

WOON

WOORD

De inspectie geïnspecteerd
Op bezoek bij de afdeling toezicht RWO

**Wat met de
beheersvergoeding?**
Vier experts discussiëren

**Elektronisch
dossier in zicht**
SHM's en de Kruispuntbank

'Iedereen is welkom!'
Huisvestingsambtenaar
Ronny Magis

**'De bouw kan
het geld
niet volgen!'**

Blijft het investeringsprogramma vertraging oplopen?



Visie

- 06 De beheersvergoeding: behouden of aanpassen?

Praktijk

- 12 'Huisvesting Herbekeken': Ideeën voor sociaal wonen
- 16 'De bouw kan niet volgen': achterstand investeringsprogramma's ingelopen?

Bestuur

- 18 Op inspectie bij de inspectie
- 22 Op stap met de huisvestingsambtenaar
- 24 Gegevensuitwisseling via de Kruispuntbank

Forum

- 30 Sociale woningbouw of huursubsidies?

En verder

- 04 Veldwerk: nieuws uit het vak
- 26 Sociaal nieuws
- 28 Agenda
- 32 Klant in zicht

'Wij moeten werken voor onze klanten – het is niet de bedoeling dat we onze klanten voor ons laten werken.'

VMSW-voorzitter Jaak Floridor onderstreept het belang van de dienstverlening in de discussie over de beheersvergoeding, op pagina 6.



06 De beheersvergoeding: behouden of aanpassen?

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijke vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (vmsw). | [hoofredactie](#) | Bert Simoens (celhoofd Hypothecaire waarborgen) | [vmsw-kernredactie](#) | Andree Brouwers (cel Communicatie), Gerd De Keyser (celhoofd Actorenbegeleiding), Martine Kinable (architect en kennisbeheerder), Sofie Lerouge (sectorarchitect), Irène Rauch (sectorarchitect en communicatieverantwoordelijke projecten), Gabriël Schaut (afdelingssecretaris Gesubsidieerde Infrastructuur) | [vmsw-fotografen](#) | Martine Kinable (p. 5-6-26-27-28-29), Jan Loeman (cartoons op p. 4-30), Isabelle Plancquaert (p. 1-2-3-4-8-16-17-25), Gery Spirinckx (p. 8-18-24-32), Bert Simoens (p. 19-21-22) | [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.



12 Huisvesting herbekeken



16 'De bouw kan niet volgen'



22 Op stap met de huisvestingsambtenaar



Vooraf



en tijdschrift maken is best interessant. Zeker in zo'n weidse sector als de onze. Een sector met vele instellingen en instanties, en met een grote impact op het leven van vele mensen. Het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is – net zoals de andere mensenrechten – een idealistisch recht. De meeste mensen kunnen dergelijke rechten moeilijk afdwingen. Ze kunnen alleen worden waargemaakt door een overheid die in haar eigen wetgeving gelooft. En die overheid bestaat op de eerste plaats ook uit mensen, niet uit papieren.

Vandaar dat dit tijdschrift een zeker *human interest*-gehalte heeft. Wees gerust, we gaan er geen opinieblad van maken, en zeker geen tabloid. Wel willen we u laten ontdekken wie er zoal bezig is met sociale huisvesting. En waarom. We zijn geen professionele journalisten. Voor de medewerkers van Woonwoord is het niet altijd eenvoudig om naast hun gewone dagtaak ook nog wat artikels te schrijven. Ze verdienen er trouwens geen euro extra mee. Maar ze vinden het interessant om binnen onze sector te ontdekken waarmee mensen bezig zijn. En om deze ervaring te delen met anderen.

Sociale huisvesting is telkens opnieuw een kind van haar tijd. Ongetwijfeld zijn vele lezers opgegroeid in een samenleving waar alles nog niet zo ingewikkeld was, zonder computers bijvoorbeeld, en met duidelijker ideologieën. In onze tijd komen vele tijden, meningen en invloeden samen, wat wel eens verwarrend kan werken. Maar de basisnaden, zoals wonen, blijven altijd dezelfde. Wij kunnen samen werken aan het recht op kwaliteitsvol en betaalbaar wonen. Als we maar luisteren naar elkaar, en naar ons doelpubliek.

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*



Energiekorting sociale huurders

Ongeveer 13.400 sociale huurders – ongeveer 10% van het totale aantal – hebben de voorbije 2 jaar gemiddeld 45 tot 50 euro per jaar minder betaald aan hun energieleverancier. Bovendien bleken heel wat klanten ook recht te hebben op het *gewone* sociale tarief. De vmsw heeft voor vele duizenden sociale huurders simulaties gemaakt om na te gaan wat voor hen het goedkoopste tarief op de markt was. Ook dit jaar zal de vmsw met de energieleveranciers onderhandelen om voor alle sociale huurders een speciaal prijsgunstig tarief te verkrijgen.

Goedkopere energie mag echter niet leiden tot meer verbruik. Met ludieke acties, informatiepakketten of informatievergaderingen willen we de bewoners daarom sensibiliseren om zuinig met energie om te springen. Middelgrote en grote verbruikers zullen extra aangesproken worden, en energieaudits ter plaatse zullen de bewoners aantonen hoe het nog zuiniger kan.

Info: Peter Bulckaert (energiekorting, peter.bulckaert@vmsw.be, tel. 02 505 43 02) en Bernard Wallyn (energiezuinigheid, bernard.wallyn@vmsw.be, tel. 02 505 45 22). (AB)

Kennismakingsfolder VMSW

In haar nieuwe kennismakingsfolder biedt de vmsw een overzicht van haar uitgebreide takenpakket. De digitale versie van de folder vindt u op www.vmsw.be bij Publicaties / Brochures.

U kunt die folder ook gratis verkrijgen bij Lucrèce De Leu van de cel Communicatie, deleu@vmsw.be, tel. 02 505 43 41. (AB)



Kaderbesluit sociale huur

De Vlaamse Regering heeft de voorontwerpen goedgekeurd van het kaderbesluit sociale huur en van het uitvoeringsbesluit van het nieuwe financieringssysteem voor de SHM's. Het nieuwe kaderbesluit sociale huur zal gelden voor alle gesubsidieerde huurwoningen en zorgt voor de uitvoering van de nieuwe Wooncode.

De belangrijkste vernieuwingen zijn:

- De voorwaarde van onbeperkt verblijfsrecht: sociale woningen zijn bestemd voor permanente bewoning.
- De taal- en inburgeringbereidheid voor kandidaat-huurders en nieuwe huurders wordt zowel bij de inschrijving in het register als bij de toewijzing van een woning getoetst.
- Een proefperiode van 2 jaar: moet nagaan of een huurder zich als een *goede huisvader* gedraagt.
- Toewijzingsbeleid op maat van de lokale context: kan inspelen op specifieke behoeften en lokale noden.
- Nieuwe huurprijsberekening: op basis van het gezamenlijk belastbaar inkomen en de kwaliteit van de woning.
- Toezicht in het kader van de sociale huurreglementering: toezichthouders controleren onder meer de actualisering van de inschrijvingsregisters en toewijzing van de woningen.



Voor de SHM's wordt een sluitend financieringssysteem opgezet:

- een lening van 0% op 33 jaar voor de aankoop van een perceel, van een woning, voor de sloop en de bouw en renovatie van een woning, binnen opgelegde prijsplafonds;
- een jaarlijkse gewestelijke sociale correctie (GSC) per SHM: de inkomsten uit de sociale verhuur worden vergeleken met een aantal reële en een aantal genormeerde kosten; bij negatief resultaat zal de Vlaamse overheid het verschil tot aan de norm bijpassen, bij positief resultaat mag de SHM dat verschil behouden.

Om het kaderbesluit sociale huur en het nieuwe financieringssysteem op 1 januari 2008 in werking te laten treden, zijn er ondermeer nog informaticatechnische aanpassingen nodig. Daarom zullen alle partners in de komende maanden zeer intensief samenwerken en zal de nieuwe huurprijsberekening in 3 fasen worden ingevoerd. Meer informatie over de geplande infosessies vindt u in de Agenda. (AB)

Samenstelling Vlaamse Woonraad

De Vlaamse minister van Wonen Marino Keulen heeft de Vlaamse Woonraad samengesteld.

10 mannen en 10 vrouwen hebben zitting in die adviesraad, die wordt voorgezeten door Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw. De eerste vergadering vond plaats op 18 september, en werd ingeleid door minister Keulen.

Naast 5 deskundigen op het gebied van het woonbeleid telt de raad ook 12 vertegenwoordigers uit het middenveld, een vertegenwoordiger van de provincies en 2 vertegenwoordigers van de steden en gemeenten. Twee vertegenwoordigers van het middenveld behoren tot het Vlaams netwerk van verenigingen waar armen het woord nemen. Zo worden ook sociaal zwakkeren op een structurele wijze bij het woonbeleid betrokken.

In een aantal gevallen is de Vlaamse Regering verplicht om het advies van de Vlaamse Woonraad in te winnen. Dat is bijvoorbeeld zo voor ontwerpen van decreet of voor besluiten over essentiële aspecten van het woonbeleid. Daarnaast zal de Woonraad overleg plegen over het woonbeleid in het algemeen.

De namen van alle vertegenwoordigers en hun plaatsvervangers vindt u op www.vmsw.be: ga naar Contact en vervolgens naar Structuur beleidsdomein rwo. (AB)



Studiedag over toekomst van de sociale huisvesting

Welke sociale huisvesting willen we in Vlaanderen? Dat was de hamvraag op de laatste van drie studiedagen over *Wonen in Vlaanderen* die op 21 juni plaatsvond in het Vlaams Parlement. Willen we een sociaal vangnet voor de meest kwetsbaren of een breder toegankelijk systeem? Een centraal gestuurde sociale huisvesting of een systeem dat draait op zelfsturing en verantwoordelijkheid op lokaal niveau? Een systeem dat overleeft op overheidsfinanciering of dat stoelt op de financiële verantwoordelijkheid van de verhuurders?

‘Met ons onderzoek hebben we geprobeerd om die keuzes te verduidelijken. Maar het is aan het beleid om knopen door te hakken’, zei Sien Winters, coördinator Wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen. Ze stelde de resultaten voor van het onderzoek dat het Steunpunt heeft uitgevoerd ter voorbereiding van het Kaderbesluit Sociale huur. Een conclusie van het onderzoek: je kunt niet blind vertrouwen op de ‘sociale mix’ om leefbaarheidsproblemen te voorkomen. Een lokaal integraal leefbaarheidsplan met inzet van alle betrokkenen, gecoördineerd door de gemeente, biedt de beste kansen voor een oplossing. ‘Het is de bedoeling om in het nieuwe huurbesluit zo’n globale aanpak te stimuleren’, stelde Tom Vanden Eede van het Departement rwo.

De studiedag werd afgesloten met een geanimeerd debat tussen een aantal vertegenwoordigers uit de sector, onder wie ook Marino Keulen, de Vlaamse minister van Wonen.

Info: www.bouwenenwonen.be (Onderzoek en beleid / Huisvesting/Woonbeleid-onderzoek / Studiedagen: Studiedagen ‘Wonen in Vlaanderen’) (MK)



Publiek ontdekt naorlogse sociale huisvesting

Tijdens Open Monumentendag was er veel interesse voor de sociale woningbouw na de twee wereldoorlogen. Zo was er in Oostende een wandeling doorheen de tuinwijk *het Westerkwartier*, gebouwd in 7 fasen tussen 1922 en 1970. De namen van de straten – Gelijkheidstraat, Goedheidstraat, Werkzaamheidstraat, Voorzieningstraat, Eendrachtstraat – laten zien hoe de sociale woningbouw in die tijd ook waarden probeerde over te brengen.

