

woon

WOORD



**Bewonersparticipatie in de kijker
'De Test-Aankoop
van de sector'**

**Het sociaal huurbesluit en NFS2
Worden we er beter van?**

**Op bezoek bij Provincie West-Vlaanderen
Sociale verhuurkantoren
als paradepaardje**

**Nieuw programmatiebesluit op stapel
Hoever staan we?**

IMAGE

**schenkt sociale
hoogbouwwijk
sterke identiteit**



‘Het nieuwe
programmatiesysteem
biedt de SHM’s
meer zekerheid.
Ook de kwaliteitsbewaking
zal vlotter kunnen
verlopen.’

Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW,
licht het nieuwe programmatiebesluit toe,
op pagina 30.



Visie

06 Bewonersparticipatie:
ervaringsdeskundigen
aan het woord

Praktijk

10 Het IMAGE project:
Europark met fris imago

14 Sint-Maartensdal Leuven:
blijvend modern

16 Collectief wonen:
de stad is mijn tuin

Bestuur

18 Onder de loep:
nieuw sociaal huurbesluit
en NFS2

22 Op de koffie bij de provincie
(1): West-Vlaanderen

24 Het nieuwe programmatie-
besluit: gesprek met Hubert
Lyben

Dossier

30 Sociale woningbouw
of huursubsidies?

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 13 Vakwerk: sluikestorten aangepakt
- 21 Management: voorkooprechten
- 25 Sed lex: erfrecht
- 26 Sociaal Nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht



06 Bewonersparticipatie

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) | [vmsw-fotografen](#) | IMAGE secretariaat (cover-p.10-11), Martine Kinable (p. 2-3-14-19-24-26-27-28-29), Jan Loeman (p. 4-25), Gery Spirinckx (p. 13-20), Isabelle Plancquaert (p. 12), Els Struyf (p. 14-15-21), Bert Simoens (p. 19), Sofie Lerouge (p. 32) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Uitgeverij, www.jaja.be | [druk](#) | Enschedé Van Muysewinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

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



13 Het IMAGE project



16 Collectief wonen



32 Klant in zicht



Vooraf



et nieuwe jaar zal in de sociale huisvesting zeker niet onopgemerkt voorbijgaan. Wellicht wordt 2008 zelfs een historisch jaar voor de sector. Twee ingrijpende nieuwe reglementeringen – het nieuwe kaderbesluit sociale huur en het nieuwe financieringssysteem voor de sociale verhuurders – treden momenteel in werking. Die nieuwe regelgeving is te danken aan enkele mensen die vanuit Brussel het hele werkveld moeten overzien, en aan mensen die op hun denkwerk invloed uitoefenen. Maar eigenlijk nog meer aan de inzet van de vele mensen die ze in de praktijk moeten waarmaken. Doordat zij die regelgeving aan dagelijkse werkelijkheid toetsen, reiken ze de beleidsmensen immers het materiaal aan om ze bij te sturen en te verfijnen.

Waarom kan men vanuit Brussel niet meteen een kant-en-klare reglementering afleveren? Misschien omdat de samenleving en de sociale huisvesting nu net iets ingewikkelder in elkaar zitten dan 50 jaar geleden. Toch blijft ons gemeenschappelijk streefdoel helder en eenvoudig. We proberen er mee voor te zorgen dat mensen waardig kunnen leven. Ook wie niet rijk is, heeft het recht om thuis te komen in een woning die een menswaardig leven mogelijk maakt. Dat ideaal maakt deel uit van onze westerse cultuur, over de ideologische of politieke grenzen heen. Wonen is immers een basisbehoefte, net zoals voeding of kledij dat zijn. En we willen met z'n allen leven in een maatschappij waarin aan die basisbehoeften is voldaan, ook al gaat dat niet vanzelf en kost het een pak geld en inzet.

Wie in onze sector werkt, krijgt de kans iets te doen wat de samenleving echt vooruithelpt. Ook al draag je maar een steentje bij, je kan er trots op zijn. Met Woonwoord willen we jullie allen een stem geven, ook degenen die nog te weinig gehoord worden. We wensen al onze lezers een voorspoedig en gelukkig 2008, en een vruchtbaar werkjaar!

Elke wijk haar familie Flodder

Wanneer en hoe optreden tegen zwerfvuil? Waar ligt voor een SHM de grens tussen huisbaas en begeleider? Tevredenheids- of controlebezoeken bij de huurder thuis? Camera's in ingangen en liften van flatgebouwen? Samenwerking tussen SHM's en vrederechters om uitzettingen te voorkomen en overlast aan te pakken? Wijkfeesten, opruimacties en kinderanimatie om de leefomgeving te verbeteren? Deze en nog veel meer vragen werden besproken tijdens het 6^e overlegplatform voor de sociale diensten van de SHM's op 14 december. Conclusie hierbij: hoe arbeidsintensief ook, persoonlijke contacten met de huurders zijn ontzettend belangrijk. (AB)



WOONBEELD

VMSW heeft WOONBEELD gelanceerd, de nieuwe databank van sociale architectuurprojecten. Daarmee zet de VMSW een nieuwe stap in het ontsluiten van kennis over de sociale huisvestingssector. De voorbije elf jaar had de VMSW een architectuurjaarboek uitgegeven. Voor het eerst biedt ze nu ook een digitaal overzicht van de projecten die de SHM's hebben gerealiseerd. Dat brengt een volledige architectuurinventaris van de sociale huisvestingssector binnen handbereik.

Door veelzijdige informatie over de sociale huisvestingsprojecten online aan te bieden, nodigt de VMSW uit om sociale woonprojecten te bestuderen, te onderzoeken en met elkaar te vergelijken. Zo kan het nieuwe instrument een inspiratiebron zijn voor de SHM's zelf, gemeenten, architecten, onderzoekers, architecturstudenten en alle belangstellenden. WOONBEELD wil ertoe bijdragen dat de sector ook op architecturaal gebied een voortrekkersrol kan blijven spelen.

WOONBEELD biedt nu een overzicht aan van de projecten die zijn opgeleverd van 2000 tot en met 2006. De databank zal jaarlijks worden geactualiseerd. Via allerlei parameters kunnen de projecten worden ontsloten. (IR)

Meer info: www.woonbeeld.be
www.vmsw.be -> Professionelen ->
 Architectuur -> Woonbeeld
Irene.rauch@vmsw.be

Eerste hulp bij energiebesparing



De stijgende energiefactuur baart ook sociale huurders kopzorgen. Verlichting biedt misschien de Eerste Hulp bij Energiebesparing (EHBE), een webtoepassing die elke Vlaming een prioriteitenlijstje kan bezorgen met tips om in haar of zijn specifieke woon- en leefsituatie energie te besparen. De surfer hoeft daarvoor alleen enkele eenvoudige vraagjes te beantwoorden en krijgt meteen ook een overzicht van de voorziene subsidies.

U vindt de EHBE op
www.energiesparen.be (AB)

Rechtzetting

In het vorige nummer van Woonwoord publiceerden we het artikel 'De beheersvergoeding: behouden of aanpassen'. Daarin is een fout geslopen. De VLEM, koepelorganisatie van de SHM's uit de koopsector, laat ons weten dat die SHM's wel degelijk een vergoeding betalen aan de VMSW van 0,50% van de verkoopprijs van een sociale koopwoning.

Wederopneembaar krediet

De VMSW biedt vanaf januari 2008 een wederopneembaar krediet aan. De sociale ontleners kan onder bepaalde voorwaarden het al terugbetaalde kapitaal opnieuw lenen bij de VMSW. Daarvoor hoeft hij geen extra notariskosten te betalen. Die aanvullende lening is bestemd voor werkzaamheden aan de woning.

Meer informatie krijgt u bij de regionale kantoren van de VMSW (Gent, tel. 09 220 20 22 en Herentals, tel. 014 23 29 21) of op

www.vmsw.be, in de rubriek Particulieren, Sociale woonleningen. U kunt ook een informatiefolder aanvragen bij de cel Communicatie, tel. 02 505 43 41, e-mail: lucrece.deleu@vmsw.be. (AB)



Subsidies voor lokaal woonbeleid

Om het lokale woonbeleid te ondersteunen heeft de Vlaamse Regering op 21 september een subsidiekader goedgekeurd. Daarmee spoort ze gemeenten aan om (samen) een gemeentelijke woonbeleidsvisie te ontwikkelen, het woonoverleg te organiseren, een klantgerichte dienstverlening aan de burger uit te bouwen en de kwaliteit van het woningpatrimonium en de woonomgeving te verbeteren.

De tekst van het subsidiebesluit (Belgisch Staatsblad, 19 oktober 2007) met toelichting, een stappenplan voor de ontwikkeling van een project, modellen voor subsidieaanvragen en een overzicht van vaak gestelde vragen vindt u op de website www.bouwenenwonen.be (AB)



Taal- en inburgeringsbereidheid

Om communicatie- en samenlevingsproblemen met huurders te vermijden, bevat het Kaderbesluit sociale huur ook taal- en inburgeringsvoorwaarden. Daar moeten kandidaat-huurders aan voldoen als ze zich op de kandidatenlijst willen inschrijven en als ze een sociale huurwoning willen huren. Om na te denken over de correcte toepassing van die nieuwe regelgeving, vonden in alle Vlaamse provincies overlegmomenten plaats tussen de Onthaalbureaus en de Huizen van het Nederlands enerzijds en de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), de sociale verhuurkantoren (svk's), de ocmw's en de gemeenten anderzijds.

Eerst stelden de overlegpartners hun werking voor. Daarna bespraken ze de nieuwe voorwaarden: wanneer en hoe moeten ze de inburgerings- en taalbereidheid nagaan? Vaak zal het nodig zijn, zo bleek, om een kopie van het diploma op te vragen.

De vragenronde verliep zeer geanimeerd. Op sommige pertinente vragen bleek een ondubbelzinnig antwoord niet zo meteen te geven. Intussen werken de overlegpartners samen om zoveel mogelijk concrete antwoorden te formuleren en die via verschillende kanalen te verspreiden. Wie toegang heeft tot Woonnet, vindt daar alvast een overzicht. Met concrete vragen kunt u ook terecht bij sh@vmsw.be. (AB)

Advies voor duurzame stadsontwikkeling

Steden of gemeenten kunnen bij de transitiearena duurzaam wonen en bouwen (DUWOBO) terecht voor professioneel advies over duurzaam wonen en bouwen in stedelijke en gemeentelijke ontwikkelingsprojecten.

De transitiearena is een netwerk van actoren die expertise hebben opgebouwd in verband met de aspecten van duurzaamheid. Ze brengt kennis op het gebied van DUWOBO samen om ze vervolgens te ontsluiten. De actoren adviseren de gemeente bijvoorbeeld bij transitieprojecten en begeleiden ze bij de overgang van de huidige situatie naar de gewenste toestand. Dat gebeurde bijvoorbeeld in het stadsvernieuwingproject Clementwijk in Sint-Niklaas, waaraan zowel de stad als SHM's en de intercommunale ICW deelnemen.

Cruciaal voor dergelijke transitieprojecten zijn een langetermijnvisie en een coherente aanpak, waarin alle deelaspecten van duurzaam wonen en bouwen worden geïntegreerd. Daarom wordt bij elke adviesvraag een van de actoren van het netwerk aangewezen als coördinator, zodat hij alle deeladviezen op elkaar kan afstemmen. Die deeladviezen kunnen gaan over mobiliteit, milieu, kindvriendelijkheid, duurzaam bouwen, sociale economie, toegankelijkheid, enz. De coördinator houdt ook de timing in het oog: de transitiearena formuleert haar advies 6 tot 8 weken na de vraag. Behalve de VMSW, maken o.m. volgende actoren deel uit van de transitiearena: de Bond Beter Leefmilieu, BTB, Centrum Duurzaam Bouwen, Dialoog, Enter, Kind & Samenleving, Passiefhuis-Platform, Steunpunt Duurzaam Bouwen, Velt en VIBE.

De werking van de transitiearena kwam uitvoerig aan bod op de studiedag *Duurzaam wonen en bouwen op wijkniveau* van 9 oktober 2007. Per deelthema werden voorbeelden van goede praktijk voorgesteld.

Meer informatie over de transitiearena DUWOBO en over de presentaties op de studiedag vindt u op www.duurzaambouwen.lne.be of www.vernieuwingplatformduurzaamwonenbouwen.be

U kunt ook terecht bij Anita Gijbels: a.gijbels@cedubo.be (IR)



Ervaringsdeskundigen over bewonersparticipatie

De Test-Aankoop van de socialehuursector

Overal in Vlaanderen organiseren sociale huurders zich in huurdersgroepen. Ze willen de leefbaarheid van hun buurt of wijk verhogen en beter communiceren met de huisvestingsmaatschappijen. Minister Keulen heeft een grote boon voor de bewoners en dat is te merken op het terrein. Woonwoord wilde er meer over weten en sprak met enkele ervaringsdeskundigen.



Wat is bewonersparticipatie precies?

