (2)

# De provincie als laboratorium

In aflevering 2 van onze reeks over de meerwaarde van de provincie voor het sociale woonbeleid doen we Oost-Vlaanderen aan. Onze gids is Eddy Coucquyt, die als gedeputeerde onder meer bevoegd is voor sociaal wonen.



eeft het provinciale niveau volgens u een toegevoegde waarde?

'Nou en of: het is uitermate geschikt om dingen uit te proberen die te hoog gegrepen zijn voor het gemeentelijke niveau, maar waarvoor je ook niet meteen het overkoepelende Vlaams niveau wilt inschakelen. De provincie speelt in het veld van het sociale wonen dus de dankbare rol van libero. We zijn uitstekend geschikt om te experimenteren met innovaties. Valt zo'n experiment positief uit, dan kan de vernieuwing op Vlaams niveau worden veralgemeend.'





### Op welke manieren benadert de provincie het sociaal wonen?

‘Dat doen we vanuit twee belangrijke invalshoeken: ruimtelijke ordening en welzijn. Wat ruimtelijke ordening betreft, beschikt het provinciale niveau over decretaal verankerde bevoegdheden. Dat zijn de zogenaamde *harde* bevoegdheden. Zo bakent de provincie de grenzen af waarin uiteenlopende functies zoals wonen, werken en natuur ruimte krijgen. Vanuit de invalshoek welzijn oefent de provincie meer *zachte* bevoegdheden uit.’

### Zijn de bevoegdheden in verband met welzijn niet veeleer gereserveerd voor het Vlaamse niveau?

‘In de Vlaamse Wooncode – ook wel eens de grondwet voor het wonen in Vlaanderen genoemd – krijgt het provinciale niveau inderdaad geen hoofdrol toebedeeld. Toch speelt de provincie wel degelijk een rol. We investeren grootschalig in de 3 M’s: mensen, methodes en middelen. Op die manier zetten we ons in om de lokale huisvestingsactoren daadwerkelijk te ondersteunen.’

### Kunt u dat wat concreter maken?

‘Om de rol van de lokale overheden als regisseur van het woonbeleid te versterken, heeft het provinciebestuur het project *Bovenlokaal woonbeleid* ontwikkeld. Een provinciaal projectmedewerker participeert in het bestaande lokale woonoverleg om de noden op het terrein in kaart te brengen. Hij reikt de lokale overheden ook instrumenten aan waarmee ze een woonbeleid kunnen ontwikkelen: cijfermateriaal op maat, bijvoorbeeld, of woonfiches en procesbegeleiding bij de opmaak van het woonplan. Zo zorgen we ervoor dat het lokale woonbeleid geen nattevingerwerk blijft, maar stoelt op objec-

tieve gegevens en op een langetermijnvisie. Een andere methode is de Huurmap, die de huurder en de verhuurder informeert over hun rechten en plichten. Dat kan helpen om het chronische probleem van huurachterstanden preventief aan te pakken.’

### Die ondersteuning door de provincie leidt ook tot vernieuwing?

‘Voorbeelden daarvan zijn legio: zo lag de provincie mee aan de basis van het eerste intergemeentelijke wooninitiatief in Oost-Vlaanderen. Ook de co-premie voor gezinnen is een voorbeeld van de voortrekkersrol die het provinciebestuur kan spelen. Toen de Vlaamse overheid met een eigen co-premie kwam aanzetten, heeft het provinciebestuur zich als subsidiërende overheid teruggetrokken. We spelen nu nog een rol in de preventie van co-vergiftiging.’

### De provincie kan ook optreden als initiële geldschietster?

‘Dat is inderdaad al vaker gebeurd. Regionale wooninitiatieven kunnen middelen vragen aan het provinciebestuur, in de vorm van tijdelijke ondersteuning of cofinanciering met projectsubsidies. Ik denk bijvoorbeeld aan het Wooncentrum Meetjesland, dat vanuit het opbouwwerk is opgezet als intergemeentelijk initiatief voor negen gemeenten in het Meetjesland, een deelgebied van Oost-Vlaanderen. Dat is een modelvoorbeeld van een initiatief dat het provinciebestuur in de startfase gecofinancierd heeft, als aanvulling bij Europese middelen. Het Wooncentrum Meetjesland krijgt nu ook een Vlaamse subsidie en wordt structureel door het provinciebestuur gesubsidieerd. Ook elders in de provincie willen we dergelijke initiatieven graag stimuleren.’

### De provincie experimenteert ook met een totaalpakket, een *Sociaal Wonen +*?

‘Ja, de provincie wil een totaalpakket ontwikkelen waaruit de sociale huurder kan putten. Zo hebben we de afgelopen jaren projectsubsidies verleend aan verschillende projecten die de afstemming tussen wonen en zorg moesten verbeteren – een prioritair aandachtspunt van het provinciebestuur. Ik denk onder meer aan een project van vzw De Toekomst in Aalst, projecten van Volkshaard in Melle en Nevele om sociale huurwoningen te koppelen aan residentiële voorziening in de ouderenzorg, een project van vzw Sint-Bernardus om een woonconcept te ontwikkelen voor mensen met dementie, een project van Volkshaard in Adegem om de mogelijkheid van een woonzorgzone te onderzoeken.’