Ook architect Renaat Braem vertaalde zijn sociale visie in zijn bouwwerken. De *potenblokken* van het Kiel in Antwerpen konden 667 bezoekers boeien. Een uitschieter was het *museumappartement*, waar bewoners vertelden over het leven in de blokken vroeger en nu. Dat wekte bij veel bezoekers herinneringen op aan het flatje van hun grootmoeder of tante of aan hun eigen kindertijd. Die sociale appartementen, met warm en koud stromend water, ingerichte keuken, koelkast op gas, douche, toilet binnenshuis, centrale verwarming,



een weids en groen uitzicht betekenden vijftig jaar geleden echt wel een hele vooruitgang.

Ook de wijk Zevenbunder in Wijnegem was voor velen een ontdekkingsstocht of een blij weerzien. Een boeiende tentoonstelling belichtte

de bouw van de wijk in de jaren '50 en zette ook het sociale leven in de kijker, dat werd gestimuleerd door de Landelijke Sociale Actie.

Een wandelwijzer met plannetje van de wandelingen in Oostende en Antwerpen kunt u verkrijgen bij de cel Communicatie (lucrece.deleu@vmsw.be). U vindt hem ook op de website www.vmsw.be onder Downloads/Algemeen. Bij de cel Communicatie kunt u ook een folder aanvragen met foto's over de ontwikkeling van de wijk Zevenbunder. (AB)



De beheersvergoeding: behouden of aanpassen?

Vier experts discussiëren

Een discussie over de beheersvergoeding maakt altijd wel de tongen los. Is de beheersvergoeding billijk en rechtvaardig? Welke dienstverlening zet de VMSW er tegenover? Kan ze niet beter worden afgebouwd? Vier experts zetten er een hele boom over op.



et debat over de beheersvergoeding vertoont veel analogie met het monster van Loch Ness: het duikt met lange tussenpozen onverwacht op en is een dankbaar onderwerp in menig tooggesprek. Dat er daarbij geregeld mist gespuid wordt, brengt ons nog meer in Schotse sferen. Zet u rustig in uw leeszetel en laat James een goede Lagavulin serveren.

Laten we beginnen met het saaie gedeelte – de theorie. In de Vlaamse Wooncode wordt onder artikel 36 bepaald dat de vmsw behalve met eigen inkomsten gefinancierd wordt door bijdragen van de SHM's. Wat is het doel van die bijdragen? De Vlaamse Wooncode is daar tamelijk flegmatiek over: ze moeten de vmsw in staat stellen haar opdracht behoorlijk te vervullen. Daar heb je de mist van de Schotse hooglanden weer – Nessie loert al om de hoek.

1 Is de beheersvergoeding billijk en rechtvaardig?

'De beheersvergoeding benadeelt dynamische SHM's en beloont slapende SHM's.'

Mist

Het spreekt vanzelf dat de beheersvergoeding bij de SHM's een heet hangijzer is. Dat blijkt bijvoorbeeld uit een recent artikel in het tijdschrift van de VVH, waarin terecht wordt opgemerkt dat de sociale huurder 5 tot 8 euro per maand bijdraagt voor de werking van de VMSW. Dat is veel geld. Zo mocht de VMSW in 2006 12 miljoen euro aan beheersvergoedingen ontvangen.

Met dat alles in het achterhoofd gingen wij de hort op, om een bescheiden poging te wagen om de mist te laten opklaren. We voerden interessante gesprekken met Georges Feucht, directeur van de SHM Nieuw Sint-Truiden, Rudy Coddens, voorzitter van de maatschappij Huisvesting Scheldevallei uit Gent en Jaak Floridor, voorzitter van de raad van bestuur van de VMSW zelf. We vroegen ook naar de mening van de VVH.

Georges Feucht (SHM Nieuw Sint-Truiden): 'De vergoeding wordt bepaald op basis van de geactualiseerde kostprijs van de verhuurde woningen. Momenteel bedraagt ze 0,13% van die kostprijs op 1 januari van het jaar waarin de vergoeding verschuldigd is. Op 31 december 2006 betaalde Nieuw Sint-Truiden de VMSW een beheersvergoeding van 114.756 euro. Dat betekent dat onze huurders maandelijks 7,80 euro bijdragen. Persoonlijk vind ik de koppeling van de beheersvergoeding aan de geactualiseerde kostprijs van het patrimonium onbillijk. Zelfs als je je patrimonium niet doet aangroeien maar juist investeert in de renovatie ervan, zal de beheersvergoeding die je moet betalen stijgen. Het gevolg: dynamische SHM's worden benadeeld of – wat erger is – slapende SHM's worden beloond.'

Rudy Coddens (Huisvesting Scheldevallei): 'Of de beheersvergoeding billijk vastgesteld wordt, laat ik voorlopig even in het midden. Huisvesting Scheldevallei betaalt als beheersvergoeding jaarlijks 80.000 à 85.000 euro. Met dat geld zouden we bijvoorbeeld een goed betaalde universitaire kracht kunnen aanwerven om onze dienstverlening te verbeteren. We verwachten van de VMSW dus een hoogwaardige dienstverlening in ruil voor de beheersvergoeding. Transparantie lijkt mij hier het sleutelwoord: een open boekhouding naar de SHM's toe, open en duidelijke afspraken tussen VMSW en de SHM's, en ook een duidelijke definitie van het dienstverleningspakket.'

Slapend rijk?

VVH: 'Ons stoort vooral dat de sector nooit om advies is gevraagd over de nieuwe regelgeving. Bovendien is de beheersvergoeding →

→ die de vmsw opstrijkt sinds de BBB-reorganisatie gestegen, terwijl de vmsw nu minder taken vervult. Sinds de hervorming van de Vlaamse administratie werkt de vmsw niet alleen dienstverlenend voor de SHM's, maar ook voor andere actoren zoals sociale woonorganisaties, gemeenten en ocmw's. We zouden het logisch vinden mochten ook die actoren een beheersvergoeding betalen. Volgens artikel 36 van de Vlaamse Wooncode kan dat overigens perfect.'

Jaak Floridor (vmsw): 'Ik ben blij dat het onderwerp in Woonwoord aan bod komt. Het is – terecht – een onderwerp dat erg leeft bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Als de SHM's hun patrimonium uitbreiden of renoveren, nemen de inkomsten van de vmsw toe, terwijl daar geen zichtbare toename van de dienstverlening tegenover staat. Zo kan de verkeerde indruk ontstaan dat de vmsw slapend rijk wordt en teert op de inspanningen van de SHM's, wat uiteraard niet de bedoeling is.'

'Het lijkt mij dan ook logisch dat de wijze waarop de beheersvergoeding wordt berekend in vraag wordt gesteld. Er bestaat immers geen rechtstreeks verband tussen de hoogte van de beheersvergoeding en de dienstverlening van de vmsw. Daarom moet de beheersvergoeding worden bepaald in functie van twee dingen: de algemene dienstverlening die de vmsw aan de sector levert en de individuele dienstverlening aan de SHM's. Dat mag natuurlijk de solidariteit tussen de kleine en grote maatschappijen niet in het gedrang brengen. Over de precieze berekening ga ik me niet uitspreken. Allerlei verdeelsleutels zijn mogelijk, alleen moet de berekening transparant verlopen en moet de klant weten waarvoor hij betaalt. Omdat het onderwerp zo belangrijk is, wil ik het zeker aansnijden tijdens het eerstkomende overleg met de voorzitters van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (vvh) en de Vlaamse Erkende Maatschappijen (vlem).'

Jaak Floridor
(voorzitter raad van bestuur VMSW)



'Ik pleit voor een afbouwscenario, bijvoorbeeld in de richting van 50% van de huidige bijdrage.'



Georges Feucht
(SHM Nieuw-Sint-Truiden)

2

Welke dienstverlening verwacht u van de VMSW?



Rudy Coddens
(Huisvesting Scheldevallei, Gent)

Georges Feucht: 'Ik vind het erg jammer dat binnen de vmsw de knowhow in verband met verhuring volledig verdwenen is. Het sociaal verhuren zelf is nog altijd een van de voornaamste kerntaken van SHM's. Jammer genoeg is de dienstverlening van de vmsw op dat gebied afgenomen. Ik vind ook dat men eens goed moet nadenken over de richting waarin de dienstverlening moet evolueren, zeker nu het beleid en ook de sector het steeds meer hebben over verzelfstandiging en autonomie. Misschien moeten we streven naar meer ondersteuning op maat? Sommige SHM's verwachten voor bepaalde aspecten een zeer doorgedreven ondersteuning, maar voor andere minder of helemaal geen dienstverlening. En voor sommige maatschappijen hoeft ondersteuning zelfs helemaal niet. Daarom denk ik dat iedereen een minimaal basispakket aangeboden moet krijgen. Dat kan dan aangevuld worden met een facultatieve dienstverlening op aanvraag of per onderdeel. Daar moeten de SHM's dan extra voor betalen.'

Expertise ontsluiten

Jaak Floridor: 'Tijdens mijn slottoespraak op de jaarvergadering van de vmsw heb ik gesteld dat wij onze beheersvergoeding moeten verdienen. Wij moeten werken voor onze klanten – het is niet de bedoeling dat we onze klanten voor ons laten werken. We moeten ons dus afvragen wat de maatschappijen willen. En we moeten onze dienstverlening in vraag durven stellen en nagaan of

alles wat wij doen zinvol is. Ons takenpakket is gewijzigd: het is nu volledig gericht op het ondersteunen en begeleiden van de SHM's. Daar moeten we op focussen.'

'De vmsw heeft veel expertise in huis. Die kennis en ervaring staan ten dienste van de SHM's, maar ze moet nog meer worden ontsloten. Met Woonnet doen we dat al. Maar alles kan beter. Dat geldt zowel voor ons als voor de SHM's. Wij hebben elk onze eigen verantwoordelijkheden, wij moeten ons alleen hoeden voor dubbel werk en onnodige kosten. De werkafspraken en het overleg met de maatschappijen zijn daarbij richtinggevend. Nu de controletaken uit ons takenpakket zijn verdwenen, kunnen we als gelijken met elkaar in dialoog treden om na te gaan wat we precies van elkaar verwachten.'

'Doordat de vmsw veel expertise in huis heeft, kan ze de belangen van de sociale huisvesting helpen behartigen, zonder in het vaarwater te komen van de vvh en de vlem. De vmsw is de enige speler die een globaal overzicht heeft van het reilen en zeilen van de sociale huisvesting. Daardoor kan ze beleidsondersteunend optreden.'

Duidelijker profileren

Rudy Coddens: 'Volgens mij is voor de vmsw de tijd gekomen om in overleg met de sector haar dienstverleningspakket te definiëren. De vmsw beseft dat ook, zo heb ik uit de toespraak van de voorzitter op de Algemene Vergadering begrepen. De vmsw wil zich profileren als dienstverlenend orgaan. Enkele dienstverleningspakketten liggen voor de hand: het kwalitatief ondersteunen van het architecturale werk en de projectontwerpen, juridische bijstand in allerhande geschillen, de financieringsrol van de vmsw, de begeleiding van de subsidiedossiers via de afdeling AGI, enzovoort. Het zou nuttig zijn om daarover een provinciaal overleg met SHM's op te zetten.' →

3

Beheersvergoeding of betaling per prestatie?