Robert Janssen: 'Heel eenvoudig: bewoners krijgen een stem bij de SHM. Wij adviseren de raad van bestuur van Nieuw Dak en koppelen regelmatig terug naar de basis op bewonersvergaderingen.'

Eric Wilms: 'Het is een hefboom om de dienstverlening aan de huurders te verbeteren. Eigenlijk speelt huurdersparticipatie in op de trend dat consumenten een eigen stem krijgen. Huurdersverenigingen moeten een soort Test-Aankoop zijn voor de socialehuursector. We moeten het beleid van de SHM niet bepalen, maar we moeten wel kunnen adviseren over de leefbaarheid

in de wijken. Huurdersverenigingen helpen mee om de individuele belangen van de bewoners af te stemmen op de collectieve belangen die door de SHM's worden bewaakt.'

Kristien Van Mechelen: 'Met vivas willen we een brug slaan tussen de basis in de wijken en de Vlaamse beleidsmakers. Daarnaast willen we de relatie tussen de bewoners en de sociale verhuurders helpen verbeteren door de gemeenschappelijke belangen te beklemtonen. Bewonersparticipatie kan samenlevingsproblemen voorkomen door een goede en regelmatige communicatie, zodat zowel bewoners als SHM's beseffen dat ze elkaars bondgenoten zijn.'



Brecht Vermeulen: 'Ik zie zowel economische als maatschappelijke voordelen. Als je als sociale verhuurder samenwerkt met de meest gemotiveerde huurders, dan komt dat de leefbaarheid in de wijken ten goede. Mensen reageren alerter op sluikestorten en vandalisme, zodat de SHM daar minder tijd en middelen aan verspilt. Al snel zullen de huurders en de SHM beseffen dat iedereen in hetzelfde schuitje zit. Participerende bewoners zijn ook beter geïnformeerd en krijgen zo meer begrip voor de standpunten en werkwijze van de SHM's.'

Soms hoor je wel eens dat participerende bewoners een schaamlapje zijn?

Brecht: 'Je kan het je als SHM niet veroorloven om participatie als voorwendsel te gaan gebruiken. Dan zou je de intelligentie van de huurders onderschatten. Je scheidt namelijk wel wat verwachtingen als je huurders om advies vraagt. Als je die niet inlost, zorg je voor wrevel.'

Kristien: 'Als een SHM weigert om met bewoners in gesprek te gaan, zorg je voor frustratie bij de bewoners. Maar met VIVAS hoeden

we ons voor het risico om als alibi gebruikt te worden.'

Robert: 'Wij hebben zeer positieve ervaringen met Nieuw Dak. Soms krijgen we wel →

Wie is wie?

Robert Janssen is huurder van Nieuw Dak in Genk en zit in de huurdersadviesraad (HAR) van Nieuw Dak in Genk.

Brecht Vermeulen is directeur van de SHM De Mandel, waar momenteel een huurdersadviesraad wordt opgestart. Die moet de raad van bestuur adviseren bij het uitstippelen van het beleid.

Kristien Van Mechelen werkt voor Samenlevingsopbouw Vlaanderen en ondersteunt de Vereniging Inwoners Van Sociale woningen (VIVAS). VIVAS is de vereniging die bewonersgroepen over heel Vlaanderen begeleidt.

Eric Wilms is bewoner van de huurderscoöperatieve ABC sinds 1978 en is actief in het Platform Antwerpse Sociale Huurders (PASH).



'Goed geïnformeerde bewoners zijn beter gewapend om bewonersbelangen te verdedigen.'



→ eens het gevoel dat de SHM ons inschakelt om delicate maatregelen verkocht te krijgen bij de huurders. Maar een algemene tendens is dat zeker niet.

Eric: 'PASH bestaat uit een 14-tal bewonersgroepen en enkele individuele bewoners. Wij krijgen ondersteuning van de Stad Antwerpen, die hoofdaandeelhouder is van 4 Antwerpse SHM's. Het blijft moeilijk om de belangen van de huurders, de stad en de SHM's evenwaardig te behartigen. Ik heb niet de indruk dat er misbruik wordt gemaakt van mijn engagement. Minister Keulen pakt graag uit met zijn contacten met de huurders, maar hij luistert ook echt naar ons en hij beseft hoe waardevol huurdersparticipatie is.'

Robert, hoe is de Genkse huurdersadviesraad ontstaan?

Robert: 'Nieuw Dak lichtte de plannen voor een huurdersadviesraad toe op een informatievergadering voor alle huurders. Ze organiseerde ook vaak erg speelse activiteiten, die mensen vormden zonder dat ze er erg in hadden, maar die wel tijd en engagement vergden. Bovendien staat Genk bekend als

een multiculturele stad: de kandidaten voor een zitje in de HAR bezochten dan ook alle bestaande gebedshuizen. Wie niet echt interesse had voor andere culturen haakte af. Alleen de meest gemotiveerde mensen bleven over, maar die weten wel heel goed hoe Nieuw Dak werkt, wat de plannen, uitdagingen en problemen zijn. Uiteindelijk leidde dit tot een huurdersadviesraad die uit 25 mensen bestaat. Dat hele proces heeft twee jaar geduurd.

Brecht, jullie zijn momenteel volop met dat proces bezig. Hoe pakken jullie het aan?

Brecht: 'Via informatievergaderingen, folders en enquêteformulieren polsen we bij de huurders naar hun engagement: willen ze deelnemen aan wijkvergaderingen of thematische werkgroepen of willen ze in de huurdersadviesraad zitten? Met de 45 kandidaturen hebben we een HAR van 20 mensen samengesteld die ons huurdersbestand weerspiegelde. Wie afviel, kon in thematische werkgroepen gaan zitten. De adviezen van die werkgroepen komen terecht bij de

HAR. Net zoals in Genk adviseert de HAR de raad van bestuur, en heeft dus invloed op het beleid van De Mandel.'

Is vorming noodzakelijk voor bewonersparticipatie?

Kristien: 'Sommige vaardigheden heb je broodnodig als je de huurdersgemeenschap vertegenwoordigt: inlevingsvermogen, voeling met de achterban, sociale vaardigheden. Die kun je op een speelse manier aanscherpen. Daarnaast moet je weten hoe een SHM reilt en zeilt.'

Eric: 'Noodzakelijk is vorming niet, nuttig wel. Je mag vorming zeker niet gebruiken om potentiële kandidaten af te schrikken. Je moet mensen vormen, maar ze mogen het eigenlijk zelf niet door hebben: het moet plezierig blijven.'

Robert: 'Goed geïnformeerde bewoners zijn beter gewapend om bewonersbelangen op een effectieve manier te verdedigen. Dankzij die vormingsactiviteiten krijgen ze een goed beeld van de dagelijkse werking van Nieuw Dak. Bovendien hebben die activiteiten voor een samenhangend gevoel gezorgd.'

Brecht: 'Een maand voor de HAR van start ging, kregen de leden al een briefing over wat er bij De Mandel allemaal op til staat. En een rondleiding langs ons patrimonium hebben we aangegrepen om het beleid van De Mandel toe te lichten. Later organiseren we

'Je moet rekening blijven houden met alle huurders.'



‘Bewonersparticipatie kan samenlevingsproblemen voorkomen.’

zeker nog vormingsmomenten over actuele evoluties – het nieuwe huurbesluit, bijvoorbeeld. Het klopt dat dankzij de vorming vertegenwoordigers meer begrip krijgen voor de sociale verhuurders. Anderzijds kunnen ze daardoor wel eens vervreemden van hun achterban.’

Hoe representatief zijn huurdersgroepen eigenlijk?

Kristien: ‘VIVAS ligt voor die representativiteit soms wel eens onder vuur. Het is nu eenmaal zo dat sommige mensen op allerlei gebieden minder vertegenwoordigd worden: minderheden, de allerarmsten, allochtonen, maar ook jongeren en mensen die werken. In de beginselverklaring van VIVAS staat dat we representativiteit nastreven, maar dat we er geen afdwingbare voorwaarde van maken. In overleg met de overheid willen we er wel over waken dat de belangen van de meest kwetsbare groepen behartigd worden.’

Brecht: ‘Als SHM moet je beseffen dat bewonersgroepen onvoldoende democratische legitimiteit hebben. Je mag nooit vergeten om ook rekening te houden met niet-participerende huurders. Die blijven in de meerder-

heid. Wij zullen er dan ook voor zorgen dat onze HAR terugkoppelt naar de achterban.’

Robert: ‘In onze statuten staat dat de HAR niet ingezet wordt voor individuele problemen, alleen voor wat het algemeen belang aangaat. In de praktijk werkt dat zeer goed. De HAR-leden zitten in de basisbewonersgroepen en weten wat onder de huurders leeft. Die kunnen hen ook altijd ter verantwoording roepen. Natuurlijk kun je nooit alle bewoners bereiken – maar dat weet je vooraf.’

Eric: ‘In Antwerpen zijn er geen vaste overlegmomenten tussen de bewonersgroeperingen en de SHM’s. We overleggen ad hoc, als zich iets voordoet. Wij gaan meestal wel uit van individuele problemen. Die leggen vaak een structureel probleem bloot, dat je kunt aankaarten bij de SHM. Mensen komen niet klagen omdat het dak lekt, maar omdat de SHM dat laat aanslepen.’

Welke valkuilen moet je vermijden als je aan bewonersparticipatie werkt?

Brecht: ‘Te hoge verwachtingen zijn altijd nefast. De wederzijdse verwachtingen moe-

ten realistisch blijven. Als SHM moet je ook voldoende tijd, geld en energie aan participatie besteden. Anders dooft de betrokkenheid uit en laat je mensen vergaderen om te vergaderen.’

Robert: ‘Je moet er zeer alert voor zijn dat je niet misbruikt wordt. Sommige lokale politici willen bewonersgroepen wel eens voor hun kar spannen en poken daarom de ontevredenheid wat op, vooral in verkiezingsperiodes. Na de verkiezingen vinden ze de problemen in de wijk niet zo belangrijk meer...’

Eric: Je mag niet in sloganeske taal vervallen. Als ik sommige eisenbundels lees, voel ik me wel eens ontgoocheld. Met gematigdheid, nuance en diplomatie bereik je meer dan door herrie te schoppen. Sommige ondersteuners van bewonersgroepen stellen wel eens onrealistische eisen voor. Dat lokt dan defensieve reacties uit bij de instanties van wie je iets gedaan wilt krijgen. Soms is het beter om gewoon een vraag te stellen dan om iets te eisen.’

Kristien: ‘Je kunt de mandaten maar beter beperken tot een termijn van bijvoorbeeld twee jaar. Anders dreigen mensen die namens de huurders moeten spreken van hun achterban te vervreemden en de voeling met de dagelijkse realiteit te verliezen.’

In Dortmund vond in november de slotconferentie plaats van IMAGE, een project van de Europese Unie dat het imago van sociale hoogbouw wijken wil verbeteren. Een van de 6 Europese partnersteden was Antwerpen, dat Europark op Linkeroever als case wilde behandelen – en het Chicagoblok een panoramisch dak wilde schenken.

‘Europark positieve



Voor IMAGE (zie kaderstuk) sloegen de Stad Antwerpen en cv Huisvesting Antwerpen de handen in elkaar om het imago van Europark op te frissen. Hoe dat in zijn werk ging, vroegen we aan Jan Van Grimbergen, technisch adjunct-directeur van cv Huisvesting Antwerpen.

Waarom besloot Huisvesting Antwerpen mee te doen aan IMAGE?

‘Het stadsbestuur heeft ons gevraagd deel te nemen. Als *leading partner* was Delft op zoek naar geschikte partners en met het beruchte Chicagoblok uit Europark hadden wij de ideale wijk in huis. Europark kampt met een slecht imago. We wilden IMAGE aangrijpen om die negatieve sfeer om te buigen en voortaan op een positieve manier in het nieuws te komen. Een masterplan voor Linkeroever kwam pas later op tafel. In de loop van het proces groeide namelijk het idee om een breder kader voor toekomstige ontwikkelingen uit te werken, geïnspireerd door de jarenlange ervaringen van onze Ierse partner Ballymun (Dublin).’

‘IMAGE bracht de verschillende partners rond de tafel. De Stad nam het geïntegreerde masterplanningsproces voor zijn rekening en wij concentreerden ons op de realisatie van het pilootproject op de bovenste verdieping van het Chicagoblok, het zogenaamde *dakproject*. Er is hard gewerkt, er zijn vele ideeën gegroeid, maar het masterplan is niet af. Om het concept behoorlijk uit te kunnen werken is een vervolg op IMAGE nodig.’

Kun je de situatie in Europark even schetsen?