‘Een ander aandachtspunt is het verhogen van de leefbaarheid en de woonkwaliteit in sociale woonprojecten. Momenteel loopt er een project van De Goede Werkmanswoning in Gent dat uittest hoe men in een sociale woongemeenschap grootschalige renovatie kan aanpakken. En de dienst Huisvesting van de Stad Aalst kreeg een projectsubsidie om te onderzoeken hoe de uithuiszetting van sociale huurders kan worden voorkomen.’



Eddy Coucquyt

Een SHM-directeur over zijn takenpakket

# ‘Je ziet het resultaat van je werk’

Alain Bielen is sinds december 2006 directeur van Limburgs Tehuis, een socialehuisvestingsmaatschappij in Hasselt. Hoe ervaart hij zijn nieuwe job? Wat zit er in zijn takenpakket? En is hij tevreden? We gingen met hem praten.



**K**

unt u SHM Limburgs Tehuis even voorstellen?

‘Limburgs Tehuis is opgericht in 1967 en is actief in vijf steden en gemeenten: Hasselt, Alken, Bilzen, Hoeselt en Kortesseem. We beheren momenteel zowat 1500 woningen en we hebben 12 personeelsleden.’

**Hoe bent u in deze job terechtgekomen?**

‘Voordien was ik al actief bij de SHM Nieuw Dak in Genk. Mijn interesse ging vooral uit naar samenlevingsopbouw, en dan vooral naar bewonersparticipatie. Ik werkte onder meer aan een project om de leefbaarheid in de Genkse wijk Sledderlo te bevorderen. Daarna werd ik diensthoofd van de administratie. De sociale dienst werd geïntegreerd in de gewone werking van de SHM. De bekendste realisatie uit die periode was de oprichting van een huurdersadviesraad. In Genk heb ik de werking van een SHM stap voor stap leren kennen. Toen ik de vacature voor een directeursfunctie zag, vond ik dat ik klaar was voor een nieuwe uitdaging. Ik had immers al een realistisch beeld van de functie en ik werkte al op stafniveau.’

**En hoe sleep je die functie dan in de wacht? Moet je iemand kennen?**

‘Helemaal niet. Ik slaagde eerst voor een examen dat was georganiseerd door een externe rekruteerder. Daarna had ik een interview met de raad van bestuur. En dan moest ik ook nog slagen voor een assessment waarin bepaalde managementkwaliteiten worden getest.’

**Komt de job overeen met je verwachtingen?**

‘Grotendeels wel. De inhoud van de job hangt natuurlijk af van de grootte van de SHM. Limburgs Tehuis is bijvoorbeeld kleiner dan Nieuw Dak, dat driemaal zoveel woningen beheert. Daardoor volg ik hier meer concrete dossiers op. Maar dat wist ik ook vooraf. Vooral op technisch vlak moest ik mij toch wel inwerken. Met aspecten zoals de huurwetgeving was ik al vertrouwd.’

**En word je genoeg betaald?**

‘Het loon is wat mij betreft in orde. Ik heb bijvoorbeeld geen universitair diploma, maar wel ervaring. Voor kleinere SHM's zal het met de huidige barema's toch niet eenvoudig zijn om kandidaten met een hoger

diploma genoeg perspectieven te bieden. Wat je wel hebt in deze job is dat je leven er rijker van wordt.’

**Hoe staat het met de andere arbeidsvoorwaarden?**

‘Ik heb een wagen van het werk. We werken in een 36-urenweek en hebben 23 vakantiedagen per jaar. Weekendwerk is er nauwelijks bij. In een grote SHM zal dat wel een beetje anders liggen. Ik voel mij in deze job vooral heel vrij. Het is belangrijk om een goede vertrouwensrelatie op te bouwen met het directiecomité en met de raad van bestuur. Als je op dezelfde golf lengte zit, is het prettig functioneren.’

**Zou je deze job aan iemand aanraden?**

‘Zeker en vast. Je moet wel wat geduld hebben voordat iets gerealiseerd wordt. Elk project moet hoe dan ook door een bureaucratische molen. Daar kun je maar beter wat inzicht in krijgen. Maar als dan echt iets voor elkaar komt, is dat de grootste voldoening die je kunt hebben. Je ziet dan echt het resultaat van je werk, en dat kan niet iedereen zeggen.’