→ 'Ik vind dat de SHM's met de beheersvergoeding geen takenpakket mogen ondersteunen dat de inspectie-opdracht voortzet zoals die vroeger door de VHM werd uitgeoefend. Het lijkt erop dat de VMSW nog niet goed weet hoe ze zichzelf moet profileren: als dienstverlenend orgaan of als verlengstuk van de inspectie RWO. Het moet duidelijk zijn dat de sociale huurders niet rechtstreeks moeten bijdragen voor inspectietaken. De inspectie RWO waakt erover dat de middelen van de Vlaamse Gemeenschap behoorlijk worden besteed. Dat is een opdracht van algemeen belang, en daarom moet hij worden gefinancierd met algemene belastingmiddelen.'

'Verwachten we van de VMSW ook belangenbehartiging? Daar kan moeilijk sprake van zijn, zolang de VMSW met haar takenpakket niet kan kiezen tussen dienstverlening en toezichtstaken. Mag ik suggereren dat de VMSW zo snel mogelijk haar keuze op het werkveld zou laten blijken? Ik ben ervan overtuigd dat de SHM's dan ook vrij vlug een antwoord kunnen geven op de vraag naar belangenbehartiging.'

VHM-light

VH: 'De beheersvergoeding is uitsluitend bedoeld om de VMSW te financieren. De andere entiteiten van het beleidsdomein RWO worden gefinancierd met algemene middelen. Als rechtsopvolger van de VHM blijkt de VMSW een VHM-light te zijn: inspectie, lokaal woonbeleid en beleidsvoorbereiding ressorteren voortaan onder RWO. Daar staat ook een kleinere personeelsbezetting tegenover. Voor een dienstverlenend bedrijf zijn de personeelskosten meestal de zwaarste uitgavenpost.'

Jaak Floridor: 'De werking van de VMSW moet op een of andere manier worden gefinancierd, dat spreekt vanzelf. De vraag is door wie: door de Vlaamse overheid of door de sector zelf? Eigenlijk komt dat op hetzelfde neer. Een dotatie vanuit de Vlaamse begroting zal worden gecompenseerd door de subsidies aan de sector te verlagen. Daarom lijkt het mij logisch dat de beheersvergoeding wordt vastgesteld in functie van de dienstverlening. Dat biedt de sector bovendien de garantie dat de VMSW inspeelt op de noden van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De VMSW wordt dan verplicht om klantgericht te werken. Hoe dan ook: de voor- en de nadelen van de verschillende financieringswijzen moeten grondig worden afgewogen, zodat we het eens worden over een financieringswijze die voor alle partijen optimaal is. Bovendien moet de overgang naar de nieuwe financiering van de VMSW geleidelijk verlopen, willen we niet worden geconfronteerd met onaangename verrassingen.'

Vast en variabel

VH: 'De huidige regeling is unfair omdat ze SHM's met een goed patrimonium financieel bestraft. Trouwens: in het nieuwe huurbesluit wordt bij de huurprijsberekening ook geen rekening meer gehouden met de geactualiseerde kostprijs van de woning. Bovendien geldt de regeling alleen voor de huursector. De eigendomssector betaalde vroeger 0,50% op verkopen, maar dat is intussen afgeschaft.'

'De VH pleit voor een combinatie van een vaste en variabele vergoeding per SHM. Als dat mogelijk is, zouden ook de andere actio-



‘Doordat de VMSW veel expertise in huis heeft, kan ze de belangen van de sociale huisvesting helpen behartigen.’

ren een steentje moeten bijdragen. De vaste vergoeding zou gekoppeld kunnen worden aan het aantal verhuurde woningen, bijvoorbeeld binnen vooraf bepaalde vorken – minder dan 500 woningen, tussen 500 en 1000 woningen, enzovoort. Een alternatief zou zijn om voor vaste vergoeding een percentage (al dan niet degressief) te berekenen op de huurinkomsten. Ook werken met een gewogen gemiddelde is mogelijk.’

‘Dat vast bedrag moet dan aangevuld worden met een variabel deel. Daarbij zijn veel varianten mogelijk: progressief, degressief, toegepast of geen van beide. Dat variabele deel zou kunnen afhangen van factoren zoals de grootte van het patrimonium of de huuropbrengsten.’

Mix van criteria

Rudy Coddens: ‘Eigenlijk hebben wij er als SHM niets op tegen dat we de vmsw een beheersvergoeding betalen. Als de vmsw geen dienstverlening meer zou leveren, zou die op de schouders van de individuele SHM’s terechtkomen. In dat geval zou de sociale huurder blijven betalen voor een versnipperde dienstverlening die vermoedelijk minder efficiënt zou zijn. Voor de sector is het dus beter als een overkoepelend orgaan enkele ondersteunende taken op zich neemt. Als maatschappij hebben wij trouwens positieve ervaringen met de werkafspraken die we met de vmsw hebben gesloten. Die wis-

selwerking dwingt beide partijen ertoe na te denken over de dienstverlening en ze te optimaliseren.’

‘Een beheersvergoeding lijkt mij de goedkoopste methode om een aantal dienstverleningstaken optimaal te kunnen invullen. Het huidige systeem benadeelt de maatschappijen die hun patrimonium goed onderhouden. Daarom stel ik voor dat het vergoedingssysteem gebaseerd zou worden op een mix van criteria. Dat zou bijvoorbeeld voor 70% kunnen gebeuren op basis van de grootte van de SHM – het aantal huurders en het aantal personeelsleden – en voor 30% op rendementsfactoren. In dat systeem zouden goed functionerende SHM’s worden bevoordeeld, terwijl minder efficiënte maatschappijen een supplementaire bijdrage zouden moeten betalen.’

Georges Feucht: ‘Ik pleit voor een afbouwscenario, bijvoorbeeld in de richting van 50% van de huidige bijdrage. Die afbouw kan over enkele jaren worden gespreid, bijvoorbeeld door elk jaar 10% af te bouwen. De vrijgekomen gelden kunnen de SHM’s gedeeltelijk spenderen aan werkingskosten voor de vvh en aan belangenbehartiging. Dat moet dan leiden tot een situatie waarin de vmsw een minimaal basispakket aanbiedt, met daarbovenop modules waarvoor de SHM’s die er gebruik van willen maken apart betalen.’

Ook voor andere actoren?

De vmsw wordt verondersteld om ook de gemeenten, ocmw’s en svk’s te ondersteunen, hoewel die geen beheersvergoeding moeten betalen. Is dat billijk?

Rudy Coddens: ‘Ik vind dat de sociale huurders de vmsw niet als enigen moeten financieren, als het inderdaad zo is dat ook gemeenten, ocmw’s en svk’s over dezelfde dienstverlening van de vmsw kunnen beschikken. Het lijkt mij billijk dat naar een eerlijke verdeelsleutel van de kosten voor de dienstverlening wordt gestreefd.’

Jaak Floridor: ‘Als we uitgaan van het principe dat de beheersvergoeding vastgesteld wordt in functie van de dienstverlening, dan lijkt het me logisch dat iedereen die een beroep doet op de vmsw betaalt voor de verleende diensten.’

VVH: ‘Nieuwe spelers beschikken nog niet over een patrimonium in de zin van de Vlaamse Wooncode. Ze kunnen wel een beroep doen op de dienstverlening van de vmsw als ze een erkend sociaal woningbouwproject willen opstarten. De Vlaamse Regering moet regels opstellen om daarvoor een bijdrage te bepalen. Het lijkt aangewezen dat dit parallel loopt met het overleg met de sector over het bepalen van de te betalen beheersvergoeding.’

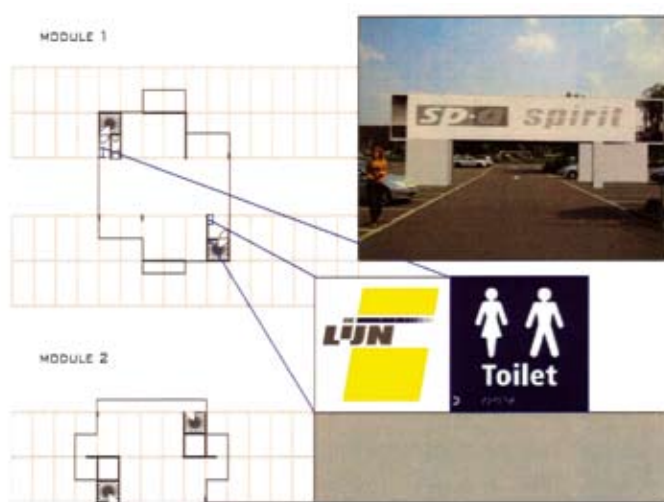


De laureaten van de 4de editie van Huisvesting Herbekeken.

4de editie van Huisvesting Herbekeken

Ideeënwedstrijd voor wonen van morgen

Eind vorig schooljaar werden de laureaten voorgesteld van de ideeënwedstrijd 'Huisvesting Herbekeken'. De VMSW organiseerde die wedstrijd voor architectuurstudenten al voor de 4de keer. Volgens de jury kwam het 2de jaar Architectuur aan de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst (WENK) – campus Gent met interessante ideeën en concepten aanzetten. We gingen praten met Martine Valembouis, graadcoördinator van het 2de jaar.



Park + Ride: recycle/re-use
Katelijne Vanhoutte en Veerle Van De Walle



Under the Bridge: wonen aan de snelweg
Freek Dendooven en Tim Deltour

Wat is de meerwaarde van de wedstrijd en van de samenwerking tussen het architectuuronderwijs en de sociale huisvestingssector?

Martine Valembois: 'Als ideeënwedstrijd is Huisvesting Herbekeken uniek. Begeleid door hun docenten vertalen jonge architectuurstudenten hun visie op de maatschappij in vernieuwende ideeën over huisvesting. Het architectuuronderwijs aan onze hogeschool wil maatschappelijk relevant zijn. Dat doel kunnen we realiseren door het debat te voeren op een belangeloze, onpartijdige, onbevagen maar betrokken manier, waarin we ook ruimte laten voor kritische reflecties van buitenstaanders. Alleen studenten kunnen tegelijk belangeloos, onbevagen en betrokken ageren, als een constante denktank. Die denk-

tank kan maar behoorlijk blijven functioneren als externe deskundigen uit andere sectoren – met name de VMSW – kritisch waken over deze brede maatschappelijke interventie.'

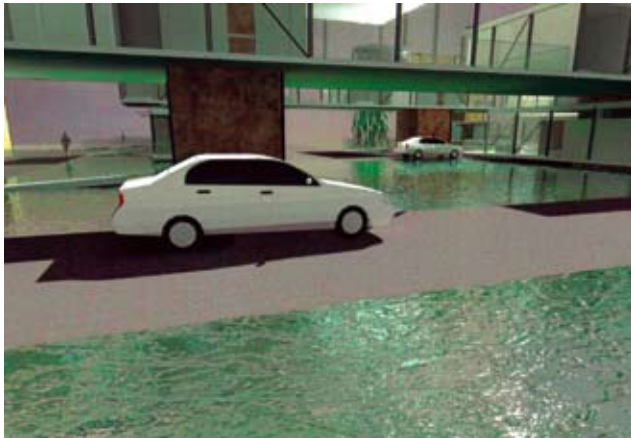
Waarom vindt u Huisvesting Herbekeken zo'n waardevolle formule?

Martine Valembois: 'De wedstrijdvraag van Huisvesting Herbekeken is innovierend: het verkennen van nieuwe scenario's wordt niet in de kiem gesmoord, maar juist gestimuleerd. De wedstrijd is niet gebaseerd op voorbijgestreefde vooroordelen en vastgeroeste gewoonten, maar steunt op een regelgeving die naar de geest wordt gevolgd. Het zou een goed idee zijn om die samenwerkingsformule elk jaar of om de twee jaar te herhalen, omdat het effect dan versterkt wordt. Met Huisves-

ting Herbekeken is alvast een nieuw tijdperk ingeluid, dit keer hopelijk voorgoed, want veel vroegere wedstrijdformules zijn intussen gestrand. Overigens is Huisvesting Herbekeken de enige wedstrijd die het idee centraal stelt en niet de uitvoering.'