‘De wijk dateert van begin jaren ’70 en bestaat uit 18 sociale woningbouwblokken.

moet weer een uitstraling krijgen'

Cv Huisvesting Antwerpen nam deel aan IMAGE

Huisvesting Antwerpen bezit 80%, de Antwerpse Bouwcoöperatie 20%. De gronden werden ingebracht door de Stad om de ontwikkeling van Linkeroever een extra impuls te geven. Een architectuurwedstrijd in samenwerking met de Nationale Maatschappij voor Huisvesting leverde een ontwerp op dat in recordtempo werd gerealiseerd, met de nodige structurele problemen tot gevolg. Toch waren de blokken goed ingeplant in een aangename en groene omgeving. De bebouwing is weinig divers en bestaat louter uit huurwoningen. Zo is er een *silo* van 16 verdiepingen met 120 studio's en een toren van 25 bouwlagen met uitsluitend 3- en 4-slaapkamerappartementen, bedoeld voor gezinnen met veel kinderen. Er is veel verloop van huurders en de bewoners zijn ook zeer divers samengesteld.'

Is Europark een probleemwijk?

'De laatste jaren is de buurt wel wat verloederd. Puberende jongeren zorgen wel eens voor kattenkwaad: de liften bekladden met graffiti, waterzakjes uit de ramen gooien, dat soort dingen. Dat leidt tot wrevel en conflicten. Toch stellen we er niet significant meer problemen vast dan op het Kiel of in de binnenstad. Ooit hebben we met één incident de krant gehaald, en dat beeld is blijven hangen. Het Chicagoblok is sindsdien nogal mediageniek. Eigenlijk is het Europark een geval van negatieve perceptie. Zelf heb ik daar 6 jaar graag gewoond, met goede burens.'

IMAGE maakt gebruik van *neighbourhood branding*, een techniek die is overgenomen uit de marketing. Kun je dat even toelichten?

'Bewoners en andere belanghebbenden worden betrokken bij het zoeken naar een identiteit of *brand* voor hun buurt. Het gaat er niet om van buitenaf een merk op de buurt te plakken, maar om te zoeken naar een kenmerk dat er al altijd is geweest, maar nooit voldoende aandacht heeft gekregen. Onze medewerkster Rozemie Claeys zette samen met de stedelijke dienst communicatie de sessie voor Europark op poten. Aan de hand van een bevraging in de wijk kozen zij de deelnemers, een representatieve steekproef van Europark: bewoners, mensen uit de bredere omgeving, jongeren, ouderen, vertegenwoordigers van de middenstand en organisaties die actief zijn op Linkeroever. Ook wij namen deel, samen met de Stad. De *branding* gebeurde onder leiding van Rian Peeters van de wooncorporatie Woonbron uit Nederland. Hij is daar de grote promotor van de methode.'

→



'Het panoramische dak is de katalysator voor imagoverbetering.'

Wat is IMAGE?

Het IMAGE-project is een onderdeel van een kennisuitwisselingsprogramma van de Europese Unie dat het imago van sociale hoogbouw moet verbeteren. Het is een samenwerkingsverband tussen zes Europese partners: Antwerpen, Dublin (Ierland), Bristol (Verenigd Koninkrijk), Zürich (Zwitserland), Dortmund (Duitsland) en Delft (Nederland). Voor Antwerpen namen de Stad Antwerpen en cv Huisvesting Antwerpen deel.

Naoorlogse hoogbouwwijken roepen allerlei associaties op: imposante bouwblokken, etnische diversiteit, monotone architectuur, anonimiteit, segregatie, verwaarlozing. Negatieve perceptie beïnvloedt al te vaak de uitstraling van een buurt, soms met blijvende imagoschade. IMAGE onderzocht hoe de kwaliteit van buurten kan worden verbeterd via een geïntegreerde aanpak, door aandacht te schenken aan fysieke, economische en sociale problemen. Het einddoel: de vicieuze cirkel waarin buurten met een negatief imago vastzitten doorbreken en evolueren naar een betere leefomgeving.

Uit de marketingwereld wordt de techniek van *branding* overgenomen waarbij professionelen, bewoners en andere betrokken partijen zoeken naar een identiteit of *brand* voor hun wijk. IMAGE werd getest in 5 hoogbouwwijken uit Antwerpen, Bristol, Delft, Dublin en Zürich. Uit de lokale ervaringen werden richtlijnen gepuurd die werden opgenomen in de publicatie *The Image project. New tools for neighbourhood regeneration* (te downloaden van de IMAGE website).

Info: secretariaat van IMAGE, www.image-project.org of via image@urban.nl. Bij Huisvesting Antwerpen kunt u terecht bij jan.van.grimbergen@cvhuisvestingantwerpen.be of rozemie.claeys@cvhuisvestingantwerpen.be



Panoramisch zicht vanop het dakproject.



Jan Van Grimbergen (Huisvesting Antwerpen) en Mark Vanhecke (arch. van het dakproject)

→ Hoe verliep de sessie concreet?

‘Op een speelse manier werden vragen gesteld: waar zou je graag willen wonen, wat vind je goed en slecht aan je buurt en woning, wat wil je veranderd zien, wat betekenen je burens en wat voor buur ben je zelf? Onder begeleiding van een cartoonist gaven de deelnemers met tekeningen weer hoe ze het leven in Europark in de toekomst zien. De resultaten waren verrassend. De mensen wonen er graag. Ze appreciëren de rust en de groene, weidse omgeving. De grote troef was de vlotte bereikbaarheid van het centrum, gecombineerd met een soort vakantiegevoel. De bewoners zijn ongelukkig met het negatieve beeld van Europark. Van dat stigma willen ze af. Een algemene visie is daar niet uit voortgekomen, maar het was voor iedereen een boeiende ervaring. Bewoners hebben wel vaker kritiek. Als je ze ook eens laat nadenken over positieve aspecten van hun leefwereld levert dat verrassend en bruikbaar materiaal op. Er ontbreekt nog een haalbaarheidsstudie voor de verdere



aanpak van de gebouwen, maar we hebben nu wel een beter zicht op wat er leeft.’

Wat kan *branding* betekenen voor andere projecten en maatschappijen?

‘Woonbron uit Nederland gebruikt de techniek om wijken een eigen accent of identiteit te geven. Ze peilen naar de leefstijlen van hun bewoners om woningen toe te wijzen volgens de affiniteit met een bepaalde identiteit. Dat blijkt de leefbaarheid van hun buurten te vergroten. Bij ons zitten we met wachtlijsten: die sturende vrijheid hebben wij dus niet. En ik zei al dat IMAGE zich vooral richt op probleemgebieden of buurten zonder duidelijke eigenheid. Volgens mij is *branding* een effectief instrument om iedere buurt beter te leren kennen, los van het soort bebouwing. En bij stedenbouwkundige studies helpt het om logische beslissingen te kunnen nemen.’

‘IMAGE wil knelpunten aanpakken, enerzijds door werk te maken van bewonersparticipatie, anderzijds door concrete maatregelen te nemen. Hoe dat precies gebeurt, bepalen de lokale partners zelf. Dat is afhankelijk van de context. Het gaat erom niet enkel materiële problemen aan te pakken maar ook te focussen op het menselijke.’

Wat houdt het dakproject in?

‘Het is de katalysator voor imagoverbetering: het dak van het Chicagoblok krijgt een panoramisch uitzicht over Antwerpen en wordt

het uithangbord voor de wijk en voor sociaal wonen in Antwerpen. Twee appartementen zijn omgevormd tot een gemeenschapslokaal met terras. Het project wordt gecoördineerd door de stedelijke woondienst en kan worden gebruikt door huurders, buurtwerking en bezoekers. De bevindingen uit de brandingssessie werden meegegeven aan architect Vanhecke. Het dak opent zijn deuren in het voorjaar, na een zeer snelle uitvoering. Het is een relatief kleine ingreep, waarmee we wel een sterk signaal van verbetering willen geven.’

Waarom werd Europark niet grootschaliger aangepakt, zoals dat is gebeurd met de Antwerpse Silvertopblokken?

‘Uit bescheidenheid. Bij de start moesten we onze doelstellingen formuleren en een hefboomproject definiëren. We kozen voor het dakproject en een masterplan. De gebouwen zijn rijp voor een aanpak à la Silvertop. Er zijn ingrijpende werkzaamheden nodig, maar die wilden we inpassen in een ruimer plan. We hebben dus snel moeten beslissen, nog voor de fase van de branding. Achteraf beschouwd hadden we onze lat hoger kunnen leggen.’

‘De bewoners wachten nog even af wat het project uiteindelijk zal opleveren. Wij geloven erin, al zullen we het resultaat van IMAGE pas over enkele jaren echt kunnen evalueren.’

‘*Branding* helpt je om elke buurt beter te leren kennen.’

Een wijkgerichte aanpak van sluikestorten

Sensibiliseren voor het collectief belang



Sluikstorten is een herkenbaar leefbaarheidsprobleem in hoogbouw wijken. In Leuven en de Rupelstreek wordt het probleem eendrachtig aangepakt. De sleutel: afvalhokken en ondergrondse containers, maar vooral sensibiliseren.

Vooral sinds de gescheiden huisvuilophaling is ingevoerd, hebben appartementen te weinig stockeerruimte voor de verschillende huisvuilfracties. Veel bewoners zetten hun huisvuil zo snel mogelijk buiten, zodat er rond appartementsgebouwen vaak afval rondslingert. Dat vuil trekt nog meer vuil aan, zodat bepaalde wijken stil aan op een sluikstort beginnen te lijken.

Buiten Gewone Buurt

De sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal cvba werkt sinds 1999 samen met het Leuvense stadsbestuur, de bewoners en verschillende instanties om de afvalproblematiek in de wijken aan te pakken. Zo kreeg het project *Buiten Gewone Buurt* gestalte.

Maggy Steeno, diensthoofd huurdersrelaties van de maatschappij: 'We hebben afval-

hokken geplaatst waarin de bewoners hun afval kunnen deponeren, wanneer ze maar willen. De hokken zijn afgesloten en elke huurder krijgt zijn eigen sleutel. Bovendien wordt er in bepaalde wijken gewerkt met openingsuren en toezicht door vrijwilligers. Zo kunnen niet-bewoners hun afval hier niet langer dumpen. De doelstelling van de afvalhokken is dubbel: enerzijds willen we de bewoners het afval beter laten sorteren, zodat het zwerfvuul verdwijnt, en anderzijds willen we de hoeveelheid afval verminderen.'

Belangrijk voor het welslagen van het project is het sensibiliseren van de bewoners. Vzw Stadsland (opbouwwerk Antwerpen) werd ingeschakeld om de bewonersgroepen te ondersteunen, zodat het collectief belang van de afvalhokken duidelijk werd.

Wijkgericht

Ondertussen zijn een 50-tal vrijwilligers actief bezig met het openhouden en schoonmaken van de hokken. Er worden huisbezoeken afgelegd bij nieuwe bewoners, de afvalkalenders zijn vertaald in het Frans, het Engels en het Turks en er worden regelmatig thema-uitstappen en opruimacties georganiseerd.

Het project toont aan dat een wijkgerichte aanpak van het afvalprobleem tot tastbare resultaten kan leiden. In alle Buiten Gewone Buurten werd een daling van de hoeveelheid

sluikstort vastgesteld. Dat is in grote mate te danken aan de constructieve samenwerking tussen de verschillende stadsdiensten, Dijledal en de bewoners.

In buurten waar sluikstorten wordt ontmoedigd en men bewust met afval leert omgaan, wordt het leven er een stuk aangenamer op. Daardoor kunnen die wijken een voorbeeldfunctie krijgen. Bovendien is de sociale cohesie in die wijken versterkt.

Afvalcontainers

Ook de huisvestingsmaatschappij Goed Wonen.Rupelstreek voert een actief beleid rond sluikstorten. Ze maakt sinds 1999 gebruik van ondergrondse afvalcontainers. Walter Van den heuvel, leefbaarheidscoördinator bij de maatschappij: 'Een *afvalstraatje* bestaat uit 5 ondergrondse containers voor de verschillende huisvuilfracties. Ze worden regelmatig leeggemaakt door een gespecialiseerde firma, die hiervan een verslag opmaakt. De bewoners krijgen een individuele sleutel van de container en kunnen dus op elk moment hun afval kwijt. Wij zorgen ervoor dat de containers en de onmiddellijke omgeving proper blijven en dat zwerfvuul wordt verwijderd. En er wordt actief opgetreden tegen misbruik en sluikstorters.'

De afvalcontainers hebben succes, vooral dankzij de medewerking en de positieve ingesteldheid van de betrokkenen. Om die bereidwilligheid op peil te houden, is regelmatige informatie voor de huurders van essentieel belang.



Renovatie in tweede fase

Sint-Maartensdal in Leuven: blijvend modern

De socialehuisvestingsmaatschappij Dijledal is al een tijdje bezig de gebouwen in de wijk Sint-Maartensdal in hartje Leuven grondig te renoveren. De drie torens en een van de flatgebouwen zijn al eerder aangepakt. Nu komen het openbaar domein en een tweede flatgebouw aan de beurt.