Alain Bielen

### Zijn er nog andere leuke en minder leuke kanten aan je job?

'De afwisseling is aangenaam. Ik begin meestal met het doornemen van post en e-mails, dan volgt een overlegvergadering met het personeel of met externen. Ik ga op plaatsbezoek, leer wijken kennen, praat met verkopers en bewoners. Ik doe ook administratief werk en volg zelf dossiers op. Ook de voorbereiding en afhandeling van de vergaderingen van de raad van bestuur is een taak voor de directeur. Als je zoveel taken hebt, moet je wel de baas blijven van je agenda. Het is geen goed idee om je agenda helemaal vol te laten lopen.'

### Is er dan echt niets negatiefs te zeggen over je functie?

'Laat we zeggen dat de veelheid aan regels die momenteel op ons afkomt, voor mij niet meteen het leukste aspect van de job is. Voor een goede gang van zaken op de werkvloer is er duidelijkheid en zekerheid nodig. Als je elke dag moet afwachten wat er nu weer veranderd is, is dat is niet bepaald bevorderlijk voor een vlotte werking. Maar goed, we gaan ervan uit dat het maar een tijdelijk verschijnsel is. En het weegt zeker niet op tegen de positieve aspecten.'



## Bodemsanering

Samen met het nieuwe reglement op de bodemsanering (Vlarebo) treedt op 1 juni 2008 ook het nieuwe bodemdecreet in werking, de opvolger van het huidige bodemsaneringsdecreet. Dat bevat enkele opvallende wijzigingen.



In het nieuwe decreet ligt de focus niet alleen op bodemsanering. Het bevat ook maatregelen om bodem-

verontreiniging te voorkomen. Daarnaast dwong de economische realiteit de decreetgever om de bestaande regelgeving ingrijpend te wijzigen. Zo wordt het aantal transacties die als overdracht van grond worden beschouwd gevoelig verminderd: overeenkomsten van huur, pacht, recht van gebruik of bewoning horen daar voortaan niet meer bij. Ook de criteria om het statuut van onschuldige eigenaar te verkrijgen zijn gewijzigd. De anterioriteitsvereiste, die daarvoor in de praktijk al gold, wordt nu decretaal verankerd.

Voorts zorgt het decreet voor een vereenvoudiging en flexibilisering van de bestaande saneringsprocedures. Zo wordt het voortaan mogelijk om het oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek in één beweging uit te voeren. Anderzijds kan men het beschrijvend onderzoek en de bodemsanering in bepaalde gevallen ook gefaseerd laten verlopen.

In het huidige bodemsaneringsdecreet moet de saneringsplichtige de verschillende saneringsactiviteiten prefinancieren. In het bodemdecreet wordt die financiële last enigszins verlicht: er wordt een draagkrachtregeling ingevoerd die een spreiding in de tijd mogelijk maakt, en er komt een cofinancieringsregeling die in bepaalde gevallen voorziet in subsidies.



## Afscheid van Pedro Beckers

Op een sfeervolle academische zitting op 20 december 2007 nam Pedro Beckers na bijna 10 jaar afscheid als voorzitter van de SHM Goed Wonen. Rupelstreek. Hij blikte terug op een actieve voorzitterscarrière: 'Toen ik in 1998 als voorzitter begon, lag de klemtoon in de bouwmaatschappij op nieuwbouw. Intussen is duidelijk gebleken dat de toekomst van Goed Wonen ligt in kleine inbreidingsprojecten en in het voortzetten van renovaties.' Een week eerder was in Rumst nog de eerste fase van het Masterplan Renovaties van de SHM Goed Wonen afgerond.

'Het gaat om mensen en niet om stenen, dat mogen we nooit uit het oog verliezen', benadrukte professor Raf De Saeger, lid van de Vlaamse Woonraad, in zijn boeiende uiteenzetting over *Sociale huisvesting: een maatschappelijke uitdaging*.

De uittredende voorzitter bedankte iedereen met wie hij in de loop van de jaren op een positieve manier had samengewerkt. Paul Claus, celhoofd bij de vmsw, overhandigde hem een bronzen erепенning. Op de zitting werden ook Leo De Saeger, Patrick Marnef, Christel Birchen en Jan Poschet uitgewuifd. Ook zij werden gehuldigd voor hun inzet als bestuurder. Daarna opende de Boomse burgemeester Patrick Marnef de tentoonstelling *100 jaar sociale huisvesting in Boom en Rumst (Terhagen)*. Een feestelijke receptie sloot de avond af en de genodigden konden nog een hele tijd napraten bij een hapje en een drankje. (MK)