Waarom werden bij deze editie ook bedrijven betrokken?

Martine Valembois: 'Door structureel samen te werken met de VMSW, FEBELCEM en een zevental bedrijven wil ons departement maatschappelijk relevant zijn en voorgoed komaf maken met de beeldvorming van het onderwijs als een ivoren toren. Samenwerking met bedrijven maakt een ontwerp opeens *echt*, haalbaar, realistisch, concreet. De kandidaat-bedrijven werden zorgvuldig geselecteerd voordat we met hen contact opnamen. En elk →



Als een paal boven water: wonen in overstromingsgebieden
Lieselotte Slembroeck en Daphné Impens

→ bedrijf werd duidelijk geïnformeerd over de doelstellingen.

Hoe hebben de studenten, de docenten en het management de samenwerking ervaren?

Martine Valembois: 'Voor de studenten was het een boeiende nieuwe ervaring. Het was een periode die ze heel intens hebben beleefd en waarin ze op allerlei niveaus heel alert moesten reageren. Dat de vmsw opeens hun opdrachtgever wordt, maakt het voor de studenten allemaal erg reëel. En dat ze keuzes

moeten maken, dwingt hen ertoe prioriteiten te stellen. Voor de docenten opent de samenwerking met bedrijven en de vmsw nieuwe verrijkende perspectieven, die ongetwijfeld nog een vervolg zullen kennen. Het was een heel positieve ervaring. Het management heeft van bij het begin zijn vertrouwen geschonken aan het project en zijn volledige steun verleend. De resultaten worden nu *verbluffend* genoemd, de methode en de samenwerkingsverbanden *uniek*. Alleen de respons in pers en media kon beter. Daarom neemt het management nu het heft in handen: een volledig themanum-

mer van het tijdschrift *Reflections* wordt aan het initiatief gewijd, met ruim 200 rijk geïllustreerde pagina's. Het wordt verwacht tegen januari 2008.'

Beantwoordt het resultaat van de wedstrijd aan de verwachtingen?

Martine Valembois: 'Deze editie heeft een hele specifieke aanpak. De themagebondenheid maakt de wedstrijd actueler en toekomstgerichter dan de vorige edities. De resultaten liggen dus niet uitsluitend in de ontwerpmatige aanpak van een problematiek, zoals voorheen. Even belangrijk is de sensibilisering voor de vooropgestelde en huidige thema's. Daardoor krijgen de ontwerpen niet alleen een probleemgestuurde oplossing, maar veroorzaken zij ook een mentaliteitswijziging. Wat een probleem was, wordt opeens een uitdaging, zodat

'Het verkennen van nieuwe scenario's wordt niet in de kiem gesmoord, maar juist gestimuleerd.'



het eindresultaat zelfs beter wordt dankzij de probleemstelling. Het resultaat overtreft dus de vooropgestelde verwachtingen.'

Hoe ziet u de verdere samenwerking?

Martine Valembois: 'Het is een stille droom om bij een volgende editie ook stedenbouwkundigen, ecologen, planologen en politici te betrekken. De bestaande aanpak en reglementering van stedenbouwkundige voorschriften moet dringend worden bijgestuurd, als we het hoofd willen bieden aan de snel veranderende maatschappij, de veranderende levensstijlen, de technologische evolutie en de klimaatopwarming. Maar dat is toekomstmuziek. Ik nodig de vmsw en de meewerkende bedrijven alvast uit om ook die uitdaging samen aan te gaan!'

Een geslaagde zoektocht naar nieuwe ideeën

Huisvesting Herbekeken is een ideeën- en ontwerpwedstrijd die Brusselse en Gentse architectuurstudenten uitdaagt om te zoeken naar vernieuwende concepten voor het sociaal wonen van morgen. Om de scope zo ruim mogelijk te houden, legt de vmsw zelf geen contextuele randvoorwaarden op, zoals een concrete site of een programma. De voorstellen moeten alleen voldoen aan 4 essentiële criteria: flexibiliteit, dichtheid, duurzaamheid en budgettaire haalbaarheid. De samenwerking leidt tot een uitwisseling van ideeën en ervaringen, waar zowel de sociale huisvestingssector als het Vlaams architectuuronderwijs betervan worden.

De vmsw-jury die de inzendingen voor de 4de editie moest beoordelen, vond dat ze moeilijk met elkaar te vergelijken waren. Daarom besliste zij om geen rangorde vast te stellen en in plaats daarvan 9 laureaten te kiezen. Elk winnend ontwerp-team kreeg een geldprijs van 1000 euro. Stuk voor stuk zijn het waardevolle inzendingen die bovendien de verschillende dimensies van de sociale huisvesting belichten: het experimentele karakter ervan, de verdichting, de sociale betekenis en de stedenbouwkundige context. Aangenaam verrast stelde de jury vast dat het Vlaams architectuuronderwijs zich als een volwaardige partner positioneert in de zoektocht naar het (sociaal) wonen van morgen. Ze vond dat het 2de jaar Architectuur aan de Hogeschool voor Wetenschap en Kunst (WENK) – campus Gent heel wat interessante ideeën en concepten heeft aangereikt.

Bij deze editie van Huisvesting Herbekeken werden ook enkele bouwbedrijven betrokken. Ze leverden bouwmaterialen die de studenten in hun ontwerpen moesten verwerken. De selectie van deze bedrijven gebeurde door het architectuurinstituut, op basis van innovatie en diversiteit.

Info: de laureaten, hun ontwerpen en het juryverslag vindt u op www.vmsw.be onder Professionelen/ Architectuur/Wedstrijden.

A photograph of a construction site. Three hard hats are hanging from a metal structure. The top hat is white, and the two below it are yellow. The background shows a complex network of metal beams and rebar, suggesting a large-scale construction project.

‘De bouw kan het geld niet volgen’

Het beschikbare geld op de investeringsprogramma's wordt met veel vertraging aangesproken. Er zijn minder aannemers in de openbare bouwsector, en er doet zich een verschuiving voor naar projecten op het platteland, waar de SHM's niet altijd over de nodige mensen en middelen beschikken om veel projecten te realiseren. Maar er lijkt beterschap op komst.



of in de Ardennen. De lage rente maakte alles mogelijk. Kortom: de privébouw kende een hoogconjunctuur.'

Ambitieuze plannen

Toen de vorige Vlaamse Regering aantrad, schoof ze als doelstelling voor de bestuursperiode 1999–2004 de bouw van 15.000 sociale woningen naar voren. De bestaande bouwcapaciteit moest dus drastisch worden opgetrokken, wat voor een deel ook is gebeurd: via eigen maatregelen slaagden de aannemers uit de publieke sector erin om hun capaciteit te verhogen van 1700 tot 2500 woningen per jaar. 'Maar daar hebben we het ook mee gehad', zegt Koen Spitaels. 'Als we de bouwcapaciteit nog wilden uitbreiden, moesten we – en moeten we nog altijd – een beroep doen op meer creatieve instrumenten, zoals CBO-projecten (CBO staat voor constructieve benadering overheidsopdrachten). Dat lokt ook grotere markspelers naar het segment van de openbare sector. En sommige aannemers die zich op de privésector hadden gestort, moeten overtuigd worden om zich opnieuw in de openbare sector te lanceren.'

Koen Spitaels ziet nog een andere belangrijke oorzaak voor het feit dat het beschikbare geld niet opraakt: er doet zich een verschuiving voor in de locatie van de projecten. Vooral in stedelijke gebieden raakt men ervan overtuigd dat men voorlopig al genoeg aan sociale woningbouw heeft gedaan, en dat andere gemeenten nu aan zet zijn. Sommige grote maatschappijen uit de steden laten het stilaan afweten.

Koen Spitaels: 'Momenteel doet zich een verschuiving voor van stadsprojecten naar projecten in de periferie of op het platteland. De landelijke SHM's doen erg hun best, maar sommige huisvestingsmaatschappijen zijn gewoon materieel niet in staat om meer projecten te realiseren. Daarvoor beschikken ze niet over het personeel of de financiële middelen. Een viertal projecten per jaar kunnen de meesten structureel wel aan, maar meer ook niet. Maatschappijen buiten de steden beschikken dikwijls niet over de menskracht om de werven in goede banen te leiden, maar vooral weegt de investeringslast die ze met het *oude* IP-kanaal moeten dragen, te zwaar

door op hun budget. In dat systeem moet de maatschappij immers direct met centen over de brug komen als ze een nieuw project wil opstarten. Dus worden er te weinig projecten aangeboden.'

Door de zure appel heen bijten

Koen Spitaels vreest dat men dit jaar weinig aan die structurele problemen zal kunnen doen. 'Het jaarlijks aangroeiende overschot op het investeringsprogramma zullen we niet kunnen bijbenen. Als we erin slagen om de aangroeiende achterstand niet te groot te laten worden, mogen we al van een succes spreken.' Vanuit de vmsw-koepel stelt men acties voor om het probleem op korte termijn te verhelpen. Zo probeert de vmsw haar SHM's met een geïndividualiseerde brief ertoe aan te zetten werk te maken van een van hun belangrijkste kerntaken: het bouwen van sociale woningen.

Daarnaast is er het langverwachte financieringssysteem NFS2. Dat is geen wondermiddel, maar het zou toch een aantal problemen uit de weg moeten ruimen. De invoering ervan zou het bouwvolume moeten verhogen: er zijn momenteel immers maatschappijen die niet meer bouwen omdat ze hun financiering niet rond krijgen. NFS2 zal direct financiële middelen ter beschikking stellen, zodat die maatschappijen opnieuw actief kunnen worden.

Kortom: we moeten nog even door de zure appel van dit jaar heen bijten, maar volgend jaar plukken we de zoete vruchten van de huidige inspanningen. Want hier zijn we zeker van: vanaf 2008 draait de winkel weer op volle toeren.



Dé voorjaarsquote komt ongetwijfeld voor rekening van Koen Spitaels, afdelingshoofd van de afdeling Projecten van de vmsw. Op een onbewaakt moment liet hij zich ontvallen dat 'de bouw het geld niet kan volgen.'

Koen staft zijn uitspraak met harde cijfers. Op het investeringsprogramma (IP) van 2006 was 224 miljoen euro gepland. Daarvan is 180 miljoen vastgelegd, maar slechts 70 miljoen is bestemd voor projecten van het investeringsprogramma van 2006. Het beschikbare geld wordt dus wel besteed, maar met steeds groeiende vertraging. Waar knelt het schoentje?

Aannemers keren zich af

Koen Spitaels: 'Tot eind jaren '70 bouwde de toenmalige Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zowat 2100 sociale woningen per jaar. Begin jaren '80 viel dat aantal terug tot 600-700. Het gevolg: verscheidene aannemers hielden de sociale woningbouw voor gezien en keerden zich af van dit marktsegment. De overgebleven aannemers konden nog zorgen voor een capaciteit van circa 1700 woningen per jaar.'