André Binon

Daarmee krijgt dit icoon van de Vlaamse socialehuisvestingssector nieuw leven ingeblazen. Want een icoon is het: de 3 torens en 3 bouwblokken van Sint-Maartensdal werden tussen 1962 en 1967 gerealiseerd onder leiding van architect Renaat Braem (1910-2001), een vroegere medewerker van Le Corbusier. In 1977 werd daar een vierde appartementsgebouw aan toegevoegd. De wijk werd gebouwd waar vroeger een kazerne stond. Nadat het leger uitweek naar Heverlee, werden de oude gebouwen volledig afgebroken. André Binon, sectorarchitect van de vmsw, weet daar nog een leuke anekdote aan toe te voegen: 'Marcel Theunis, die de kazerne heeft afgebroken, had zoveel hout uit de afbraak dat hij in Assent een fabriek van binnendeuren kon beginnen.'

Stookruimte

Het ontwerp van Renaat Braem was erg vernieuwend, zeker voor de jaren zestig. Verticaal werden telkens twee bouwlagen gebundeld voor duplexappartementen. Om de twee verdiepingen is er een centrale gang die toegang geeft tot de appartementen. Horizontaal vertoont het vloeroppervlak een visgraatindeling. Die vorm maakt de structuur van betonnen scheidingswanden stevig genoeg om windlasten op te vangen. Merkwaardig is ook de grote centrale stookruimte van de wijk.

Uiteraard had Renaat Braem geen rekening kunnen houden met de huidige technische normen en veiligheidsvoorschriften. Dat speelde een grote rol bij de beslissing om de gebouwen te renoveren. In 2000-2002 werden de drie torens gerenoveerd door

het architectenatelier van Ludo Bekker uit Leuven. De renovatie van de eerste twee woonblokken is toevertrouwd aan het architectenbureau Collaer uit Linden. Het eerste blok werd gerenoveerd tussen 2004 en 2006. Met blok 2 werd begonnen in september 2005. De aannemer voor beide blokken is Heijmans Bouw nv uit Beringen.

André Binon: 'Doordat de renovaties op elkaar volgen, kan het al gerenoveerde woonblok de huurders opvangen die het tweede blok moeten verlaten. Zo kan iedereen op dezelfde site blijven wonen.'

Gestript

De renovatie van de woonblokken is afgestemd op die van de torens. Door hetzelfde materiaal te gebruiken – keramische ge-



velpanelen, gekleurd zink en grijs buitenschrijnwerk – wordt de samenhang tussen de torens en de blokken versterkt.

Elk gebouw wordt volledig gesaneerd. Alleen de muren en dragende elementen blijven behouden. Daardoor kunnen heel wat technische gebreken worden opgelost, zoals de brandveiligheid in de toren. In de woonblokken waren de grootste problemen de degradatie van de buitengevel door betonrot, de infiltratie van vocht door de houten ramen, en de gebrekkige isolatie met vooral veel koudebruggen. Die gebreken waren zo fundamenteel dat er niets anders op zat dan het gebouw eerst helemaal te strippen. Op de dragende structuren van het bestaande gebouw wordt op die manier eigenlijk een nieuw gebouw gezet.

Veel aandacht ging ook naar het comfort van de bewoners. André Binon: 'De inkompartijen werden aangepast voor mindervaliden. De liften werden gemoderniseerd en aanzienlijk vergroot, zodat bewoners nu bijvoorbeeld ook via de lift kunnen verhuizen. Alle appartementen zijn nu een duplex met terras. Het bestaande terras werd aan de leefruimte toegevoegd, en aan de buitenkant werd een nieuw terras bevestigd. Ook de extra bergruimte is voor de bewoners

heel nuttig. Uiteraard zijn beglazing, sanitair, elektriciteit, keukens en vloerbekleding volledig vernieuwd. Je kunt dus echt wel spreken van nieuwe woningen.'

Prefabterras

Het gebouw ziet er ook helemaal anders uit. Voor de bestaande gevel werd een vliesgevel gehangen van keramische platen, bevestigd op een aluminium draagstructuur. De trappenhallen kregen geen keramische beplating, maar werden geïsoleerd en bekleed met een mantel in zink. De ramen kregen isolerend glas en aan de zuidwestelijke gevel kwam zonwerende beglazing. Zoals gezegd, kreeg elk appartement een nieuw betonnen terras. Die prefabterrassen werden voor de vliesgevel geplaatst en worden gedragen door een losstaande staalstructuur en ankerpunten in de bestaande gevels.

Bezoekers die vertrouwd waren met het oude gebouw, merken meteen het verschil. De hal werd aangekleed met baksteen en glas en kreeg een volledig nieuw uitzicht, geïnspireerd op de duplexopvatting van de appartementen. Waar vroeger de toegang tot de kelders was, is nu de hoofdingang ingericht, terwijl een balkon als ontmoetingsplaats fungeert op het

vroegere toegangs niveau. Het gebouw telt vijf verdiepingen. De centrale gang van elke verdieping kreeg een eigen kleur: zo weten bezoekers makkelijker waar ze moeten zijn.

Bezoekje waard

De indeling van de appartementen werd aangepast aan de hedendaagse noden, met onder meer een halfopen keuken. Alle binnenmetselwerk is uitgevoerd in cellenbetonblokken. Dat materiaal is licht, zodat de oorspronkelijke vloerplaten niet te zwaar worden belast. Dankzij zijn akoestische en brandwerende eigenschappen is cellenbeton bovendien erg geschikt voor appartementsgebouwen. Het hele complex is gecompartmenteerd en uitgerust met automatische branddetectie, rookafzuigers en sprinklers. Ook de ventilatie werd aangepakt: elk appartement beschikt over een systeem voor lucht afzuiging, via centrale dampkappen.

De moderne visie van Renaat Braem werd uitstekend verzoend met de actuele technische mogelijkheden en noden van onze tijd. De wijk Sint-Maartensdal te Leuven is dan ook een bezoekje waard. Het is een toonbeeld van hoe een gebouw dat in de jaren zestig modern was ook vandaag modern en aantrekkelijk kan blijven.

Collectief wonen

‘De stad is mijn tuin!’

Steeds meer bewoners – ook jonge gezinnen – wonen met plezier in dorps- en stadskernen. Blijkbaar maken herwaarderingsprojecten collectief inbreidingswonen weer aantrekkelijk. Welke kwaliteiten vinden die bewuste stadsbewoners belangrijk? En hoe komen die collectieve woonprojecten tot stand?

De Vlaamse Wooncode legt de coördinerende huisvestingsrol bij de gemeente of de stad. Samen met woonactoren zoals de SHM gaan ze op zoek naar initiatieven om hun gemeente leefbaarder te maken. Heel vaak gaat de discussie dan over de bewoonbaarheid van de kernen – de dichtbevolkte, duurdere of achtergestelde delen van de stad of gemeente. Sociale huisvestingsmaatschappijen, zo blijkt, worden vaak aangezocht om actief in te spelen op het inbreidingsgericht huisvestingsbeleid. Dat doen ze door in de kernen kwaliteitsvol collectief wonen te realiseren.



Wijk Faubourg – Vilvoorde

Voorbeeldrol

De meest geslaagde herwaarderingsprojecten vind je vaak waar de SHM en het gemeentebestuur het goed met elkaar kunnen vinden en op elkaar inspelen. Soms coördineert het gemeentebestuur, soms neemt de SHM het initiatief.

Als de stad het project coördineert, wordt de uitvoering en ontwikkeling in handen gegeven van de lokale bouworganisaties. Dat is bijvoorbeeld het geval in projecten zoals Penitentienstraat (Leuven) en Sas & Basijnwijk (Gent). Het stadsbestuur verwierf de terreinen en werkte het stedenbouwkundige concept uit. Om deelprojecten in verband met collectief wonen te realiseren, klopte men aan bij de sociale huisvestingsmaatschappijen, die ze aanpakten vanuit hun eigen autonomie en deskundigheid. Dergelijke projecten kunnen gemeentebesturen en SHM's inspireren om samen te streven naar meer kwaliteit, elk vanuit hun eigen invalshoek.



Heuvelhof – Kessel-lo



Penitentienestraat – Leuven



Heidebergstraat – Leuven

Bij kleinere projecten (meestal tot 15 woon-eenheden) nemen de SHM's vaak zelf het initiatief: zij ontwikkelen een project in een bestaande kern. Ook dergelijke projecten kunnen op een bescheiden schaal voor kwaliteitsimpulsen zorgen. Intussen heeft ook de private bouwsector de weg naar de kernen ontdekt, zij het dan met enkele jaren vertraging. Eens te meer stelt de socialehuisvestingssector vast dat hij een voorbeeldrol speelt voor de private bouwers.

Collectief ontspannen

Heel wat steden zien jonge gezinnen de stad ontvluchten, omdat ze er te weinig woon- en leefkwaliteit vinden voor hun opgroeiende kinderen. Wie in de stadskern rondwandelt, moet hen vaak gelijk geven: te weinig groen, onveilige straten, geen parkeermogelijkheden dichtbij, percelen die te klein zijn voor spelende kinderen, gebrek aan identiteit, collectief wonen zonder meerwaarde, enzovoort.

Gelukkig spannen veel gemeenten en steden zich in om daar iets aan te doen. Ze ontwikkelen inbreidingsgerichte projecten mét identiteit, met aandacht voor kwaliteitsvol collectief wonen, maar ook voor parkeeroplossingen en volwaardige speel- en ontspanningsmogelijkheden. 'De stad is mijn tuin': die slagzin wordt het centrale principe. Nieuwe projecten combineren kwalitatief geschakeld wonen met een verzorgd en gedifferentieerd openbaar domein. Dat openbaar domein is een voorwaarde om een geïntegreerde leefbaarheid te realiseren, niet alleen voor jonge gezinnen, maar ook voor andere doelgroepen, zoals senioren. Het hoeft niet altijd een park of een plein te zijn. Een speelstraat of een woonerf kunnen ook. Wie met tevreden bewoners spreekt, onthoudt vooral hun enthousiasme over de combinatie van individueel wonen met collectieve ontmoetings- en ontspanningsmogelijkheden – een combinatie die blijkbaar

volop opweegt tegen het huisje-met-tuintje-in-het-groen, zeker als daar ook nog eens de culturele rol en de andere centrumfuncties van de stad bovenop komen.

Formule

Onze kernen kunnen we alleen leefbaar houden met kwaliteitsvolle, geïntegreerde projecten die een collectieve meerwaarde bieden. Daarom is de samenwerking tussen overheid, lokale woonorganisaties en private bouwers zo belangrijk. De gemeente zorgt voor het globale kader, de coördinatie en het openbaar domein, de socialehuisvestingssector pioniert met kwaliteitsprojecten en de private bouwers spelen in op de geboden kansen. Die volgorde mag natuurlijk ook anders, maar dat deze formule werkt, dat hebben aantrekkelijke voorbeelden in Vlaanderen al genoeg bewezen.

Het nieuwe sociale huurbesluit en NFS2 onder de loep

Een nieuwe wind door de socialehuursector?

Het sociale huurbesluit en het daaraan gekoppelde nieuw financieringssysteem (NFS2) zijn al uitvoerig besproken en geanalyseerd. Zijn ze echt eerlijker, voor de verhuurders en de huurders? Zorgen ze in 2008 voor een omwenteling? Of zitten ze nog vol kinderziektes? Wij gingen luisteren bij enkele SHM's en bij een expert.



Tom Vanden Eede is in de sociale huursector geen onbekende. In het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed is hij al een hele tijd bezig met huurprijsberekening en het nieuwe huurbesluit. De nieuwe besluiten over huur en financiering vindt hij niet perfect, maar wel een stap vooruit. 'Het oude huurbesluit voldeed niet meer. Het leidde er bijvoorbeeld toe dat de financiële problemen van een verhuurder een effect hadden op de huurprijs. Zo zet je de betaalbaarheid voor de huurders onder druk.' Wil dat zeggen dat iedereen nu minder gaat betalen? 'De hogere inkomens betalen wat meer, de lagere wat minder. Gemiddeld blijven de huurders evenveel betalen. Maar het is eerlijker verdeeld: de financiële situatie van de SHM heeft immers geen impact meer op wat de huurder betaalt.'

Niet vlekkeloos

Dat klinkt goed, maar zitten er ook addertjes onder het gras? Als een verhuurder op-

eens minder inkomsten heeft, hoe kan die dan blijven functioneren? Daarvoor dient het Nieuw Financieringssysteem 2. Daarin worden ook de financiële noden van de verhuurder objectief beoordeeld en eerlijk verdeeld. Zo worden de werkingskosten voortaan genormeerd. 'Die normen moeten zeker nog worden verfijnd. Maar we kunnen nu eenmaal niet anders dan beginnen met een eerste inschatting.' Een verhuurder die superefficiënt functioneert, goedkoper dan de normen dus, zal er zelfs bij winnen. Je kunt natuurlijk goedkoop functioneren door niets te onderhouden. Dan kelder je wel de marktwaarde van je huurwoningen, wat dan weer een effect heeft op de huurprijs die je kunt vragen. Tom: 'Goed functionerende maatschappijen realiseren hun

efficiëntie onder meer door werk te maken van onderhoudsplanning.'