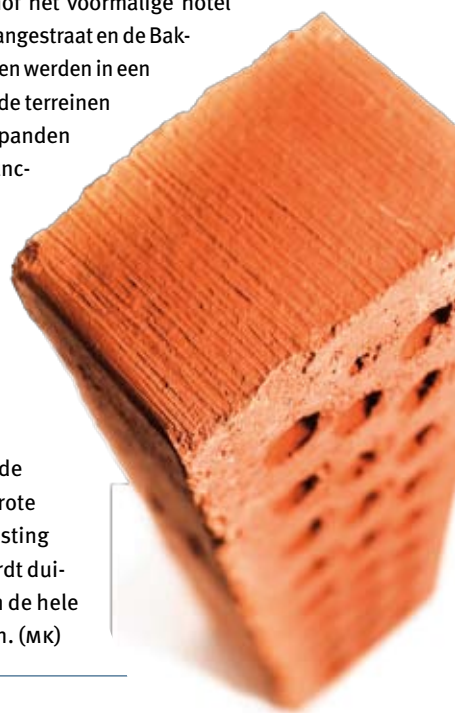


## Eerste steen in Blankenberge

De bouwmaatschappij Het Lindenhof heeft op 15 december de eerste steen gelegd van een nieuw appartementencomplex op de hoek van de Langestraat en de Bakkerstraat in Blankenberge. De laatste jaren werden enorme inspanningen geleverd om de badstad te renoveren. Het geplande stadsinbreidingsproject past helemaal in die vernieuwingsoperatie.

Eind 2001 kocht Het Lindenhof het voormalige hotel Scarphout op de hoek van de Langestraat en de Bakkerstraat. De aanpalende panden werden in een later stadium aangekocht. Op de terreinen van de intussen gesloopte panden wordt momenteel een multifunctioneel complex gerealiseerd. De ondergrondse parking en de 2 gelijkvloerse handelsruimtes zijn al bijna voltooid. Op de twee verdiepingen komen verder nog 16 huurappartementen. Die zullen eind dit jaar klaar zijn.

Met het complex speelt de bouwmaatschappij in op de grote vraag naar betaalbare huisvesting in de badstad. Bovendien wordt duidelijk een impuls gegeven om de hele buurt nieuw leven in te blazen. (MK)





## Goed wonen aan de Rupel

Op 14 december 2007 was het feest in de 1 Meistraat in Rumst. De SHM Goed Wonen.Rupelstreek vierde er de afwerking van de laatste 9 van in totaal 35 te renoveren woningen. Dat gebeurde met een kleine maar geanimeerde receptie in één van de gerenoveerde huizen.

Uittredend voorzitter Pedro Beckers verwelkomde er voor de laatste keer de genodigden. 'Deze renovatie sluit de eerste fase van ons Masterplan Renovaties af', lichte hij toe. 'Dat Masterplan werd opgemaakt in de jaren '90. Tot nu toe hebben we al voor 1 miljard Belgische frank gerenoveerd in ons patrimonium.'

Francy Van Der Wildt, burgemeester van Rumst, bedankte iedereen voor de goede samenwerking, in het bijzonder de SHM. 'Het resultaat is deze mooie renovatie, die bijdraagt tot de herwaardering van deze wijk, die zo prachtig gelegen is aan de Rupel.'

De woningen werden al in 1965 gebouwd, maar dat is er niet meer aan te merken. Tijdens de renovatie werden de gevels helemaal vernieuwd en werden de woningen uitgerust met alle hedendaags comfort. Dankzij de renovatie trekt de wijk opnieuw jonge gezinnen met kinderen aan. (MK)

## Ontvangst nieuwe directeurs

Op 18 februari konden weer 3 nieuwe directeurs een bezoek brengen aan de vmsw in Brussel: Anja Schoeters, directeur van Gezellige Woningen Bornem, Alain Bielen, directeur Limburgs Tehuis Hasselt, en Eric Mannaerts, directeur Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen. Hoewel ze al vertrouwd waren met de sector, grepen ze toch de kans om op een meer officiële manier kennis te maken met de directie en de diensten van de vmsw, en om hun collega-directeurs beter te leren kennen.

Een algemene presentatie van de vmsw in het beleidsdomein rwo werd gevolgd door een informele lunch. De directeurs kregen de tijd voor een gezellige babbel en konden volop vragen stellen. Tijdens de rondleiding bezochten ze vooral de cellen die in nauw contact staan met de SHM's. Daar kregen ze de kans om te polsen naar de concrete dienstverlening van de vmsw. Na afloop waren de drie directeurs ervan overtuigd dat dit initiatief de onderlinge samenwerking zeker ten goede zou komen. (AB)

Van links naar rechts:  
Alain Bielen,  
Anja Schoeters en  
Erik Mannaerts



■ Dinsdag 22 april

**Langer thuis in eigen huis? Gits**

Struikelblokken weg om levenslang te wonen? Gratis seminarie op dinsdag 22 april van 13.30 u tot 17 u bij In-ham vzw, Stationsstraat 126, 8830 Gits.

Meer info en inschrijven via [www.mentorkortrijk.be/agenda.html](http://www.mentorkortrijk.be/agenda.html)

■ Vrijdag 25 april,  
9.30 u - 14.30 u

**Woonforum 2008, Metropolis, Antwerpen**

Meer inzicht in wat er leeft en beweegt in de sociale huisvesting. Een ontmoeting met wie betrokken is bij sociaal wonen in Vlaanderen.