'De aannemers die de sociale woningbouw de rug hadden toegekeerd, hadden intussen zelf een veel lucratievere markt aangeboord: de markt van de privéwoningen. Die markt boemde, zoals hij dat nu nog altijd doet. Iedereen wilde de ultieme droom realiseren: een eigen huisje met tuintje of een appartement. Wie nóg wat beter in de slappe was zat, maakte werk van een tweede verblijf: een appartementje aan zee



Op inspectie bij de inspectie

De afdeling toezicht van RWO doorgelicht

De BBB-reorganisatie heeft de VHM opgeheven en het toezicht op de sociale huisvestingsactoren overgedragen aan een aparte afdeling van het nieuwe agentschap Inspectie RWO. Dat toezicht blijkt absoluut nodig te zijn. 'Soms is het al voldoende dat ze weten dat je bestaat, soms moet je verder gaan.' We zijn op bezoek bij Paul Michel, afdelingshoofd toezicht.



et agentschap Inspectie rwo bestaat uit twee afdelingen, inspectie en toezicht. De afdeling inspectie komt grotendeels overeen met de vroegere bouwinspectie. Maar de term inspectie wordt ook wel gebruikt om het volledige agentschap aan te duiden, inclusief de afdeling toezicht. Die telt slechts 27 voltijdse personeelsleden. Zeer binnenkort komen daar nog 12 toezichthouders bij. Het is de overheid menens met het toezicht en de strijd tegen wanpraktijken. Het werkveld van de afdeling toezicht en haar toezichthouders is erg breed. Er zijn immers heel wat wetten, decreten en andere reglementeringen die lokaal correct moeten worden toegepast, door een veelheid van actoren (*zie kader*). Niet alleen de Wooncode, maar ook pakweg de vennootschapswetgeving of de regels van behoorlijk bestuur behoren tot het werkkerrein.

Paul Michel heeft nog de tijd meegemaakt dat een zaakvoerder van een bepaalde SHM

kantoor hield in zijn keuken, en de dossiers bewaarde op de kleerkast in de slaapkamer. De eerste stap in de goede richting was dan ook professionalisering en responsabilisering. 'Op dat vlak is er enorm veel vooruitgang gemaakt. Ook fusies van SHM's hebben daartoe bijgedragen, want je hebt een bepaald volume nodig om zelfstandig en professioneel te kunnen werken. Maar dat laatste volstaat niet om een correct en deugdelijk beheer te waarborgen. Ook grote en professionele organisaties moeten zich houden aan de reglementering. Het is niet omdat je groot bent, dat je je eigen wetten kunt hanteren. Het is ook geen kwestie van onderhandelen. Je onderhandelt toch ook niet over stoppen voor het rood licht?'

Grijze zones

De mensen van de afdeling toezicht komen uit de vroegere Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). Die zag haar opdracht de laatste jaren steeds meer in de richting van dienstverlening evolueren, en met de oprichting van de VMSW werd de stap definitief gezet. De VMSW is er om de sector te ondersteunen, niet om te controleren. Voor de personeelsleden van de afdeling toezicht is de mentale ommekeer dan ook groot. Ze hebben de VHM zien evolueren naar meer dienstverlening, en nu moeten ze de tegenovergestelde richting uit. Paul Michel: 'Sommigen hebben het er nog wat moeilijk mee, en nemen spontaan de rol van dienstverlener en ondersteuner op zich. Maar daarvoor bestaan dus andere instanties. Onze taken zijn nu duidelijk gedefinieerd, dat is een heel goede zaak. Ook al heb ik natuurlijk veel begrip voor de ingebakken neiging van sommige personeelsleden om te helpen en te ondersteunen.'

De resterende grijze zones worden het best zo vlug mogelijk weggewerkt, vindt Paul Michel. Nu al kunnen de toezichthouders beslissingen van woonactoren schorsen en vernietigen. Maar om echt operationeel te zijn en over alle nodige middelen te beschikken, ook om sancties te treffen, ontbreken nog de nodige uitvoeringsbesluiten. Momenteel zitten we in een overgangsfase waarin de SHM's nog overleg moeten voeren met de VMSW over aangelegenheden waarvoor de VHM vroeger *goedkeuring* moest verlenen. Dat kan onduidelijke situaties creëren en zelfs voor wat wrijving zorgen. Dat overleg leidt immers, juridisch gesproken, tot een niet-bindend advies van de VMSW. Wat je met niet-bindende adviezen kan doen, dat is wel duidelijk. En er zijn natuurlijk ambtenaren binnen de VMSW en elders die lokale instanties informeel blijven adviseren over materies die na BBB feitelijk herschikt zijn. 'Zoets gebeurt met de beste bedoelingen, maar de reglementering evolueert, en je kunt alleen maar hopen dat er nog juiste informatie wordt doorgegeven. Voor reglementering is er het Departement rwo, voor praktische ondersteuning op het gebied van financiering en projectrealisaties is de VMSW bevoegd en voor controle en toezicht zijn wij er. Zo eenvoudig is het.'

Geen inquisitie

Na BBB zijn de taken van de afdeling toezicht aanzienlijk uitgebreid. Het gaat niet alleen meer over SHM's, maar ook over gemeenten, sociale verhuurkantoren, ocmw's, intercommunales, erkende kredietvennootschappen, Vlabinvest, Vlaams Woningfonds, VMSW, VOB en huurdersbonden. Alle instanties die wat met sociale huisvesting te maken hebben, vallen voor dat aspect onder de bevoegd-

→

Afdelingshoofd Paul Michel (midden)
met toezichthouders Bart de Backer
en Dirk De Leeuw (vooraan)



'Toezicht kan ook richtinggevend en ondersteunend zijn'

'Iedereen kan perfect weten welke controles we uitvoeren en wat we verwachten'

→ heid van de afdeling toezicht. Met sommige instanties zijn op korte tijd goede functionele contacten uitgebouwd, andere worden momenteel in kaart gebracht. Paul Michel: 'Het is niet evident om te weten te komen op welke manier elke Vlaamse gemeente of lokale instantie werk maakt van sociale huisvesting, maar we zijn er mee bezig.'

Een kleine rondleiding in de afdeling, op de derde verdieping van het Phoenixgebouw aan het Noordstation te Brussel, besluit ons gesprek met het afdelingshoofd. De sfeer zit goed, en van deze groep valt wel wat te verwachten, zo is onze indruk. Geen Spaanse inquisitie: wie niets verkeerd doet, hoeft niets te vrezen. Maar wie denkt de reglementering aan zijn of haar laars te kunnen lappen, staan geen prettige ervaringen te wachten. Dat is ook wel duidelijk.

Cultuurverschil

Hoe gaat dat nu in de praktijk? De sociale verhuurkantoren (svk's) zijn één van die groepen die sinds BBB onder de bevoegdheid van de afdeling toezicht vallen. Ze hadden zo goed als geen relaties met de vroegere vhm, en zijn dus geknipt om hun onbevangen indrukken met ons te delen. We vragen het aan Myriam Vanvinckenroye en Swa Silkens van het Vlaams Overleg Bewonersbelangen (vov), zowat de koepelorganisatie van de svk's en de huurdersbonden.

'Voel je het cultuurverschil?' zegt Swa Sil-

kens als we het rijhuis in Berchem binnengaan waar het vov kantoor houdt. Hier geen marmeren inkomhal of mannen in maatpak, wel de sfeer van een uitdrukkelijk sociale organisatie, die er is voor de economisch zwakkeren in onze samenleving. Het wordt een gezellige babbel bij een kopje koffie. Niet over het vov zelf, wel over de svk's. Het cultuurverschil blijkt te slaan op de stijl van communicatie. vov en svk's hebben een traditie van overleg en creativiteit, niet van geboden en verboden. 'Als je dan een brief krijgt van de inspectie waarbij binnen een bepaald aantal dagen een of ander document wordt geëist, dan is dat toch wel nieuw voor ons.' Kortom, de droge ambtelijke stijl, en vooral de gebiedende taal roepen een zekere weerstand op. Anderzijds blijken de persoonlijke contacten met de toezichthouders wel goed te zitten.

Wat komt zo'n toezichthouder dan doen bij een svk? Eerst komen ze kennismaken en het werkveld verkennen. En al tijdens de eerste kennismaking willen de toezichthouders meteen wat documenten zien. Dat is tenslotte hun taak. Het vov hoopt dat het toezicht meer wordt dan alleen controle op documenten en regeltjes. 'Toezicht kan ook richtinggevend en ondersteunend zijn', vindt Swa Silkens. In de toekomst zou structureel overleg tussen de svk-sector en de toezichthouders wel eens noodzaak kunnen worden, onder meer wegens het nieuwe sociale huurbesluit.

Vademecum

En wat denken de toezichthouders er zelf over? Onze ontdekkingstocht door de wereld van de inspectie brengt ons terug naar ons startpunt. Dirk De Leeuw en Bart De Backer zijn toezichthouders. We brengen hen de bedenkingen over die we de vorige dag bij het vov gehoord hebben. Meer ondersteuning vanwege de afdeling toezicht zit er alszins niet aan te komen, wel integendeel. Dirk De Leeuw: 'Dat is nu net wat we willen kwijtraken. Toezichthouders hebben niet de taak om ondersteuning te bieden, daar zijn andere instanties beter geschikt voor. Wij zijn er om erop toe te zien dat de reglementering correct wordt toegepast en dat het overheidsgeld correct wordt gebruikt. Daar hebben we al meer dan de handen vol mee. Wel komt er een vademecum, zodat elke organisatie duidelijk weet wat we controleren en welke documenten we precies nodig hebben.'

Ook het cultuurverschil tussen de afdeling toezicht en het werkveld komt ter sprake. Bart De Backer: 'Dat verschil zal altijd blijven bestaan. Als toezichthouder moet je nu eenmaal duidelijk en formeel communiceren.' Anderzijds hebben deze twee toezichthouders wel begrip voor de nood aan ondersteuning en overleg. Wellicht zijn er na BBB zelfs lacunes ontstaan, bijvoorbeeld wat de praktische ondersteuning bij sociale verhuring betreft. Maar dat betekent nog niet dat de afdeling toezicht die taken op zich zal nemen.

Arbiter

De toezichthouders willen hun opdracht duidelijk afgebakend zien. En ze willen maximaal op het terrein aanwezig zijn. 'Wij zijn de enigen die ze moeten binnenlaten', zegt

'Als toezichthouder moet je nu eenmaal duidelijk en formeel communiceren'



Swa Silkens en Myriam Vanvinckenroye: 'Toezicht kan ook ondersteunend zijn.'

Dirk. 'Het zou zonde zijn als juist wij in ons kantoor in Brussel zouden blijven zitten.' Op het terrein aanwezig zijn, dat betekent meer dan vergaderingen van raden van bestuur bijwonen. Bart: 'Je begrijpt maar echt wat er gebeurt als je de praktische werking ziet en documenten in handen krijgt.'

Dirk De Leeuw vergelijkt zijn nieuwe taak met die van een arbiter. 'Vroeger konden we fluiten bij een fout, maar sommigen durfden wel eens doorspelen. Met de nieuwe reglementering kunnen we de match stilleggen. Wie de reglementering wil naleven, hoeft nergens bang voor te zijn. Iedereen kan perfect weten welke controles we uitvoeren en wat we verwachten.' Een toezichthouder mag niet aarzelen om in te grijpen als dat nodig is. 'En als men afspraken eindelijk blijft uitstellen of ontwijken, kunnen we ook wel eens onverwacht op bezoek komen.'

Vastberaden mensen met een correcte en duidelijke houding, dat is onze indruk als we afscheid nemen van de toezichthouders. En ja, wie niet door het rode licht rijdt, die zal er ook niet voor beboet worden. Het is voor velen een beetje zoeken, na de recente hervormingen van structuren en reglementen. Maar de wil tot wederzijds begrip is er, ook bij de arbiters van de afdeling toezicht.

Wat is de taak van een toezichthouder?

Volgens artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode ziet een toezichthouder toe op de verrichtingen van de sociale woonorganisaties (SHM's, EKM's, SVK's, huurdersbonden, VMSW, VWF, VOB en Vlabinvest), en ook op de sociale huisvestingsverrichtingen van gemeenten, intercommunales en OCMW's. De toezichthouder heeft het recht plaatsbezoeken af te leggen en inzage te krijgen in alle documenten. Concrete aandachtspunten voor de toezichthouders zijn:

- de boekhouding en financiën
- de aanwending van leningen en kredieten
- de gunning van overheidsopdrachten
- de reglementering van de sociale verhuur
- de reglementering van verkoop en verwervingen
- de toekenning van sociale leningen
- de reglementering van subsidies en premies
- de administratieve werking en het beheer van de organisatie.