In het nieuwe huurbesluit is de marktwaarde van de woning het uitgangspunt. 'De sociale correctie van de markthuurprijs gebeurt vooral via de patrimoniumkorting. De minister kan die aanpassen aan de evoluties van de marktprijs.' Net zoals vroeger blijft het inkomen van de huurder het belangrijkste criterium voor de huurprijsberekening. Van 2008 tot en met 2010 geldt een overgangmaatregel. (Meer daarover lees je in de gastbijdrage van Tom Vanden Eede over de huurprijsberekening, op pagina 30 van dit nummer.)

Ook al geldt het nieuwe sociale huurbesluit in principe voor elke sociale verhuurder, toch krijgen voorlopig alleen de SHM's met

'NFS2 voor ons 27% duurder dan het oude systeem met kapitaalsubsidie.'



Tom Vanden Eede



Erik Thora



‘Op het laatste nippertje moeten wij denktank spelen en alles uitzoeken.’

de nieuwe huurprijsberekening te maken. De financiering via NFS2 geldt bijvoorbeeld niet voor gemeenten of ocmw's. Eigenlijk effenen de SHM's momenteel het pad. Ook voor hen blijft het trouwens afwachten hoe alles zal evolueren. Verschillende evaluatiemomenten kunnen nog tot bijstellingen leiden. Tom Vanden Eede: ‘Niet alles is vlekkeloos. De administratieve processen moeten nog een stuk eenvoudiger. En de SHM's krijgen te maken met een omwenteling op het gebied van reglementering en financiering en dringen erg aan op ondersteuning, ook al wordt dit sinds BBV niet meer door de overheid voorzien. Mijn mailbox puilt uit van de vragen.’

Twijfel

Voorlopig voelen de SHM's dus de grootste impact van het nieuwe systeem. We gaan op bezoek bij Erik Thora, directeur van de SHM Dijledal te Leuven, met 3240 woningen de grootste van Vlaams-Brabant. ‘Al meer dan zeven jaar verkondig ik de boodschap dat

de financiële situatie van Dijledal en andere SHM's onhoudbaar wordt. Met NFS2 en het nieuwe huurbesluit heeft de overheid dat erkend en er meteen iets aan gedaan. Beter laat dan nooit.’ Erik Thora neemt geen blad voor de mond: één vraag volstaat om een lange uiteenzetting uit te lokken.

‘Ik ben gematigd positief over beide besluiten’, zegt Erik Thora. ‘Natuurlijk zal nog heel wat geëvalueerd en bijgestuurd moeten worden. De nieuwe regelgeving wil komaf maken met de financiële problemen van de sociale huursector. Veel hangt echter af van de kostprijnormen. Zo is Leuven gebouwd op moerasgrond, en kruipt er dus veel geld in de funderingen. Wat voor norm plak je daarop? Maar ik geef de overheid het voordeel van de twijfel.’

‘Waar ik niet aan twijfel, is dat de renteloze leningen die de SHM's volgens NFS2 zullen krijgen positief én negatief zijn. Positief is dat ze onze liquiditeitsproblemen verhelpen. Met een renteloze lening moet je maandelijks inderdaad minder afbetalen.

Maar op lange termijn is dat negatief. In het oude systeem werden projecten voor meer dan de helft gesubsidieerd, de rest moest je lenen. In het nieuwe systeem betaal je maandelijks minder af omdat de lening lang loopt (33 jaar) en renteloos is. Maar uiteindelijk moet je wel de volle 100% lenen en terugbetalen. Aan het eind van de rit is NFS2 voor ons 27% duurder dan het oude systeem met kapitaalsubsidie.’

Leefbaarheid uitgehold

‘Heel belangrijk is dat de overheid erkent dat ze de SHM's belast met een huurkorting. Om dat te compenseren is er de gewestelijke sociale correctie (GSC). Wel creëert de overheid nu twee types van SHM's: maatschappijen die een GSC krijgen en maatschappijen die op hun eigen reserves moeten teren. Maar het is niet verstandig om die reserves te gebruiken voor de gewone bedrijfsvoering: de SHM's zouden ze beter gebruiken om extra woningen te bouwen. Dat zou de sociale huurder echt ten goede komen.’ →



- ‘Ook het verhaal dat de armste huurders minder gaan betalen, klopt niet helemaal. De armste huurders in het oudste patrimonium betalen momenteel 65 à 85 euro per maand. In het nieuwe huurbesluit is 100 euro het absolute minimum. Anderzijds gaan de beterverdieners zeker meer betalen. Ook dat is niet noodzakelijk positief. Momenteel hebben we een honderdtal *goede verdiemers* op 3200 huurders. Als we die 100 mensen weggagen, kun je meteen ook de gewenste sociale mix vergeten. Het sociale leven wordt ook uitgehold doordat ouderen die in hun woning willen blijven, plaats moeten ruimen voor jongeren die meer woonruimte nodig hebben. De overheid vindt duidelijk nog niet het goede evenwicht tussen twee belangen: enerzijds de woningen prioritair toewijzen aan de meest behoeftigen, anderzijds de buurt leefbaar houden en gettovorming voorkomen. De afstraffing van wie een te grote woning bezet, wordt trouwens doorkruist door de aankoopverplichting. De alleenstaande die zijn te grote woning wil aankopen, kan dat. Als hij ze wil huren, wordt hij gestraft.’

In de praktijk?

Nogal wat kritiek dus, maar met een gematigd positieve ondertoon. We sommen enkele voordelen van de nieuwe reglementering op: de rol van steden en gemeenten bij de toewijzing, de regelingen rond daklozen, gezinshereniging, de proeftermijn voor nieuwe huurders, het taal- en inburgeringsbeleid, enzovoort. Erik Thora: ‘Alleen jammer dat men aan die positieve punten meteen ook een loodzware administratieve last koppelt. Het aantal momenten waarop de SHM een dossier actief moet toetsen, is sterk toegenomen. Sommige taken zijn zelfs onuitvoerbaar: wie kan 160 mensen drie keer per jaar laten bezoeken door een maatschappelijk werker? En dat de huurder zelf een maximale huurprijs kan opgeven, vinden we erg ongelukkig. Voortaan moeten we het inschrijvingsregister elk jaar actualiseren, wat de administratieve last verdubbelt. Om de huurprijs correct te berekenen moeten we immers elk jaar het inkomen van de huurder opvolgen.’

Ook de kleinere SHM's krijgen de nieuwe reglementering op hun dak. Op een regenachtige decemberdag komen we aan in Wetteren, bij de SHM Eigen Dak. Daar vindt net een vergadering plaats van de directeurs van maar liefst 12 SHM's uit Oost-Vlaanderen. Carine Verhelst, directeur van Volkswelzijn te Dendermonde, coördineert dit samenwerkingsverband. ‘Kleine SHM's zijn SHM's met maximaal 1000 woningen. Samen beheren we ongeveer 8000 woningen. We hebben besloten om onze krachten te bundelen, om elkaar met raad en daad bij te staan.’

Niet toevallig behandelt de vergadering vragen in verband met het nieuwe kaderbesluit sociale huur. Ook hier is men gematigd positief. Maar één kritiek klinkt heel luid: de reglementering wordt al vanaf 2008 van kracht, maar is in de praktijk moeilijk toe te passen. Een directeur verwoordt het zo: ‘Men heeft jaren de tijd gehad om de

nieuwe regels te maken, en op het laatste nippertje moeten wij plots denktank spelen en zelf uitzoeken hoe wij die regels moeten toepassen.’ Volgens de vergadering zit de reglementering nog vol onbekende factoren. De huurprijsberekening blijft onduidelijk en de software functioneert nog niet naar behoren. ‘We moeten nu voorlopig zelf de marktwaarde van de huurwoningen inschatten. Wat als de notaris daar later van afwijkt? Hoe zal de sociale korting ingevuld worden? Hoe zal de huurprijs er na 2011 uitzien? In de overgangsfase tot 2011 kunnen we de huurprijs nog zelf beïnvloeden, maar daarna wordt alles onzeker.’

Konijnenkoten?

De onzekerheid heeft meteen gevolgen voor de SHM's zelf: ‘We kunnen geen begroting of financiële planning meer opmaken. We weten immers niet hoe onze inkomsten er straks uitzien.’ Deze groep hoopt duidelijk op een overgangsjaar – een jaar waarin de oude reglementering nog van toepassing blijft. ‘Dat heeft niets te maken met het feit dat wij kleine SHM's zijn: ook de grote broers kampen met dezelfde praktische problemen.’

En wordt de sociale huurder er beter van? Jawel, vindt men hier, maar dat kan niet worden gezegd over de kwaliteit van de woningen. ‘De normen zullen ertoe leiden dat we kleinere woningen moeten bouwen, dat is goedkoper. We keren terug naar de *konijnenkoten* van vroeger.’

Ondanks alle kritiek overheerst toch een positieve indruk. Men kant zich niet tegen de nieuwe reglementering, wel tegen de manier waarop ze wordt ingevoerd. En wat nog positiever is: deze groep directeurs werkt samen in een sfeer van openheid en dialoog. ‘De nieuwe besluiten hebben ons dichter bij elkaar gebracht. Vroeger kwamen we om de 3 maanden samen, nu om de 3 weken.’ Het doet ons denken dat het op deze manier wel goed komt met het nieuwe kaderbesluit sociale huur...



Voorkooprechten: de nieuwe harmonie

De Vlaamse overheid wil het instrument van het voorkooprecht werkbaar en beheersbaar houden. Sinds 1 augustus gebeuren alle decretale voorkooprechten daarom op één centraal adres: de Grondenbank. Dat geldt ook voor voorkooprechten in het kader van de Wooncode.

Die ontwikkelingen komen stilaan op kruissnelheid. Sinds 1 augustus 2007 moeten alle decretale rechten van voorkoop en het inroepen van de decretale koopplicht bij de Vlaamse Grondenbank gebeuren.

Ook voor Wooncode

Dat heeft ook belangrijke gevolgen voor de SHM's en de gemeenten. De voorkooprechten in het kader van de Vlaamse Wooncode verlopen immers niet meer via de vmsw. De instrumenterende ambtenaar (meestal de notaris) biedt het voorkooprecht aan bij de Vlaamse Grondenbank. Die informeert op zijn beurt alle begunstigden – de sociale-huisvestingsmaatschappij bijvoorbeeld, of de gemeente. Voor een openbare verkoop zijn net als vroeger specifieke regels vastgelegd, maar ook daar speelt de Vlaamse Grondenbank een sleutelrol.

Binnenkort zullen alle voorkooprechten via een geharmoniseerde procedure worden aangeboden. Het hele traject zal volledig elektronisch verlopen. Momenteel zijn alle betrokken actoren en instellingen volop bezig zich daarop voor te bereiden.



De voorbije jaren klonk de roep naar een uniforme en meer efficiënte aanpak van voorkooprechten steeds luid. De verschillende voorkooprechten waren immers onvoldoende op elkaar afgestemd. Wie informatie wilde over de onroerende goederen die aan voorkooprechten zijn onderworpen, moest vaak bij verschillende instanties aankloppen. Voor de diverse voorkooprechten waren bovendien verschillende procedures en termijnen van kracht, naast allerlei specifieke regels en uitzonderingen.

Grondenbank

Daarom besloot de Vlaamse overheid om de aanbiedingen van de voorkooprechten en de aanvragen voor aankopen via een decretale

koopplicht voortaan via een centrale instantie te laten verlopen. Dat moet bijdragen tot deregulering en administratieve vereenvoudiging.

Tegelijk wordt een centraal informatiesysteem uitgebouwd: een databank met administratieve en thematische informatie over onroerende goederen in het Vlaamse Gewest of die toebehoren aan een administratieve overheid van het Vlaamse Gewest. Er wordt een geografisch themabestand Vlaamse Voorkooprechten opgemaakt: een juridisch kadaster van alle Vlaamse voorkooprechten. Daarnaast wordt één enkel elektronisch voorkooploket opgericht, dat alle aanbiedingen en uitoefeningen van de verschillende voorkooprechten behandelt (www.rechtvanvoorkoop.be).

Op de koffie bij de provincie (1)

‘De sociale verhuurkantoren

Wat is de meerwaarde van de provincie voor het sociale woonbeleid? Moet ze daar eigenlijk wel een rol in spelen? Met die vraag in het achterhoofd gingen we poolshoogte nemen in de vijf Vlaamse provincies. Aflevering 1: West-Vlaanderen.

Dirk De fauw is als gedeputeerde van de provincie West-Vlaanderen bevoegd voor het provinciale woonbeleid. Hij noemt zichzelf een man van de praktijk. ‘Ik ben al een hele tijd actief betrokken bij de sociale woningbouw, zowel in de koop- als in de huursector. Ik was voorzitter van een sociale huisvestingsmaatschappij en bouwde daarnaast ook een politieke carrière uit, eerst in de Stad Brugge, later op provinciaal niveau. Daardoor ben ik zowel met de theorie als met de praktijk van het sociaal wonen vertrouwd geraakt.’



U weet dat de rol van de provincies soms in vraag wordt gesteld.