De uitnodigingen werden verstuurd aan alle SHM's, provincies, steden, gemeenten, ocmw's en naar diverse actoren die betrokken zijn bij het sociale woongebeuren in Vlaanderen. In het volgende nummer van Woonwoord vindt u een uitgebreid verslag van het eerste Woonforum.

Beknopt programmaoverzicht:

- verwelkoming en terugblik op 2007.
- keuze uit 5 themasessies:
  1. De resultaten van het wetenschappelijk woononderzoek.
  2. Energie beter beheren.
  3. Wonen zonder drempels.
  4. Lokaal woonoverleg: een uitdaging.
  5. Gegidste wandeling door de wijk Luchtbal.
- de uitdagingen voor 2008.

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

■ Vrijdag 9 mei,  
voormiddag

**Archiefbeheer - Open oproep, Auditorium vmsw**

Vormingssessie *Archiefbeheer voor SHM's*, i.s.m. het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven en het Rijksarchief, en toelichting bij de *Open oproep* door de Vlaamse Bouwmeester, voor directeurs en hoofden technische dienst van SHM's.

Meer informatie bij de heer Paul Claus, celhoofd Planbeoordeling en Opvolging bouw en renovatie, tel. 02 505 43 08, e-mail: [paul.claus@vmsw.be](mailto:paul.claus@vmsw.be)

■ Zondag 25 mei

**Renovatie dag 2008**

Het maandblad Ik ga Bouwen & Renoveren en het NAV organiseren, met de steun van de Orde van Architecten, de tiende editie van De Renovatiedag. Op 25 mei heeft de kandidaat-verbouwer de unieke gelegenheid om tal van renovaties, verspreid over België, te bezoeken. Bij ieder renovatieproject zijn zowel de bouwheer als de architect aanwezig. Zo komt men in contact met de mensen achter het renovatieproject en hun manier van werken.

Ook dit jaar is de sociale huisvestingssector present met enkele projecten.

- Rode Poort (Donystraat) te Tienen
- Berenhofstraat (oud gemeentehuis) te Lanaken (Veldwezelt)
- Sint-Bartholomeusstraat (oud postkantoor) te Antwerpen (Merksem)
- Veerbootstraat (renovatie eigen patrimonium) te Brugge (Zeebrugge)

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

■ Dinsdag 10 juni

**Financiering sociale huisvesting, Provinciehuis Boeverbos, Brugge**

Tweede module in het kader van de opleiding voor huisvestingsconsulenten.

Meer informatie op [www.schoolvoorbestuursrecht.be](http://www.schoolvoorbestuursrecht.be)



## Voorstelling voorbeeldproject Sterrenveld

Op 15 december 2007 stelde de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (Sint-Pieters-Leeuw) het renovatieproject Sterrenveld voor. Dat gebeurde in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen. Het project werd geselecteerd als voorbeeldproject in het kader van ecologische en duurzame renovatie en kreeg een subsidie van 1100 000 euro.

Het appartementsgebouw Sterrenveld maakt deel uit van de sociale woonwijk Ban Eik in Wezembeek-Oppem. Directeur Leo Van Den Eynde: 'De site van Ban Eik is het resultaat van een architectuurwedstrijd van 1959. Na de fusie met Mijn Huisje in 1995 werd al snel duidelijk dat alle gebouwen grondig gerenoveerd moesten worden. Na renovatie van de appartementsgebouwen Zonneveld in 2001 en Bloemen- en Zwaluwenveld in 2006 was het de beurt aan de 61 appartementen van Sterrenveld en zijn twee bijgebouwen.'

In Sterrenveld werd geopteerd voor een

ver doorgedreven renovatie, met extra aandacht voor ecologische en duurzame ingrepen. 'Doordat de buitenschil sterk werd geïsoleerd, halen we een K-35 peil', lichte ingenieur Rik Cornelissen van het studie-bureau RCR te Herent toe. 'Aan de zuidgevel werden wintertuinen geplaatst die in de winter en de zomer een buffer vormen tegen extremere weersomstandigheden.' Frederiek Demeyer, lector Energiemanagement aan de Hogeschool West-Vlaanderen, had het over de verdere opvolging van het project: 'Het is van bij de start de bedoeling geweest om het rendement van de installaties te onderzoeken in de specifieke situatie van collectieve sociale woningbouw. Daarom zijn er verschillende meetinstrumenten aangebracht en is gezorgd voor een gebouwbeheersysteem.'