Toezicht is een controle op de beslissingen van de sociale woonorganisaties en andere actoren. Het is dus geen voogdij of ondersteuning, en het levert ook geen machtiging om bepaalde beslissingen te mogen nemen. Het is een controle achteraf, om na te gaan of de beslissingen correct genomen zijn. Feitelijk zullen de meeste entiteiten te maken krijgen met twee toezichthouders, een die gespecialiseerd is in financieel beheer en boekhouding, en een andere voor algemeen beheer en reglementering.

Inbreuken

Als de toezichthouder inbreuken vaststelt, kan hij onmiddellijk ingrijpen door beslissingen van bijvoorbeeld een SHM te schorsen binnen twee dagen na kennisname van de beslissing. Vervolgens kan hij binnen twintig dagen die beslissing vernietigen. De SHM kan in beroep gaan bij de Vlaamse Regering, maar het beroep is automatisch verworpen indien de Vlaamse Regering binnen dertig dagen geen uitspraak doet. Als de SHM vervolgens geen correcte beslissing neemt, kan de toezichthouder het beheer van de SHM overnemen. Indien de SHM overtredingen handhaaft, kan de toezichthouder een geldboete opleggen tot 50.000 euro. Gelijkaardige bepalingen gelden ook voor andere entiteiten dan SHM's.

Totdat de toezichthouders aangesteld zijn en de nodige uitvoeringsbesluiten uitgevaardigd worden, worden de taken van de toezichthouders nog waargenomen door VHM-commissarissen en door gedelegeerde ambtenaren van de afdeling toezicht. Beslissingen worden genomen in overleg met de VMSW, waarbij de vroegere goedkeuringsregels in de praktijk blijven gelden. Die overgangsfase zorgt voor onduidelijkheid en kan daarom niet lang blijven duren. En met de aanwerving van toezichthouders is men alvast begonnen.

Op stap met
huisvestingsambtenaar
Ronny Magis

‘Hoe dicht bij de mensen, hoe beter’

De Vlaamse Wooncode heeft de gemeente een sleutelrol toebedeeld in het (sociaal) wonen. Ze coördineert de lokale huisvestingsactoren en kan een eigen huisvestingsbeleid ontwikkelen. ‘Voor mij is de gemeente hét aanspreekpunt voor de burger’, zegt huisvestingsambtenaar Ronny Magis. ‘Als er voor wonen ooit één loket komt, dan moet dat er in het gemeentehuis komen.’

Mortsel is nog net Antwerpen niet, maar het is wel een van de dichtstbevolkte gemeenten in België, en is bekend met typische stadsproblemen zoals verkommerde buurten. De onbebouwde percelen krijg je gemakkelijk opgelijst op één blaadje papier. En 250 euro per vierkante meter is een normale vraagprijs voor een lapje bouwgrond. De hoge prijzen maken het moeilijk om aan sociale huisvesting te doen. Het voorkeepsrecht wordt weinig of niet gebruikt, wegens te duur. De lokale huisvestingsmaatschappij heeft zowat 250 sociale woningen te Mortsel, maar als je naar de wachtlijst kijkt, zijn er minstens nog eens zoveel nodig.

Actief inspelen

‘Vanuit de gemeente krijg je een goed beeld van alles wat met wonen te maken heeft’, zegt Ronny Magis. ‘Je kan in Mortsel niet zoveel sociale woningen meer bijbouwen, alle ruimte zit al vol. Maar met bijvoorbeeld huursubsidies kunnen we wel mensen aan een betaalbare woning helpen. Elke dag merken we wat in onze gemeente de noden en de kansen zijn. Een sociaal verhuurkantoor zou heel goed werk kunnen leveren in Mortsel. En het komt eraan. Als je geen nieuwe gebouwen kan bijbouwen, moet je bestaande gebouwen op een andere manier gaan gebruiken.’

De huisvestingsambtenaar en alle informatie omtrent wonen vinden de inwoners



Voor alle informatie over wonen kunnen de inwoners terecht aan het woonloket in het gemeentehuis.

van Mortsel aan het gemeentelijk woonloket. De combinatie van gemakkelijke toegang en concentratie van diensten biedt heel wat voordelen voor de burger. Vele mensen komen niet met één vraag, maar met een pakket vragen. Of er is een probleem, maar ze weten zelf niet goed wat ze precies moeten vragen. Ronny Magis: 'Als huisvestingsambtenaar sta je dicht bij de mensen, en kan je actief inspelen op de mogelijke problemen. Soms neemt dat de vorm aan van echte begeleiding.' Als zich bijvoorbeeld problemen met de woning voordoen, kan de huisvestingsambtenaar ter plaatse gaan kijken en de situatie zelf inschatten.

Slecht nieuws

De gemeentelijke overheid is er voor de mensen. 'Wij zijn geen belangenvereniging. Dat is een verschil met andere organisaties op het terrein. We geven advies aan huurders bij problemen met het huurcontract. Maar we geven evengoed advies en begeleiding aan eigenaars. Uiteraard zullen kwetsbare groepen meer ondersteuning nodig hebben, maar de huisvestingsambtenaar is er niet alleen voor de sociaal zwakkeren. Iedereen is welkom.'

We maken een wandeling op het terrein van het fort van Mortsel. Ronny Magis kent het al van toen zijn vader er als militair werkte. Als je hier wandelt, kun je moeilijk geloven dat Mortsel dichtbevolkt is. Ook het gemeente-

huis doet je vermoeden dat er ruimte in overvloed is, het is een immens groot gebouw. Het geheel straalt rust en prestige uit. Maar de realiteit op het werkerrein is anders. Heel wat Mortselaren krijgen te maken met woningnood en financiële problemen.

Het persoonlijke contact met de burger is veruit het interessantste aspect van Ronny's functie. Het brengt leven in het werk, als je ziet dat je mensen echt vooruit helpt. Maar het kan ook tot frustratie leiden als je mensen terug moet sturen zonder oplossing voor hun reële problemen. 'We kunnen niet voor iedereen een gepaste woning vinden, er zijn gewoon niet genoeg middelen voorhanden. Vandaar dat er in Mortsel bijvoorbeeld ook niet meteen grote sociale bouwprojecten van start gaan. En dus moet je soms slecht nieuws vertellen.' Ook dan blijft het persoonlijke contact belangrijk, omdat mensen willen begrijpen waarom ze slecht nieuws te horen krijgen. 'Zelfs als je leegstandsbelasting wil heffen, kun je beter even met de eigenaar gaan praten dan hem een formele brief te sturen'.

Aanrader

Niet elke gemeente heeft een huisvestingsambtenaar, en er zijn nog altijd gemeenten die zich voor huisvesting beperken tot de minimale wettelijke taken. Het is een vrij nieuwe functie, en Ronny Magis kon die dan ook grotendeels zelf invullen. 'Het was soms een evenwichtsoefening. Je wilt meer doen

dan louter postbus spelen en doorverwijzen naar de bevoegde instantie. Maar anderzijds moet je opletten dat je niet te veel in het vaarwater van collega's terechtkomt.' Daarom is interne communicatie over de rol van de huisvestingsambtenaar heel belangrijk. Een nieuwe functie heeft tijd en ruimte nodig om te groeien en om geaccepteerd te worden. Het laatste wat de huisvestingsambtenaar wil, is ergernis opwekken bij de bestaande administratieve diensten.

Huisvestingsambtenaar is een veelzijdige en vernieuwende functie. Door het contact met de mensen kun je op microniveau nagaan wat de woonbehoeften zijn. Tegelijk is er overleg met de burgemeester, de bevoegde schepenen, de diensten stedenbouw en milieu, de sociale woonorganisaties, het ocmw, enzovoort. Als je het ons vraagt: een aanrader voor de gemeenten die deze functie nog niet in huis hebben.

Info

Meer informatie over het woonloket van de stad Mortsel vind je op www.mortsel.be onder de stadsdiensten. Of e-mail naar woonloket@mortsel.be. Je kunt via de site de brochure *Wegwijs in Wonen* downloaden, waarin alle informatie omtrent wonen voor de inwoners van Mortsel wordt voorgesteld. Ook op de website van de vvsG (www.vvsG.be) vind je nuttige informatie over huisvesting onder het beleidsthema *omgeving*.



De papiermolen staat stil...

Vroeger moesten de sociale huisvestingsmaatschappijen hun klanten om allerlei papieren attesten vragen. Voortaan vragen ze de nodige gegevens elektronisch op, via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Die oplossing is snel, efficiënt, accuraat en goedkoop.

Hoe dat kan? Dankzij de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (ksz).

Doorverwijzen

Peter Bulckaert van de vmsw legt uit: 'De Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid of ksz is een gigantische federale instelling die oorspronkelijk bedoeld was om gegevens uit te wisselen tussen de verschillende sociale zekerheidsinstellingen, maar die nu ook openstaat voor de gemeenschappen en de gewesten. De ksz beheert geen statische databank, maar verwijst altijd door naar de zogenaamde authentieke bron. Dat is de instantie die instaat voor de verwerking en het actualiseren van de gegevens: de Rijksdienst voor Kinderbijslag, het Rijksregister, noem maar op.'

De beschikbare informatie in de ksz wordt geregeld uitgebreid: meer en meer organisaties stellen hun informatie elektronisch ter beschikking. Het systeem werkt op basis van wederkerigheid: jij mag gegevens opvragen bij andere instanties, anderen mogen jouw gegevens opvragen. Maar natuurlijk kan niet zomaar iedereen zomaar wat opvragen. Wie wat kan inkijken, is aan strikte relevantieregels gebonden. Je moet kunnen aantonen dat je die specifieke informatie echt nodig hebt om jouw specifieke taak te vergemak-

kelijken. Bovendien is er een veiligheidsconsulent aangesteld die erover waakt dat de privacywetgeving wordt nageleefd.

'Het de bedoeling dat alle gewone dossiers straks via die elektronische weg worden aangelegd', zegt Piet Vanackere. 'Voor de complexe dossiers zal er altijd maatwerk nodig zijn'.

Goedkoper

Laten we even terugkeren naar Piet Vanackere van SHM *Mijn Huis* in Harelbeke. Hoe lang maakt hij al gebruik van de ksz? 'Sinds 2005 al. Eerst via een ommetje langs Woonnet, daarna sinds 2007 met onze eigen software direct aangesloten op de ksz. Dat gaat snel: in enkele minuten hebben we de gegevens die we nodig hebben, van gezinssamenstelling tot financiële informatie. Bovendien is die informatie accuraat: onze gegevens zijn veel correcter dan vroeger.'

'Werken met de ksz is bovendien goedkoper dan de traditionele papieren methode: je moet geen brieven meer versturen die alleen al aan postzegels 0,52 euro kosten. En het is ook nog een heel ergonomische methode: voor ons personeel zijn die elektronisch doorgestuurde gegevens veel gemakkelijker te verwerken, want ze moeten ze niet meer manueel overtypen.'