‘Ik begrijp die reactie, maar ik deel ze niet. Onbekend maakt onbemind. Het klopt dat de rol van het provinciebestuur niet altijd zo helder is: zelf bouwt ze immers geen woningen. Haar meerwaarde ligt elders. De provincie is een ondersteunende, overkoepelende en experimenterende instantie.’



zijn ons paradepaardje'

Da's een mondvol. Hoe vult de provincie West-Vlaanderen dat concreet in?

'In West-Vlaanderen werken we rond 5 clusters. We ondersteunen het ruimtelijke ordeningsbeleid, het lokale woonbeleid, de bovenlokale samenwerkingsverbanden, de gebiedsgerichte projecten en de particuliere huisvestingspremies.'

Wat houden die clusters concreet in?

'Wat ruimtelijke ordening betreft, verzamelen de provinciale diensten alle relevante cijfermateriaal rond het ruimtelijk structuurplan. We verwerken die gegevens en leveren vervolgens feedback aan de woonactoren. Op die manieren kunnen de SHM's, de gemeenten en andere actoren hun beleid beter afstemmen op de noden van hun eigen werkingsgebied.'

'Het lokale woonbeleid ondersteunen we op diverse domeinen. Zo verzorgt de sectie huisvesting een opleiding voor huisvestingsconsulenten, organiseert ze regionale vormingen voor de plaatselijke besturen en andere woonactoren en levert ze cijfers aan voor de opmaak van woonplannen. Daarnaast kan de provincie het zich ook veroorloven om te experimenteren. Zo waren we trekker van een intergemeentelijke huisvestingsdienst voor de streek rond Izegem. Zo'n intergemeentelijke dienst kan allerlei taken groeperen – een klusjesdienst, algemene dienstverlening of een zitdag in elke deelgemeente. Dat zijn allemaal taken en opdrachten waarvoor de afzonderlijke

gemeenten beter gekwalificeerd personeel aan kunnen trekken als ze intergemeentelijk samenwerken.'

U ondersteunt ook bovenlokale samenwerkingsverbanden?

'In West-Vlaanderen is er mede onder impuls van het provinciebestuur een netwerk van sociale verhuurkantoren ontwikkeld dat haast het volledige grondgebied van de provincie bestrijkt. Waar dat nodig was, hebben we ook een tegengestelde beweging gemaakt en de inspanningen gerationaliseerd. Zo hebben we bijvoorbeeld de overlappende structuren voor het sociaal verhuurkantoor Midden-West-Vlaanderen opgesplitst in drie nieuwe werkbare RSVK's, voor de regio's Izegem, Roeselare en Tielt.'

'Zo heeft de provincie de aanzet kunnen geven tot de eerste regionale verhuurkantoren. Op enkele kleinere gemeenten na hebben bijna alle gemeenten in West-Vlaanderen zich in gelijkaardige initiatieven ingepast. Daardoor kunnen ze een beroep doen op de dienstverlening van een sociaal verhuurkantoor. Dit is zowat het paradepaardje van onze provincie op het gebied van de sociale huisvesting.'

Wat zijn de gebiedsgerichte projecten precies?

'Wij noemen dat wel eens onze streekgebonden gerechten. De provincie treedt op als ze in de sector lokale lacunes vaststelt. Zo hebben we bijvoorbeeld de impuls gegeven om in de regio Izegem enkele blinde vlekken in het sociale woonbeleid in te

vullen: we hebben daar een huisvestingsdienst opgestart die we ook subsidiëren. En we hebben een regionale woonraad opgericht.'

De provincie verleent ook nog huisvestingspremies aan particulieren?

'Inderdaad. Zo bestond tot vóór december nog de particuliere premie voor dakrenovatie en vochtbestrijding. Ook de premie voor het voorkomen van koolmonoxidevergiftiging – de gekende CO-premie – kan nog altijd worden aangevraagd. Vergeet niet dat veel bestaande Vlaamse of gemeentelijke premies oorspronkelijk een initiatief zijn geweest van de provincies. Denk maar aan de isolatiepremie. Op een bepaald moment hebben de andere bestuursniveaus die premies dan opgepikt. Om dubbele premies te vermijden, hebben de provincies hun eigen premies dan aangepast of afgeschaft. Dat verhaal is misschien minder bekend, maar het schetst wel de voortrekkersrol die de provincie vroeger heeft gespeeld – en die ze blijft spelen.'

Hoe ziet u de rol van de provincie evolueren?

'De komende 6 jaar willen we vooral de taken voortzetten die we in de voorbije legislatuur op ons hebben genomen. We willen nog wat sterker de klemtoon op de intergemeentelijke samenwerking leggen. Blijven innoveren, coördineren en experimenteren: dat is onze rol. We zijn een soort denktank op het gebied van de sociale huisvesting!'



Een gesprek met Hubert Lyben

Op weg naar een nieuwe programmatie

Een nieuw programmatiebesluit is in de maak. Zal dat de programmatie voortaan vlotter doen verlopen? Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, was bij de voorbereidingen betrokken en licht voor ons een tipje van de sluier op.



Hoever staan we met het programmatiebesluit?

'Het voorstel is overgemaakt aan het beleid voor een eerste beoordeling. Het is een consensusvoorstel dat wordt gedragen door de 3 betrokken partijen: het Departement, het IVA Wonen en de VMSW. Ik verwacht dat op die consensus zal worden voortgebouwd.'

Wat zijn de belangrijkste componenten van het voorstel?

'Er is zeer veel aandacht voor de continuïteit. Men kiest voor een geleidelijke overgang: in 2008 zou nog worden voortgewerkt op de oude manier. Daarnaast willen we een geïntegreerd systeem realiseren. Projecten worden gemeld met een aanmeldingsformulier bij het projectenbureau van de VMSW. Dat bureau zal de grondverwerving, de infrastructuur en de projecten moeten stroomlijnen.'

'Bovendien willen we een systeem van toegankelijke gegevens opzetten. Elke SHM zal haar gegevens kunnen opvolgen en met eigen data kunnen verrijken. We willen ervoor zorgen dat ze via een elektronische databank permanent projecten kunnen aanmelden. Die aanmeldingen zullen we natuurlijk op een bepaald moment moeten afsluiten om een uitvoeringsprogramma op te maken.'

Zal het besluit belangrijke concrete gevolgen hebben voor de praktijk?

'Enerzijds zal het beleid meer invloed hebben op de beslissing waar en waarvoor het beschikbare geld gebruikt mag worden. Anderzijds komt er meer ruimte voor de inbreng van het lokaal woonoverleg. Een dossier zal pas geprogrammeerd kunnen worden als het lokale bestuur er duidelijk bij betrokken is geweest.'

Zal de programmatie ook vlotter verlopen dan nu?

'Het nieuwe systeem biedt de maatschappijen meer zekerheid. Het verplichte voorafgaande overleg zorgt voor meer duidelijkheid: men weet of het lokaal bestuur achter een project staat. Ook de kwaliteitsbewaking zal vlotter kunnen verlopen. We zullen de afstemming tussen grondverwerving, project en infrastructuur veel beter kunnen opvolgen. Dat was uiteraard ook het doel van de BBB-hervorming.'

'Een voordeel is zeker ook dat we een eengemaakt financieringssysteem krijgen. Parallele systemen zoals investeringsprogramma's (IP) en Subsidies Bouw en Renovatie (SBR) zullen verdwijnen, onmiddellijk voor de SHM's en op korte termijn ook voor de andere initiatiefnemers. Alle dossiers worden volgens dezelfde methode behandeld.'

'Voor de SHM's heeft het systeem nog een ander voordeel. Doordat we werken met

reserveprojecten die ook door de minister goedgekeurd worden, krijgen we een veralgemeende enveloppefinanciering. De SHM's kunnen dus zelf onderlinge uitwisselingen doen, in functie van de vordering van de dossiers. Nu is dat nog voorbehouden aan SHM's die daarover een werkafpraak hebben. Maar dat wordt nu dus de algemene regel.'

In de nieuwe procedure ontstaat een spanningsveld tussen een theoretisch IP en een praktisch uitvoeringsprogramma (UP). Hoe vermijdt men dat te veel randvoorwaarden worden opgelegd die de uitvoering bemoeilijken?

'Dat is nu net de opdracht van de VMSW: een programma opmaken dat inspeelt op de verwachtingen van de Vlaamse overheid, maar ook op de mogelijkheden op het terrein. De VMSW zal zich moeten verantwoorden als een deel van het programma niet kan worden ingevuld. Het beleid kan daar dan op inspelen, bijvoorbeeld door nieuwe impulsen te geven of verhoogde subsidies toe te kennen. Dat is nu ook al zo. Alleen zijn de termijnen in het nieuwe voorstel veel strikter en is er een beoordelingscommissie bij betrokken. De SHM's en de VMSW blijven een vinger in de pap hebben bij de opmaak van het programma. De SHM's hebben zitting in de beoordelingscommissie. En na de beoordeling door de commissie krijgt de VMSW de kans om het ontwerp van uitvoeringsprogramma te amenderen of gemotiveerd te behouden.'

Het besluit bevat overgangsmaatregelen. Die kunnen niet in werking treden zolang het besluit niet is goedgekeurd. Wat gebeurt er intussen bijvoorbeeld met de betalingen van ontwerpers in de Subsidie Sloop en Infrastructuur?

'Zulke overgangsproblemen moeten we inderdaad zo snel mogelijk uitklaren. Overigens zorgen de overgangsmaatregelen voor een feitelijke discriminatie tussen SHM's en andere initiatiefnemers. Die hebben voor hun grondaankopen immers nog recht op het oude subsidiesysteem. Voor verlieslatende maatschappijen komt er wel een bijkomende structurele tegemoetkoming: de gewestelijke sociale correctie. Maar we zitten hoe dan ook met een gefaseerde overgang – een toestand die maar beter zo snel mogelijk wordt geharmoniseerd.'



Het erfrecht voor wettelijk samenwonenden

Voor gehuwden en wettelijk samenwonenden groeien de regelingen bij het overlijden van een partner steeds meer naar elkaar toe. Vorig jaar werden al de successierechten voor samenwonenden verlaagd. Dit jaar is een nieuwe stap gezet.



Sinds 18 mei 2007 krijgt de langstlevende wettelijk samenwonende namelijk een (beperkt) erfrecht op de gezinswoning en het huisraad. Vroeger kon dat alleen als dat in een testament was vastgelegd, of indien er een beding van aanwas of een tontine werd afgesproken. In de andere gevallen had de langstlevende geen enkel juridisch verweer als hij op vraag van de erfgenamen van de overleden partner verzocht werd de woning te verlaten.

Om de langstlevende beter te beschermen, heeft de wetgever in een wet van 28 maart 2007 bepaald dat die een erfrecht krijgt ten belope van het vruchtgebruik op het onroerend goed waarvan de overledene eigenaar was, en op het huisraad dat in de woning aanwezig is. Indien de wettelijk samenwonenden een woning huurden en alleen de overleden partner partij was bij het huurcontract, dan krijgt de langstlevende een recht op huur van de gezinswoning, aangevuld met het vruchtgebruik op het huisraad.

De nieuwe regeling geldt overigens niet voor *feitelijk* samenwonenden. Ze geldt uitsluitend voor *wettelijk* samenwonenden, dus voor partners die een verklaring van wettelijke samenwoning hebben afgelegd bij de ambtenaar van de burgerlijke stand.

Een bezoek meer dan waard

Op zaterdag 15 september konden geïnteresseerden een kijkje komen nemen in de appartementen aan de Zwaanstraat in Zele. De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw hield er een openkijkdag in haar nieuwbouwproject. Twee verkrotte handelspanden hebben plaatsgemaakt voor een modern complex met 8 appartementen voor senioren. Eén appartement is aangepast voor een rolstoelpatiënt.

‘De appartementen liggen op ongeveer 50 meter van het kerkplein en alle voorzieningen zijn op wandelafstand. Bovendien beschikken ze over alle modern comfort en is er een lift’, wist men ons bij de SHM te vertellen. ‘Daarom hebben wij ervoor geopteerd om de appartementen te reserveren voor senioren. Die krijgen zo de kans om zeer dicht in het centrum van de gemeente te wonen.’

De bezoekers waren alvast enthousiast. ‘We wisten niet dat sociale woningen zo ruim en comfortabel zijn! Waar kunnen we ons inschrijven?’ (MK)



De Paepe op pensioen

De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen nam op vrijdag 19 oktober feestelijk afscheid van haar directeur Fernand De Paepe. Na 32 jaar trouwe dienst gaf die in Eeklo de fakkel door aan zijn opvolger. De verschillende sprekers bedankten hem voor zijn jarenlange toewijding. (MK)



Eerste sociale woningen voor Sint-Laureins

‘De officiële inhuldiging van het sociaal huisvestingsproject in Sint-Laureins is een historische gebeurtenis. Historisch, omdat de gemeente Sint-Laureins tot voor kort één van de 5 Oost-Vlaamse gemeenten was waar nog geen sociale huurwoningen waren gerealiseerd. Daar komt vandaag dus verandering in!’ Zo opende directeur Marc Timbremont (SHM De Volkshaard) op zondag 16 september de eerste 10 sociale woningen in Waterland-Oudeman, een mooie landelijke deelgemeente van Sint-Laureins die amper 500 inwoners telt. De woningen werden ontworpen volgens de principes van aanpasbaar bouwen.