Tijdens een bezoek aan de energiebesparende installaties waren de genodigden alvast danig onder de indruk van al die technische hoogstandjes... (MK)

## Gouden Baksteen voor Minister Keulen

Op 8 februari mocht minister Keulen de Gouden Baksteen in ontvangst nemen. Dat is een initiatief van Bouwunie, de bij Unizo aangesloten Unie van het kmo-bouwbedrijf, en van NAV, de Vlaamse Architectenorganisatie. Minister Keulen kreeg de prijs wegens zijn grote verdiensten in het bevorderen van de bouwsector in het domein *wonen*.

Sinds 2003 heeft minister Keulen serieuze inspanningen geleverd om het aanbod van sociale woningen te vergroten. Tussen 2002 en 2006 is het patrimonium van de socialehuisvestingsmaatschappijen met meer dan 5% gegroeid. Voor 2008 trekt de minister 400 miljoen euro uit voor nieuwbouw en renovatie. Met het nieuwe financieringssysteem (NFS2) krijgen de SHM's meer zuurstof om woningen te bouwen en te vernieuwen en om gronden en goede woningen aan te kopen. Ook de privésector wordt nu meer betrokken bij de sociale woningbouw. De minister wil ook een woonbak lanceren, als financieel instrument om met geld van investeerders extra woningen te bouwen.

Met premies probeert minister Keulen de kwaliteit van het bestaande patrimonium op te krikken. Huursubsidies moeten mensen die al lang wachten op een sociale woning, in staat stellen om een woning te huren op de private huurmarkt. Intussen heeft minister Keulen ook de Vlaamse Woonraad samengesteld, met vertegenwoordigers van alle groepen die bij het woonbeleid zijn betrokken. (AB)



# Energiearmoede:

De torenhoge energieprijzen treffen vooral de sociaal zwakkeren. Zij krijgen meer en meer te maken met energiearmoede. Wat valt daaraan te doen? Woonwoord vroeg het aan twee specialisten: Bart Martens, Vlaams volksvertegenwoordiger voor de sp.a, en Luc Stijnen, directeur van de socialehuisvestingsmaatschappij De Zonnige Kempens.



nergiearmoede  
counteren met  
win-winsituaties

Luc Stijnen is directeur cvba Zonnige Kempens.

Onze sociale huurders worden elke dag geconfronteerd met de stijgende energiekosten. De invloed daarvan op het resterende beschikbaar inkomen van de sociale huurder wordt steeds groter. Gelukkig kunnen beleidsmensen en beslissingnemers van elk niveau de energieproblematiek aanpakken door te kiezen voor een creatieve en inventieve benadering.

Uit onderzoek van 250 sociale woningen in Herenthout blijkt dat er een rechtstreeks verband bestaat tussen het energieverbruik van de gezinnen en de bouwkundige randvoorwaarden waarmee de woningen gerealiseerd worden. Omdat die randvoorwaarden zo'n belangrijke impact hebben, is het aangewezen om in het bouwproces afgewogen beslissingen te nemen. Daarvoor werd op basis van enkele proefprojecten een aanpak in zes stappen opgesteld.

De eerste stap is de belangrijkste: het voorkomen van energieverbruik, door in het ontwerp rekening te houden met de regels

## Energiezuinig wonen is een recht

Bart Martens is Vlaams volksvertegenwoordiger en gemeenschapssenator voor de sp.a.

De aanhoudende stijging van de energieprijzen op de internationale markten vreet aan het maandelijks besteedbaar inkomen. Vooral bij de sociaal zwakkeren komt dat hard aan. Zij worden de eerste slachtoffers van wat we energiearmoede noemen. Stookoliepremies of een verlaging van de belasting op energie kunnen de energieprijzen hooguit eventjes afremmen. Door de afnemende voorraden en de toenemende energievraag van opkomende economieën gaan die prijzen daarna onvermijdelijk weer de hoogte in.

Op de energieprijzen hebben we als overheid amper invloed – op de energievraag des

te meer. Door meer middelen in te zetten om de energieverliezen in onze woningen weg te werken, kunnen we de bewoners structureel wapenen tegen de oplopende prijsenspiraal.

Wil dat dan zeggen dat we af moeten van de stookoliepremies voor de lagere inkomens? Uiteraard niet. Het is niet omdat je meer investeert in brandveiligheid, dat je een uitslaande brand niet moet blussen. Stookoliepremies en andere tegemoetkomingen in de energiefactuur van de sociaal zwakkeren kunnen de ergste nood helpen lenigen, zeker als ze terechtkomen bij mensen die ze echt nodig hebben, wat nu niet altijd het geval is. Maar zonder de noodzakelijke e-novatie (energie-renovatie) van het huisvestingsbestand dreigen die tegemoetkomingen in de oplopende energiefacturen steeds hoger te worden. Op termijn is dat water naar de zee dragen.