D

ecember 2004. Je wilt een sociaal appartement huren in Harelbeke. Je gaat naar de SHM 'Mijn Huis' en daar krijg je een lijstje met alle documenten die je moet binnenbrengen: een bewijs van gezinssamenstelling, een bewijs van je inkomsten, enzovoort. Je neemt dus een dagje vrijaf en vraagt die attesten op in het gemeentehuis en de belastingdienst. De bevoegde ambtenaar moet tekenen voor akkoord, maar volgende week zullen je attesten klaar zijn, belooft hij. De week daarop neem je nog een dagje vrij en je haalt je papieren op. Daarna ga je naar SHM 'Mijn Huis' en lever je alles in. De mensen daar beloven dat ze een dossier zullen opmaken, en daarin alle gegevens verwerken. Enige tijd later krijg je een bericht dat 'Mijn Huis' je op de wachtlijst heeft ingeschreven.

December 2005. Je wilt een sociaal appartement huren in Harelbeke. Je gaat naar de SHM 'Mijn Huis' en Piet Vanackere zorgt ervoor dat je dossier met alle correcte gegevens wordt opgemaakt en dat je binnen de kortste keren op de wachtlijst terechtkomt.



(Nieuwe) aandachtspunten bij de huurovereenkomst



Recent is een en ander gewijzigd aan de huurwetgeving. Dat heeft ook gevolgen voor het sluiten van sociale huurovereenkomsten. Zo wordt sinds 1 januari 2007 de verplichting om elke huurovereenkomst te registreren uitsluitend bij de verhuurder gelegd. Die registratie moet voortaan trouwens gebeuren binnen 2 maanden na de ondertekening van het contract. Daar staat tegenover dat de registratie volledig gratis is, op voorwaarde natuurlijk dat ze tijdig gebeurt. Voor de huurcontracten die gesloten zijn na 18 mei 2007 geldt bovendien de verplichting om ook de plaatsbeschrijving die wordt opgesteld bij het begin van de huurovereenkomst te registreren.

Bij huurcontracten die na 18 mei 2007 worden gesloten, moeten voortaan twee bijlagen worden gevoegd, vanuit de overwe-

ging dat de huurder duidelijk moet worden ingelicht over zijn rechten als huurder. Een eerste bijlage bestaat uit de integrale tekst van het KB van 8 juli 1997. Dat bevat minimale vereisten omtrent veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid waaraan een woning volgens de federale huurwetgeving moet voldoen. Een KB van 4 mei 2007 vormt de tweede bijlage, hoewel daarvan slechts een deel van toepassing is op de sociale huur: alleen de bepalingen over de woonkwaliteitsnormen die specifiek voor het Vlaams Gewest gelden, de registratie van de huurovereenkomst en de mogelijkheid tot juridische en rechtsbijstand zijn relevant.

Over de meer ingrijpende wijzigingen die het nieuwe huurbesluit in het sociale huurrecht zelf heeft aangebracht, kunt u meer lezen in latere nummers van Woonwoord.

Eerste trio in Vlaanderen

Op 15 juni ondertekenden drie bouwmaatschappijen van de regio Westkust de oprichtingsovereenkomst van de nieuwe woonmaatschappij IJzer en Zee. De drie partners zijn de huurmaatschappijen de Nieuwpoortse Volkswoning en de Veurnse Bouwmaatschappij, en de koopmaatschappij de Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij Veurne-Diksmuide.

‘Met een trio-fusie zijn we momenteel uniek in Vlaanderen’, zegt voorzitter Frans Verhegge.

‘We hebben met deze fusie één doel voor ogen: de uitbouw van een nieuwe slagvaardige maatschappij die in onze regio op een efficiënte manier betaalbare woningen kan bouwen en beheren. De fusie moet ons meer inspraak geven in gemeentelijke woonprojecten, zodat we de toegenomen concurrentie met de vastgoedsector aankunnen. Dankzij de fusie zullen de gemeenten nu één aanspreekpunt hebben in plaats van 2 of 3.’

‘Een fusie biedt kansen om nog verder te professionaliseren’, vond ook Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW, die bij de ondertekening aanwezig was. Hij feliciteerde iedereen die de fusie mogelijk maakte en bedankte alle uittredende bestuurders voor hun jarenlange toewijding. (MK)



Nieuwe impuls in Antwerpen

De Goede Woning huldigde op 30 mei in Antwerpen 17 nieuwe appartementen in met een feestelijke receptie. Negen appartementen liggen langs de Diepestraat en 8 langs de Lange Van Sterbeekstraat. Beide locaties zijn verbonden met een binnenkoer. Eén appartement werd aangepast voor een rolstoelgebruiker.

Het project ligt in een kansarme buurt, niet ver van het bekende Sint-Jansplein. ‘Ik ken de buurt zelf vrij goed en ben blij met het initiatief dat De Goede Woning hier genomen heeft’, zei Leen Verbist, schepen van Huisvesting en ondervoorzitter van De Goede Wo-

Fusie van Ons Onderdak

Op 22 juni vond een academische zitting plaats om de fusie van de huurmaatschappij Ons Onderdak en de koopmaatschappij De Zuid-Westhoek luister bij te zetten. Bij die gelegenheid werd ook afscheid genomen van de bestuurders. Luc Dehaene, burgemeester van Ieper, had het over ‘de consecratie van de fusie’ van de twee SHM’s. ‘De stad doet veel inspanningen om de woonkwaliteit op te krikken, de SHM kan hier op de kar springen’, vond Dehaene. ‘We moeten alle krachten van de diverse actoren trachten te bundelen’.



Pascal De Decker van Hogeschool Gent zette de algemene klachten van de woonmarkt op een rijtje: de gebrekkige woonkwaliteit van zowat 200.000 woningen, de stijgende huisvestingsprijzen, het tekort aan betaalbare huurwoningen. ‘Het wonen op zich is niet duurder dan 20 jaar geleden’, merkte hij anderzijds op.

‘Alle SHM’s in West-Vlaanderen zijn nu gemengde SHM’s’, zei Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de VMSW. Hij bedankte iedereen voor zijn inzet bij de fusie en overhandigde aan iedere uittredende bestuurder een geschenk. (MK)

Volkse opening te Kuurne

Op 10 juni werden in Kuurne de projecten *Andries* & *De Repel* feestelijk in gebruik genomen tijdens een heus volksfeest. Daar waren volop redenen voor: de SHM Eigen Hulp – Eigen Gift kreeg er met deze 2 projecten maar liefst 53 appartementen bij: 29 appartementen aan het Weggevoerdenplein en 24 aan de Kouterstraat.

‘Beide projecten konden worden gerealiseerd dankzij de goede samenwerking met de gemeente’, beklemtoonde Jos Monballyu, voorzitter van de maatschappij. ‘De appartementen liggen pal

in het centrum. Op het gelijkvloers werden een politiekantoor en een winkel ingericht.’ De huurders leken alvast zeer tevreden met hun nieuwe huisvesting. Johan Deylgat, directeur van de SHM, nam blij verrast een geschenkje van hen in ontvangst.

Het feest vond plaats op het grote binnenplein van project ‘Andries’. De genodigden – lokale politici en mandatarissen en vooral veel huurders – werden er getrakteerd op een barbecue, ijsjes en muzikale optredens. (MK)



ning. 'Ik hoop dat hiermee een impuls gegeven wordt voor de verdere ontwikkeling van deze buurt.'

Er werd een rondgang georganiseerd in de woningen en de vele genodigden werden getraceerd op een receptie. Onder hen Paul Claus, celhoofd bij de vmsw, diverse vertegenwoordigers van de Antwerpse SHM's en afgevaardigden van de stad Antwerpen. (MK)



Het Vijverhof verwelkomt senioren

Op 25 mei 2007 werden 100 seniorenflats aan de Dieplaan in Genk feestelijk in gebruik genomen. Dat gebeurde in aanwezigheid van burgemeester Jef Gabriëls en van de Vlaamse minister van Wonen Marino Keulen.

'De woongelegenheden die we vandaag in gebruik nemen, komen tegemoet aan de verwachtingen van de nieuwe generatie ouderen', stelde Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw. 'Ze liggen immers in de onmiddellijke nabijheid van het ocmw-dienstencentrum Ter Hooie. Wie dat wil, kan dus van het dienstencentrum gebruikmaken. Met dit project zorgt Nieuw Dak ervoor dat senioren langer in hun vertrouwde stad kunnen blijven en vooral dat ze langer zelfstandig kunnen wonen.' En dat is nu net wat de nieuwe generatie senioren wil, volgens een woononderzoek uitgevoerd bij de Genkse senioren.

Het complex kreeg de naam *Het Vijverhof*, een naam die werd bedacht door een bewoner van het complex zelf. (MK)



De Mandel op wandel

Huisvestingsmaatschappij en gemeente zijn partners. Dat was het thema van drie informatieavonden georganiseerd door huisvestingsmaatschappij de Mandel. Op 4, 5 en 6 juni waren alle gemeenteraadsleden, ocmw-leden en provincieraadsleden uit de aangesloten gemeenten uitgenodigd om te komen luisteren naar een uitleg over sociale huisvesting in West-Vlaanderen en het beleid van De Mandel. Het werd geen droge presentatie maar een onderhoudende talkshow die werd geanimeerd door gastvrouw Friedl Lesage.

'Sociale huisvesting is een hot item', zei Griet Coppé, de kersverse voorzitter van De Mandel, bij het begin van de avond. 'De Mandel wil een koploper zijn in de professi-

onalisering van de huisvestingsmaatschappijen en een toonbeeld bij het bouwen van energiezuinige woningen.' Volgens ondervoorzitter Daniël Vanpoucke is het sociale koopappartement een nieuwe trend: '80% van onze kopers leent bij de vmsw.'

'We zijn gestart met een uitgebreide bekendmaking van onze leningen bij diverse actoren', lichte directeur Brecht Vermeulen toe. Over het aantal huurwoningen zei Vermeulen verder: 'Er gaapt een enorme kloof tussen vraag en aanbod.' Goed nieuws is alvast dat De Mandel bezig is met zowat 120 projecten voor de bouw van ongeveer 1700 woningen. (MK)

Info: www.demandel.be

Afscheid

Op 24 mei werd tijdens de jaarlijkse ontmoetingsavond van Leiedal te Harlebeke officieel afscheid genomen van 12 ontslagnemende bestuurders en van oud-voorzitter Frans Destoop.

- Ter gelegenheid van de fusie van Ons Onderdak en van De Zuid-Westhoek werd op 22 juni het afscheid gevierd van de uittredende bestuurders van beide SHM's en van voorzitter Jules Vansteenkiste.
- Tijdens het jaarlijks diner van de raad van bestuur op 22 juni nam De Mandel feestelijk afscheid van voorzitter Daniel Denys en van een aantal bestuurders.

Met dank aan allen voor hun jarenlange inzet! (MK)



Contacten versterkt!

In elke Vlaamse provincie organiseerde de vmsw eind september en begin oktober infosessies in de provinciehuizen. Veel aandacht ging daarbij naar de rol die de steden, gemeenten en lokale woonactoren spelen in het sociale lokale woonbeleid en naar de faciliterende rol die de vmsw vervult.

De gedeputeerden van de provincies, de colleges van burgemeester en schepenen, de voorzitters en bestuurders van de SHM's, de directeurs, de leden van de raad van bestuur en de personeelsleden van de vmsw die werkzaam zijn op het terrein, de leidend ambtenaren van de verschillende entiteiten van RWO: allen kregen zij de kans om kennis te maken met de vmsw en met elkaar.

Natuurlijk werden de onderlinge contacten daarna nog verstevigd tijdens de afsluitende drink. Uit de vele positieve reacties bleek duidelijk dat er wel degelijk behoefte bestaat aan duidelijke communicatie en aan mogelijkheden om te netwerken. (AB)



Nieuw complex te Landen

Op 28 juni werd het sociale wooncomplex aan de Joker Janlaan te Attenhoven (Landen) officieel in gebruik genomen. De SHM Sociale Woningen van Landen (swL) en de stad Landen realiseerden hier samen negentien wooneenheden.