De tien woningen vormen meteen ook een nieuwe straat in de gemeente, die Ter Vaerent werd gedoopt, naar de oorspronkelijke naam van de parochie.

‘Met de inhuldiging van Ter Vaerent volbrachten wij iets unieks in onze gemeente’, vond burgemeester Annick Willems. ‘De socialehuisvestingsmaatschappij De Volkshaard bouwde tien woningen waar vroeger de school van Waterland-Oudeman stond. Het oude schoolgebouw werd gesloopt.’ (MK)



Nieuw project in Mortsel

Op 21 september werden aan de Edegemstraat in Mortsel 8 appartementen ingehuldigd met een feestelijke receptie. ‘Het is lang geleden dat er in Mortsel nog een sociaal bouwproject in gebruik is genomen’, vond burgemeester Ingrid Pira. ‘Er is nochtans een tekort aan betaalbare en sociale woningen in Mortsel.’ Volgens de burgemeester had dat vooral te maken met het tekort aan bouwgrond.

De Ideale Woning oefende in 2001 haar voorkeepsrecht uit op 2 appartementsgebouwen. Voorzitter Jan Lauwers: ‘De bestaande gebouwen werden afgebroken. Na de sloop hebben we hier een project gerealiseerd dat bestaat uit 6 appartementen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 1 gelijkvloerse slaapkamer’.

De genodigden werden vergast op een receptie in zaal Parkske, aan de overzijde van het nieuwe project. (MK)

Sociale woonwijk De Mot ingehuldigd

In aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen werd op 20 september de sociale woonwijk *De Mot* in Landen plechtig in gebruik genomen.

‘Het nieuwe complex omvat 83 eengezinswoningen’, zei Georges Debref, voorzitter van Sociale Woningen Landen (swL). ‘Meteen telt Landen 450 sociale woningen. Wat het percentage sociale woningen betreft, komt onze stad in Vlaanderen daarmee op de vijfde plaats.’

Directeur Jules Vandecan lichtte het project toe. ‘De woningen zijn gebouwd op gronden die aangekocht werden van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en die oorspronkelijk bedoeld waren voor koopwoningen.’

De minister was erg opgetogen over de mooie wijk met veel groen.



Hij overhandigde symbolisch de sleutel aan de bewoonster van de 83^e en meteen ook laatste woning van de wijk. Het project is het resultaat van een wedstrijd. Elke woning heeft een carport, een tuintje en een eigen reservoir voor opvang en hergebruik van hemelwater. Drie woningen zijn speciaal aangepast voor mindervaliden. Volgens Georges Debref is de sfeer in de wijk alvast zeer positief. (MK)

Laureaten architectuurwedstrijd XL '07

Op maandag 17 december werden de laureaten bekendgemaakt van de architectuurwedstrijd XL '07 – Extra Leefbaar. De prijsuitreiking vond plaats in het auditorium van de vmsw. Met 56 inzendingen kende de wedstrijd veel weerklank bij ontwerpers.

De laureaten winnen een architectuurcontract voor een project:

- Thomas Cols, Ir.-Architect, Areal Architecten Maatschappij uit Hove voor locatie 1: minstens 24 woningen in Antwerpen via de SHM Huisvesting Antwerpen
- Yves Malysse, URA, Brussel voor locatie 2: 30 à 40 woningen in Beveren via de SHM Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting
- Jan Struyven voor locatie 3: 10 à 14 woningen in Genk via de SHM Nieuw Dak

De winnende ontwerpen kunt u bekijken op de website www.vmsw.be. Daar vindt u voor de 3 locaties ook de ontwerpen die een 2de en een 3de plaats behaalden.

De wedstrijd XL '07 werd georganiseerd door het NAV, INHAM, WTCB, vmsw, samen met de 3 socialehuisvestingsmaatschappijen. Hij kreeg de steun van Marino Keulen, Vlaams minister van Wonen. De wedstrijd past in het project *Toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw* van Thematische Innovatiestimulering (TIS). (IR)

Meer info: www.vmsw.be ->

Professionalen ->

Architectuur ->

Wedstrijden



Schoofs & Schoofs

De Kleine Landeigendom (kle) – Turnhout en de Molse Bouwmaatschappij openden op vrijdag 21 september feestelijk hun eerste gezamenlijke sociaal woonproject. De twee SHM's hadden de handen in elkaar geslagen om in Balen-Olmén een gemengd project van huur- en koopwoningen te realiseren.

De kle-Turnhout kreeg er 5 koopwoningen bij in de Kruisblokken. De Molse Bouwmaatschappij breidde haar sociaal huurpatrimonium met 20 woonegelegenheden uit in de Kruisblokken en met 12 woonegelegenheden in de Veldstraat. Leuk is ook dat directeurs van de 2 socialehuisvestingsmaatschappijen dezelfde naam dragen. ‘Maar we zijn geen familie van elkaar’, zegt Eric Schoofs.

Zijn naamgenoot Geert repliceert: ‘Het is niet omdat we geen familie zijn dat we niet behoorlijk zouden kunnen samenwerken. We hebben trouwens plannen om nog andere projecten samen te realiseren, ten behoeve van de mensen die het in onze maatschappij niet zo gemakkelijk hebben. Daar gaan we allebei voor!’ Dit project is alvast een geslaagde smaakmaker. (MK)



10

jaar Vlaamse Wooncode

Ruim 200 deelnemers die op diverse manieren betrokken zijn bij het wonen in Vlaanderen namen op 13 december deel aan een interessante studiedag rond *10 jaar Vlaamse Wooncode* in Gent. Een geanimeerd debat met gesprekspartners uit diverse hoeken, maar die veelal in dezelfde richting keken, vormde de boeiende afsluiter. Hierbij kwam sterk naar voren dat Vlaanderen nood heeft aan een duidelijke toekomstvisie voor de sociale huisvesting, waarbij het beleid keuzes zou moeten maken om het reële woningaanbod en de uitgebreide doelgroepenwaaiër zoveel mogelijk op mekaar af te stemmen, rekening houdend met de beschikbare middelen. (AB)



Eerste PPS-project in Gent

In Gent werden op 26 oktober in aanwezigheid van Vlaams minister van Wonen Marino Keulen maar liefst twee nieuwe wooncomplexen feestelijk in gebruik genomen.

Voorzitter Guy Reynebeau was te vreden: 'WoninGent draagt meer dan zijn steentje bij om het aantal sociale woningen op peil te brengen', vond hij. 'We nemen vandaag een complex

in gebruik met 39 appartementen, op de hoek van de Drongensesteenweg en de Rooigemlaan. Dat complex is meteen ook het eerste project in de bestaande formule van publiek-private samenwerking. Tegelijk nemen we ook het complex *Malpertuus* aan de Brugsesteenweg in gebruik, met 40 appartementen.'

'Met meer dan 5000 kandidaten op

Agenda

TEKST: Andree Brouwers

Ma 21 januari 14u-17u

Voorstelling van het nieuwe decreet over bodemsanering en bodembescherming. Aan bod komen o.m. de krachtlijnen van het nieuwe decreet samen met een nieuw uitvoeringsbesluit, de praktische toelichting van de relevante wijzigingen, een vergelijking met het oude decreet. Ook wordt een antwoord gegeven op de vraag of voortaan bij geen enkele huurovereenkomst nog een nieuw oriënterend bodemonderzoek nodig is.

Locatie: Syntra Brussel, Tour & Taxis, Havenlaan 86 C, 1000 Brussel ■ Organisatie: Syntra West Roeselare ■ Info: patrick.caenen@escala.be

28 februari tot 9 maart

Batibouw, Brussels Expo

U vindt de VMSW samen met andere diensten van de Vlaamse overheid in de Patio. Op donderdag 28-2 (10 u – 18.30 u) en vrijdag 29-2 (10 u – 21 u) is de beurs alleen toegankelijk voor professionelen. Van zaterdag 1 maart tot zondag 9 maart is de beurs elke dag toegankelijk voor het grote publiek van 10 u tot 18.30 u; op vrijdag 7 maart zelfs tot 21 uur.

Wo 12 & do 13 maart, 10u-17.30u

Dag van de Openbare Ruimte, Nekkerhal – Mechelen

Een vakbeurs voor beleidsvoerders en ambtenaren bij lokale en regionale overheden op het gebied van openbare werken, ruimtelijke ordening, stadsontwikkeling, groenvoorziening, huisvesting, milieu, enzovoort. Welkom zijn ook professionelen uit de private sector: architecten, landschapsarchitecten, studie bureaus, vormgevers, planologen, studenten, enzovoort.

Naast 5 500 m² tentoonstellingsruimte kan de bezoeker ook kiezen uit 20 lezingen en 10 productpresentaties rond diverse aspecten van de publieke ruimte. De toegang tot de beurs is gratis. Meer informatie en toegangskarten kunnen worden aangevraagd via de website: www.dagvandeopenbareruimte.be



de wachtlijst is er dringend nood aan bijkomende sociale huur- en koopwoningen in Gent', vond Karin Temmerman, schepen van Stadsontwikkeling, Mobiliteit en Wonen. Volgens minister Keulen was er alvast beterschap op komst. 'Er zijn nog nooit zulke grote bedragen voor sociale woningbouw voorzien als nu', zei hij. Als blijk van waardering voor zijn inzet ontving de minister een unieke Gentse Draak. (MK)

Snelle start te Machelen

Op zaterdag 24 november werd te Machelen (Zulte) het sociaal huisvestingsproject Heremietlos officieel in gebruik genomen. Amper 2 jaar na de aankoop van de gronden krijgen 11 bewoners straks de sleutels van hun nagelnieuwe sociale huurwoning in handen.

Directeur Marc Timbremont (SHM Volkshaard): 'Dit project konden we maar realiseren dankzij de goede relaties tussen onze maatschappij en het gemeentebestuur van Zulte. In 2005 kon Volkshaard deze percelen verwerven van de gemeente Zulte. We besloten een kleinschalig project van huurwoningen te realiseren dat aansluit bij de koopwoningen in de Tuinwijk. In dit nieuwe project hebben we voor verschillende woningtypes gezorgd. Zo kunnen zowel eigenaars als huurders, zowel gezinnen als ouderen zich in deze wijk thuis voelen.'

Dat SHM Volkshaard veel belang hecht aan rationeel energiegebruik is duidelijk te zien. Elke woning is uitgerust met een zonneboiler en een systeem van regenwaterrecuperatie. (MK)



Nieuwe directeurs op verkenning

Op 26 november zakten 4 nieuwe directeurs af naar Brussel voor een kennismaking met de VMSW. Hoewel sommigen niet echt meer nieuw zijn in de sector, vonden ze het toch een uitgelezen kans om de directie en diensten van de VMSW te leren kennen en collega-directeurs te ontmoeten.

Nadat ze een algemene presentatie hadden gekregen over de rol van de VMSW in het beleidsdomein RWO, konden de kersverse directeurs bij een losse babbel tijdens de lunch ook informele vragen stellen.

Tijdens de rondleiding doorheen het gebouw bezochten ze vooral de cellen die veelvuldig in nauw contact staan met de SHM's. Ze kregen ook de kans om zeer gerichte vragen te stellen over de concrete dienstverlening van de VMSW.

Susie De Vocht, directeur van de Geelse Bouwmaatschappij, Danny Gladinez, directeur Bouwmaatschappij De Noorderkempen, Steve Van Damme, directeur Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen, en Marc Vandeneynde, directeur Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, waren er alle vier van overtuigd dat deze infomiddag de onderlinge samenwerking ten goede zou komen. In het voorjaar wordt daarom een nieuwe kennismakingsronde voor nieuwbakken directeurs georganiseerd. (AB)

Heuvelhof genomineerd

Een internationale jury nomineerde het project *Heuvelhof* van de SHM Dijledal uit Leuven voor de Awards van de Belgische Architectuur in de categorie *groepswohnungen*. De Awards zijn de belangrijkste architectuurwedstrijd in België voor gerealiseerde projecten. Heuvelhof werd geselecteerd uit meer dan 300 inzendingen.

Heuvelhof in Kessel-lo is een ontwerp van L.U.S.T. Architecten. Een bejaardenwijk uit de jaren '30, naar een ontwerp van Victor Bourgeois, werd vervangen door 91 nieuwe sociale woningen die geschikt zijn voor *levenslang wonen*. Dat stelt ook hoogbejaarden in staat om in hun woning te blijven wonen. Gelijkvloers is bijvoorbeeld een slaapkamer ingericht met een vouwdeur: als die openstaat,

kan een bedlegerig persoon toch deelnemen aan het gezinsleven. Dankzij een tweede slaapkamer op de eerste verdieping kunnen jongbejaarden de leefruimte beneden zolang mogelijk voor andere doeleinden gebruiken.