Daarom is het van het allergrootste belang om van nieuwe sociale woningen echte spaarhuisjes te maken door ze veel zuiniger te bouwen. We hebben minister Keulen er dan ook van overtuigd om nieuwe sociale woningen meteen te bouwen volgens de zogenaamde E70-norm, zodat zij 30% energiezuiniger zijn dan de standaard nieuwe woningen. Daarnaast heeft de minister toegezegd om bij wijze van demonstratie sociale passiefwoningen te bouwen. Dat zijn woningen die zo goed geïsoleerd zijn dat ze het zonder klassieke verwarming kunnen stellen. Het energieverbruik van dergelijke woningen ligt zowat 75% lager. Met die aanpak kan de sociale woningbouw het goede voorbeeld volgen van Frank Vandenbroucke in de scholenbouw. Ook daar wordt geëxperimenteerd met passiefscholen en worden nieuwe scholen 30% zuiniger gebouwd. Op dat energiepeil worden de initieel

# wat valt eraan te doen?

van compact en zongericht bouwen, en door een zeer hoge isolatiegraad toe te passen. De stelregel *niet-verbruikte energie is de goedkoopste energie* blijft het belangrijkste uitgangspunt.

De volgende stap is het gebruik van onuitputbare energiebronnen en materialen. Voor de productie van warm water voor het sanitair kan men bijvoorbeeld zonnecollectoren gebruiken in een collectieve installatie.

De derde stap is het toepassen van de optimale technieken: condenserende ketels, warmtepompen en warmterecuperatie van de ventilatielucht. De beste resultaten krijgt men meestal door de synergie van verschillende toepassingen.

De eerste drie stappen vormen samen de *Trias Energetica*. Ook de volgende drie stappen zijn van belang: meten is weten, het begeleiden van de huurders en het bekendmaken van zowel positieve als negatieve resultaten. Ook die stappen zijn noodzakelijk om de gewenste resultaten te realiseren.

Aan elke verbetering van de bouwkundige randvoorwaarden hangt een financieel plaatje vast. Toch is het mogelijk om voor alle betrokken partijen een win-winsituatie

te creëren. De gerealiseerde energiewinst kan immers gelijk worden verdeeld tussen de huurder en de investeerder. Ook na een bijdrage in de investering zal de huurder een hoger beschikbaar inkomen hebben dan bij de volgens de norm gerealiseerde woning. De SHM zal, anders dan nu, haar geïnvesteerde geld na een dubbele terugverdientijd terugkrijgen en opnieuw kunnen investeren in nieuwe energiebesparende maatregelen. Om de realiseerbare energiewinst te berekenen kan de EPB (de regelgeving *Energie Prestatie Binnenklimaat*) als objectief instrument gebruikt worden. Deze werkwijze stelt de SHM in staat om op een budgetvriendelijke manier projecten te realiseren met lagere energiekosten voor de bewoners. Dure en niet doordachte oplossingen worden ontmoedigd. Men vertrekt hier duidelijk vanuit een aanmoedigende positieve benadering in plaats van een negatief bestraffende.

Naast de huurder en de investeerder heeft ook de gemeenschap baat bij deze benadering van de probleemstelling. De CO<sub>2</sub>-uitstoot wordt aanzienlijk verminderd. Daarnaast kan de overheid inzicht krijgen in de gerealiseer-

de besparingen en kan er een forum ontstaan om verbeteringsystemen te optimaliseren.

Deze benadering kan een eerste keer worden getoetst door de invulling van de energiefactor bij de huurberekening. Daarin is in het nieuwe huurbesluit voorzien.

Een ander belangrijk instrument dat op basis van de nieuwe Europese energierichtlijn kan worden ingevoerd, is het normale energiebudget voor de woning. Wie huurt, moet niet alleen weten hoeveel huur hij moet betalen, maar ook welk budget hij nodig heeft om de energiefactuur te voldoen. Op basis daarvan kan men een energiebesparende huurdersbegeleiding opzetten en energieverslindende fouten opsporen en oplossen. Momenteel wordt die huurdersbegeleiding bemoeilijkt door de privacywetgeving.

In deze tekst zijn maar enkele mogelijkheden aan bod gekomen om tegelijk het beschikbaar inkomen te verhogen, energie te besparen en de klimaatopwarming tegen te gaan. Daarvoor is alvast een creatieve en inventieve benadering van de energieproblematiek in de sociale woningbouwsector noodzakelijk.

hogere bouwkosten gecompenseerd door de lagere energiefactuur.

Maar ook de energieverliezen in het bestaande sociale woningenbestand moeten worden weggewerkt. Daarbij botsen we echter op de paradox dat de (sociale) huurder de baten geniet van de lagere energiefactuur, terwijl het de eigenaar is die voor de kosten opdraait. Sociale huisvestingsmaatschappijen staan dus vaak voor het dilemma dat zij de huurprijs voor hun huurders moeten optrekken als ze investeren in de woning, terwijl de huurprijzen geplafonneerd zijn en net de *meerverdieners* vaak al aan dat plafond zitten. Als ze de investeringen toch doorvoeren, moeten ze die noodgedwongen verhalen op de huurders met het laagste inkomen. Dat weerhoudt vele huisvestingsmaatschappijen ervan om in energiebesparing te investeren, wat dan weer leidt tot

hoge energiefacturen voor een doelgroep die sociaal zwak staat.

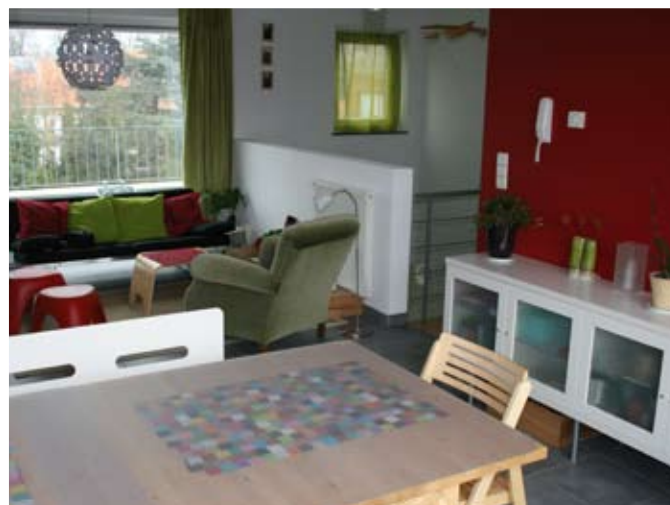
Om dat te verhelpen, zouden de distributienetbeheerders ertoe verplicht kunnen worden om sociale huisvestingsmaatschappijen specifieke steun te verlenen voor investeringen in dakisolatie, superisolerende beglazing en efficiënte verwarming. Dat zou kunnen gebeuren door hun ecologische openbare dienstverplichtingen aan te passen. Die ingreep zou investeringen in energiebesparing *solidariseren*, zodat ze niet integraal in de (verhoogde) huren moeten worden doorgerekend. Dat voorkomt meteen dat de steunmaatregelen van de netbeheerders terechtkomen bij de gezinnen die ze het minst nodig hebben en die hun woning vaak ook zonder steun kunnen isoleren. Extra steun voor sociale woningen (via de huisvestingsmaatschap-

pijen) kan het Mattheuseffect in de huidige REG-ondersteuning tegengaan en doelgroepen helpen die dat echt nodig hebben. Dat moet ertoe bijdragen dat tegen pakweg 2020 iedereen recht heeft op een energiezuinige woning.

Meteen wordt zo voorkomen dat het door de armoedeverenigingen en welzijnsorganisaties terecht bepleite *basisrecht op energie* verwordt tot een *basisrecht op energiever-spilling*. Het *recht op energiezuinig wonen* is de meest effectieve manier om ook de zwaksten in onze samenleving weerbaar te maken tegen de bokkensprongen van de energieprijzen op de internationale markten. Alleen door werk te maken van de innovatie van onze woningen en af te kicken van onze energiever-slaving kunnen we voorkomen dat de koopkracht en ons leefmilieu verder worden aangetast.

**R**uth Devolder woont sedert eind 2006 in een koopwoning in de Paul van Ostaijenlaan in Leuven.


Het bouwproject bestaat uit een gedeelte voor de huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL) en een gedeelte voor de vzw Vlaanderen Bouwt (Vlabo). Beide gebouwen vloeien naadloos in elkaar over, maar vormen afzonderlijke entiteiten. Het door de huisvestingsmaatschappij gerealiseerde project bestaat uit 4 duplexwoningen met een privétuin en 4 duplexappartementen met ruime terrassen.



‘Ik woon op fietsafstand van het centrum van Leuven, net buiten de drukte van de binnenstad. Ik kan dus van de voordelen van de stedelijke omgeving genieten, maar ook van de rust en het groene uitzicht. Er is een mooi uitzicht op Leuven, Heverleebos en de velden uit de omgeving.’

‘Ik woon op een appartement, maar heb toch voldoende buitenruimte. Er zijn 3 terrassen, 1 ruim functioneel terras en 2 groene terrassen.’

‘Het appartement is opgebouwd volgens een duplex-systeem. De vide creëert een grote ruimtelijkheid, die versterkt wordt door de grote lichtinval.’



‘De akoestiek is niet optimaal. Dat is toch wel een belangrijk manco voor een appartementsgebouw.’

‘De stad Leuven heeft een parkeerordering van één parkeerplaats per woongelegenheid. Daardoor moesten we een ondergrondse autostaanplaats kopen in het naburige gebouw van Vlabo. Nu de aannemer van dat gebouw failliet is, zijn wij door de mede-eigendom betrokken partij in dit faillissement.’

‘De lange wachttijden schrikken een beetje af. In 2002 schreef ik me bij de huisvestingsmaatschappij in en pas in 2006 ben ik in mijn woning betrokken.’