Het Belgisch tijdschrift voor architectuur A+ bracht een speciaal nummer uit waarin alle laureaten en genomineerde projecten worden voorgesteld. (AB)



De sociale huurprijs voor dummies

1 De oude huurprijsberekening (tot 31 december 2007)

In de oude huurprijsberekening werd eerst een aangepaste huurprijs berekend. Dat gebeurde met behulp van de basishuur en de inkomenscoëfficiënt. De reële huurprijs was dan deze aangepaste huurprijs, nadat er voor grote gezinnen ook nog een huurvermindering werd afgetrokken. Het resultaat werd beperkt tot 1/6oste van het inkomen en de normale huurwaarde (of de markthuurwaarde), maar het mocht zeker nooit kleiner worden dan de helft van de basishuur. De formule voor de aangepaste huurprijs (zoals die in 2007 is toegepast) ziet er zo uit:

$$\text{aangepaste huur} = \text{inkomenscoëfficiënt} \times \text{basishuur} = \left\{ \frac{1 + \text{€}1699}{\text{€}17833} \right\} \times \text{basishuur}$$

Voor elk van de eerste 2 personen ten laste werd er van het inkomen (I) 1070 euro afgetrokken. Voor de derde persoon ten laste bedroeg de bijkomende huurvermindering 20% van de basishuur, voor de vierde 30% en zo verder tot 50% van de basishuur bij zes of meer personen ten laste.

Een huurder met minstens 2 personen ten laste had ook recht op een korting op de

onroerende voorheffing. Die korting werd in mindering gebracht op de huurvermindering. Een huurder kreeg dus altijd minstens de korting op de onroerende voorheffing. Maar als hij vanuit de sociale huur al een minstens even grote korting had gekregen, kwam de fiscale korting daar niet nog eens extra bovenop.

2 De nieuwe huurprijsberekening (vanaf 1 januari 2011)

De formule voor de nieuwe huurprijsberekening werkt met afzonderlijke delen voor het inkomen en voor de kwaliteit van de woning. De berekening vertrekt bij 1/55ste van het inkomen, met een korting van 15 euro per persoon ten laste (de gezinskorting). Vervolgens krijgt de huurder een korting voor woningen met lagere markthuurwaarde. Hoe goedkoper de woning, hoe groter de korting (en hoe minder de huurder dus zal betalen). Voor de duurste woningen wordt helemaal geen korting gegeven. Deze korting heeft de naam *patrimoniumkorting* gekregen.

Op dezelfde manier wordt er ook een minimale prijs aan de marktwaarde verbonden. Zoals de huurder vroeger nooit minder dan de halve basishuur mocht betalen, wordt er nu een minimum bepaald op basis van de marktwaarde. Daardoor betaalt een gezin met een erg laag inkomen of een grote gezinslast nooit minder dan 100 euro voor de goedkopere sociale huurwoningen, en 200 euro voor de duurder woningen. De nieuwe huurprijsberekening ziet er dus als volgt uit:

$$\text{aangepaste huur} = \frac{I}{55} - \text{gezinskorting} - \text{patrimoniumkorting}$$

Het resultaat mag nooit kleiner zijn dan de minimale prijs (tussen 100 en 200 euro). Ook

in het nieuwe systeem wordt de korting op de onroerende voorheffing verrekend. Als de huurder al een grotere korting krijgt op zijn sociale huurprijs, dan komt de korting op de onroerende voorheffing daar niet nog eens extra bovenop.

In de oude huurprijsberekening was 1/6oste van het inkomen een bovengrens voor de te betalen huurprijs. De nieuwe berekening vertrekt bij 1/55ste van het inkomen, wat dus hoger ligt. Bovendien wordt het inkomen voortaan ook geïndexeerd, wat momenteel een verhoging betekent met ongeveer 3%. Mensen zonder personen ten laste vertrekken dus duidelijk van een hoger beginpunt. Maar opgepast: in het oude systeem betaalden zeer veel sociale huurders effectief 1/6oste van hun inkomen. In het nieuwe systeem zullen alleen de mensen die de allerduurste sociale woningen huren boven de oude grens van 1/6oste terechtkomen. Voor de woningen die niet tot de duurste behoren, zorgt de patrimoniumkorting immers voor een lagere huurprijs.

Een mogelijk erg verwarrend aspect aan de

voor de verdere berekening, vast te leggen, vertrok men van de investering in de woning. Die koppeling verdwijnt helemaal. Het nieuwe uitgangspunt van de berekening is de markthuurwaarde van de woning, die in het nieuwe systeem opnieuw de naam *basishuur* meekrijgt. Het moet dus duidelijk zijn dat de nieuwe basishuur niet meer vergelijkbaar is met de oude! De basishuur in het nieuwe systeem ligt in principe altijd hoger dan de basishuur in het oude. Hij speelt ook een heel andere rol. Dat betekent dus zeker niet dat ook de uiteindelijke huurprijs hoger zal liggen.

Hoewel de huurprijs nu rechtstreeks gekoppeld wordt aan de marktwaarde van woningen (en natuurlijk ook aan het inkomen en de gezinslast), betekent dat niet dat een prijsstijging op de private huurmarkt ook noodzakelijk een stijging van de sociale huurprijzen zal impliceren. De huurder zal altijd weten waarom hij voor de ene woning meer betaalt dan voor de andere, onafhankelijk van de verhuurder bij wie hij huurt. Hij zou er op de private huurmarkt immers ook meer voor betalen. Wanneer de private huurmarkt duurder wordt, moet de patrimoniumkorting gewoon worden aangepast. Het blijft immers de belangrijkste bekommernis om de woningen voor de huurders betaalbaar te houden.

nieuwe berekening, is het begrip *basishuur*. Om de vroegere basishuur, die de basis was

Tom Vanden Eede van het Departement RWO legt ons bondig maar nauwkeurig uit hoe de sociale huurprijs wordt berekend, vroeger, nu en in de toekomst. Pagina's om te bewaren dus!

3 Overgang (van 1 januari 2008 tot 31 december 2010)

Om de nieuwe huurprijsberekening behoorlijk toe te kunnen passen, moeten we eerst nog bijkomende informatie over de marktwaarde verzamelen. Dat is nodig om de koppeling aan de patrimoniumkorting en de minimale prijzen optimaal in te vullen. Dat kon onmogelijk voor 1 januari 2008. Daarnaast wilde men absoluut vermijden dat huurders plots veel meer of veel minder zouden moeten betalen.

Daarom is een overgangperiode bepaald van 3 jaar. In die periode worden elk jaar gelijke stapjes gezet in de richting van de nieuwe huurprijsberekening. De formules voor die drie overgangsjaren zien er als volgt uit:

$$2008 \text{ aangepaste huur} = \left\{ \frac{1 + \text{€}5650}{\text{€}24811} \right\} \times \text{referentiehuis} + \left\{ \frac{1 - \text{€}13750}{\text{€}220} \right\} - \text{gezinskorting}$$

$$2009 \text{ aangepaste huur} = \left\{ \frac{1 + \text{€}13403}{\text{€}37216} \right\} \times \text{referentiehuis} + \left\{ \frac{1 - \text{€}13750}{\text{€}110} \right\} - \text{gezinskorting}$$

$$2010 \text{ aangepaste huur} = \left\{ \frac{1 + \text{€}36663}{\text{€}74432} \right\} \times \text{referentiehuis} + \left\{ \frac{1 - \text{€}13750}{\text{€}74} \right\} - \text{gezinskorting}$$

Omdat in de nieuwe huurprijsberekening het begrip *basishuur* staat voor de marktwaarde van de woning, moest het oude begrip een andere naam krijgen. In de overgangperiode speelt de referentiehuis daarom de rol van de oude basishuurprijs.

In de formules zien we links telkens een term

die overeenstemt met de oude formule (zie hoger): een soort van inkomenscoëfficiënt, vervuld met de oude basishuur (die we nu dus referentiehuis noemen). Rechts staat een term die rechtstreeks met het inkomen correspondeert: dat vinden we ook in de nieuwe berekening die vanaf 2011 zal gelden.

Omdat de noemer in de linkerterm jaarlijks veel groter wordt, speelt dat deel een steeds kleinere rol in de formule. De noemer in het rechterdeel wordt steeds kleiner, zodat de rol van dat deel elk jaar groter wordt. Zo gaat de hele formule in haar geheel stap voor stap over van de oude formule naar de nieuwe. Voor de gezinslast is er wel meteen voor gekozen om

schil tussen die oorspronkelijke huurprijs en de overgangshuurprijs in 2008 groter is dan 5% van de oorspronkelijke huurprijs (naar boven of naar onder), dan wordt de overgangformule niet toegepast. In dat geval wordt de oorspronkelijke huurprijs vermeerderd of verminderd met die 5%.

Een voorbeeld: als je volgens de oude berekening 500 euro moest betalen, dan mag je in de nieuwe maximaal 25 euro meer of minder betalen. Als de overgangformule 530 euro oplevert, dan wordt dat beperkt tot 525 euro. Levert ze 480 euro op, dan is die huurprijs wel geldig, omdat het verschil kleiner is dan 25 euro. Voor deze beperking tot 5% meer of minder wordt wel met een minimum van 20 euro gewerkt. Als de oorspronkelijke berekening 200 euro oplevert, dan wordt de nieuwe niet beperkt tot 10 euro in plus of min (5% van 200 euro), maar eveneens tot 20 euro meer of minder.

Erg belangrijk is ook dat voor die berekening elk jaar wordt gewerkt met de referentiehuis die op dat moment van toepassing is, zonder telkens terug te grijpen naar de referentiehuis (of basishuur) van het voorgaande jaar. Ter volledigheid: in 2008 wordt er gewerkt met 5% meer of minder (of 20 euro), in 2009 is dit 10% meer of minder (of 40 euro) en in 2010 15% (of 60 euro). Zo kunnen we elk jaar wat meer van de oorspronkelijke formule afwijken.

4 Tot slot

De nieuwe huurprijsberekening wordt begrijpelijker voor de (kandidaat-)huurder. Ze vertrekt immers van een bedrag dat zeer duidelijk in verband staat met de betaalbaarheid: 1/55ste van het inkomen, verminderd met 15 euro per persoon ten laste. Als een kandidaat-huurder woningen bekijkt, kan hij heel duidelijk zien hoeveel hij voor de ene woning meer zal betalen dan voor de andere: de patrimoniumkorting en de minimale prijs zullen immers duidelijk worden geafficheerd.

Zodra het huurcontract is gesloten, wordt de marktwaarde (die dan de basishuur wordt) in dat contract vermeld, samen met patrimoniumkorting en minimale prijs. Voor de eerste negen jaar weet de huurder dan perfect waar hij aan toe is, omdat die bedragen alleen worden geïndexeerd volgens de gezondheidsindex. Na negen jaar wordt de basishuur weer aangepast aan de dan geldende marktwaarde. Dat geldt dan ook voor de patrimoniumkorting en de minimale prijs.

In de overgangperiode wordt een combinatie van de nieuwe en de oude huurprijsberekeningen gebruikt. Om sprongen te vermijden, is het nodig om de oude berekening nog even mee te nemen. Om in de richting van de nieuwe berekening te evolueren, moeten er ook al elementen van de nieuwe berekening worden gebruikt. Het valt niet te vermijden dat we enkele jaren lang moeten werken met een ingewikkelde combinatie van beide berekeningen...



Veronique Kervyn De Merendre woont sinds 2001 met haar twee kinderen in een ruime woning in de Prosper Claeystraat, vlakbij het Gentse Sint-Pietersstation. Het project is gerealiseerd door WoninGent nv en is een toonbeeld van hoe je bewust met het patrimonium kunt omspringen. De woningen dateren van 1912. Uit respect voor het historisch gegeven van de unieke straatwanden werden de gevels zuiver restauratief aangepakt. Het ging om een niet strikt perceelsgebonden renovatie, die resulteerde in zgn. kangoeroewoningen.



'We wonen vlakbij het Sint-Pietersstation, wat ideaal is voor bejaarden en gezinnen met kinderen. Bovendien vind je in de buurt alle noodzakelijke voorzieningen.'

'De bijzondere architectuur ademt een aparte sfeer uit. De gevels zijn op menselijke schaal en zorgen voor een gezellig geheel. De voortuintjes en het straatmeubilair worden in de zomer veel gebruikt en bevorderen het sociaal contact tussen de bewoners.'

'De badkamer bevindt zich op de tussenverdieping en is dus gescheiden van de slaapkamers. In een gezinswoning is dat ideaal: zo wordt geluidsoverlast voor de slaapkamers vermeden.'



'Er is veel verkeersoverlast, omdat deze straat gebruikt wordt als sluipteg. Dat probleem zou structureel moeten worden aangepakt.'

'De geluidsisolatie tussen de verschillende units is niet optimaal. Dat kan leiden tot spanningen en burenruzies.'

'Een open trap in de leefruimte zorgt voor veel ruimtelijkheid, maar is niet optimaal voor de verwarming.'