'Met dit project krijgt de stad de kans om de omgeving van het nieuwe complex in te richten met subsidies van het Vlaamse Gewest', zei burgemeester Colsoel. 'Voorheen stonden hier het gemeentehuis en de gemeenteschool. De stenen met oorspronkelijke Franse opschriften werden verwerkt in de gevel'.

Omdat de gebouwen in verval waren geraakt, besliste het stadsbestuur in 2001 het complex te verkopen aan swL, op voorwaarde dat die er een sociaal huisvestingsproject zou realiseren. 'Aanvankelijk werd onderzocht of de gebouwen gerenoveerd konden worden', zei voorzitter Georges Debref. 'Al snel bleek dat niet haalbaar te zijn. Daarom gingen we voor nieuwbouw: zeven eengezinswoningen en twaalf appartementen. Eén gelijkvloers appartement wordt permanent ter beschikking gesteld van het Landense ocmw.' (MK)

Agenda

- Do 11, vr 12 en do 18 oktober

Infosessies 'Het nieuwe kaderbesluit sociale huur'
 Locatie: Auditorium vmsw. Onder voorbehoud van de definitieve goedkeuring van het kaderbesluit sociale huur door de Vlaamse Regering
- Do 11, 18 en 25 oktober, 14 – 17 uur

Woningkwaliteit: Hoe de basisveiligheid van gasinstallaties detecteren?
 Co-vergiftiging: wat moet je erover weten? Een praktijkcursus voor niet-specialisten georganiseerd door Syntra West Brussel
 Locatie: Tour&Taxis, Havenlaan 86 C, 1000 Brussel.
 Info: patrick.caenen@syntrawest.be, tel. 051 26 87 50
- Wo 21 november, 16 – 20 uur

Publiek-Private Samenwerking (PPS) in de bouwsector
 Organisatie: Confocus Conferences Locatie: Business Faculty, Sint-Lendriksborre 6, 1120 Brussel (Neder-over-Heembeek) Info: www.confocus.be
- Di 11 en do 13 december

Nfs2 en behandeling technische dossiers, prijsplafonds, Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) Locatie: Auditorium vmsw
- Do 13 december, 14 – 18 uur

Aansprakelijkheid van bestuurder
 Organisatie: Confocus Conferences Locatie: Business Faculty, Sint-Lendriksborre 6, 1120 Brussel (Neder-over-Heembeek) Info: www.confocus.be

Project op maat

Vijf sociale woningen langs de Itegembaan in Berlaar zijn de nieuwste realisatie van Zonnige Kempen. Op 2 juni werd dit charmante project feestelijk geopend. De woningen kwamen er op vraag van het Berlaarse gemeentebestuur. 'Dit kleinschalige project speelt in op de grote vraag naar betaalbare woonvormen voor kleine gezinnen en alleenstaanden', verduidelijkt burgemeester Walter Horemans.

De bewoners hielden opendeur en lieten trots hun nieuw ingerichte woningen zien aan het grote publiek. 'Onze woningen zijn knus en praktisch. We hebben een eigen voordeur, terras en tuintje', klonk het bij de bewoners. 'En we kunnen kosten besparen door regenwater te recupereren voor de wasmachine en het spoelen van het toilet.'

Voorzitter Ludo Helsen van Zonnige Kempen onthulde een gedenkplaat in het bijzijn van directeur Luc Stijnen en Hubert Lyben van de VMSW. De zichtbaar tevreden bewoners en de genodigden klonken in het Hertenhof op een geslaagd project. (MK)



Ontmoeting Vlaamse SHM's

De jaarvergadering van de vmsw vond plaats op 8 juni in Edegem. De bestuursleden van alle SHM's in Vlaanderen konden elkaar ontmoeten en zowel formeel als informeel kennismaken met de raad van bestuur, de directie en personeelsleden van de vmsw. Stemmen aan de telefoon kregen een gezicht, e-mails kregen een auteur. Die sociale dimensie van de jaarvergadering is erg belangrijk.

De voorzitter van vmsw, Jaak Floridor, beet de spits af met een overzicht van het voorbije jaar. Daarin moest de vmsw haar weg vinden in het landschap dat door de operatie Beter Bestuurlijk Beleid is ontstaan. BBB heeft de spelregels grondig veranderd: de vmsw houdt geen toezicht meer op de SHM's – de inspectie is een afzonderlijke entiteit geworden – en over projecten wordt voortaan *overlegd*: de vmsw hoeft geen *goedkeuring* meer te verlenen. Daarnaast treedt ze nu ook op als bouwheer en aanbestedende overheid voor de aanleg van de publieke ruimte en voor wegen-, riolerings- en omgevingswerkzaamheden.

In 2006 werd voor 550 miljoen euro geïnvesteerd. Het investeringsprogramma in de koopsector ging fors vooruit, terwijl dat in de huursector sterk terugviel.

Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder, ging concreter in op de omvorming van vhm naar vmsw. De toekomstperspectieven zijn alvast duidelijk: de prioritaire relatie met de SHM's bevestigen, kennis en vernieuwing uitdragen en de relatie met andere woonactoren vorm geven. Daarvoor heeft de vmsw alvast een informatieronde in de vijf provinciehoofdsteden opgezet (zie *vorige pagina*).

Ook twee externe sprekers gaven een verhelderende kijk op de bouw- en woningwereld.

Philippe Janssens, afgevaardigd bestuurder van het studie- en adviesbureau Stadim, gaf een uiteenzetting over de prijsvorming en -evoluties van kleine en middelgrote woonhuizen en appartementen in het Vlaams Gewest. Hilde Maschelein, gedelegeerd bestuurder van de Bouwunie, besprak de evolutie van de bouwconjunctuur en lichtte de onderzoeksmethoden toe die de Bouwunie hanteert. Voor het eerste kwartaal van 2007 geeft de bouwbarometer van Bouwunie alvast een positieve evolutie aan van het werkvolume, de werkgelegenheid en het aantal starters in de bouwsector. Voor 2008 worden echter minder investeringen in de woningbouwsector verwacht.

Enkele SHM's reikten ideeën aan om het woningaanbod de komende jaren te vergroten. Niet alleen PPS, de Constructieve Benadering van de Overheidsopdrachten (CBO), renovatieprojecten in regie en het aankopen van woningen zullen leiden tot meer sociale woningen. Ook het optimaal invullen van de open ruimte, verdichting, stadswijkvernieuwing of het indelen van grotere woningen in kleinere kunnen daartoe bijdragen.



TEKST: Andree Brouwers

XLo7
Architectuurwedstrijd
Extra Leefbaar 2007

Een ideeën- en architectuurwedstrijd mét uitvoering voor socialewoningbouw, georganiseerd door NAV, WTCB, In-ham en VMSW op 3 projectlocaties:

- Antwerpen, in samenwerking met SHM Huisvesting Antwerpen
- Beveren, in samenwerking met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren
- Genk, in samenwerking met SHM Nieuw Dak te Genk.

De wedstrijd past in het Vlaamse Innovatienetwerk en maakt deel uit van het project Thematische Innovatiestimulering (TIS) 'Toegankelijkheid, aanpasbaarheid en innovatie in de woningbouw'. Projecten indienen kan op de vmsw tussen 5 en 9 november 2007: meer informatie vindt u op de website www.vmsw.be onder *Professionelen/Architectuur/Wedstrijden*.

Info

Wie de presentaties van de sprekers wil ontvangen, stuurt gewoon een mailtje naar lucrece.deleu@vmsw.be van de cel Communicatie. (AB)

Hoe kan de overheid ervoor zorgen dat ook woonbehoeftigen terechtkunnen in een goede en betaalbare woning? Moet de overheid zelf bouwen of kan ze beter subjectgebonden huursubsidies geven? Drie experts geven hun mening.



Sociale woningbouw of huursubsidies?

Huursubsidies kunnen wachtlijsten wegwerken

Laurant Wille is voorzitter van de Beroepsvereniging van de Belgische Vastgoedsector (bvs).

Vlaanderen is het aan zichzelf verplicht elke burger een degelijk onderkomen aan te bieden. De rol en opdracht van de overheid liggen echter in het ondersteunen van de doelgroep. Ze hoeft niet zelf in de private huurmarkt te interveniëren. Ze kan beter haar toevlucht nemen tot de huursubsidie.

Laten we eerst even het goede nieuws over de woonsituatie in Vlaanderen beklemtonen: (1) 75% van de huishoudens is al eigenaar, (2) de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningen is in vergelijking met de ons omliggende landen goed tot zeer goed en (3) de huurprijzen zijn in Vlaanderen veel eerder aan de lage kant.

Dat neemt niet weg dat die huurprijzen voor sommige mensen nog altijd te hoog zijn. Het recht op menswaardig wonen moeten we voor deze – en uitsluitend voor deze – bevolkingsgroep dan ook op een efficiënte wijze ondersteunen. Dat is de maatschappelijke verantwoordelijkheid van ons allemaal. Jammer genoeg heeft het huidige systeem om sociale woningen ter beschikking te stellen enkele evidente nadelen.

(1) Sociale woonwijken kampen vaak met een negatief imago. Dat heeft met hun geschie-

denis te maken. Sociale wijken groepeerden de steunbehoevenden op één locatie, wat de sociale inburgering nauwelijks bevorderde. Dat leidde jammer genoeg tot gettovorming en leefomgevingen waar het voor de burger niet aangenaam toeven is.

(2) Er is weinig of geen doorstroming van de sociale woonmarkt naar de private huur- of koopmarkt. We stellen vast dat 26% van de sociale woningen (of ongeveer 30.000 woningen) bewoond wordt door mensen die behoren tot de groep met een gemiddeld of hoog inkomen. De huidige verhouding tussen kwaliteit en sociale huurprijs is onrealistisch. Dat bevordert de doorstroming naar de private huur- of koopmarkt niet. Als huurder blijft men liever in een comfortabele woning waarvan de sociale huurprijs kunstmatig laag wordt gehouden. De woning blijft op die manier onbeschikbaar voor andere starters of voor hulpbehoevenden.

De Belgische Vastgoedsector reikt daarom de 'rechtstreekse en aanpasbare huursubsidie' aan om het acute woningtekort op de sociale huurmarkt terug te dringen.

Zo'n huursubsidie moet rekening houden met het belastbare inkomen, de bestaande markthuursprijs en de gewenste basiskwaliteit voor menswaardig wonen. Ze moet ook regelmatig worden aangepast aan de evolutie van die parameters. We zijn ervan

overtuigd dat zo'n mechanisme versneld de wachtlijsten kan helpen wegwerken. Dat biedt nog enkele extra voordelen:

(1) Huursubsidiëring leidt tot een betere sociale mix omdat huurders zich kunnen vestigen waar ze dat willen: ze hoeven niet per se in sociale woonwijken te gaan wonen. Zo kan gettovorming grotendeels vermeden worden.

(2) Huursubsidiëring geeft meer verantwoordelijkheid aan de betrokken burger, hij kiest zijn woonplaats en hij zal zich veel natuurlijker inburgeren in zijn omgeving.

(3) Huursubsidiëring stelt de behoevende burger in staat zich te vestigen in de buurt van waar hij werkt.

(4) Huursubsidiëring maakt het mogelijk de bedragen aan te passen aan de veranderende inkomenssituatie, de gezinssituatie en dergelijke meer. Dat zet de betrokkenen er op langere termijn toe aan om een woning op de privémarkt te huren of te verwerven.

Die troeven sterken de vastgoedsector in zijn overtuiging dat er snel en ernstig werk moet worden gemaakt van de invoering van een goed huursubsidiestelsel. Als men de moed zou hebben om de begane paden te verlaten en zo'n huursubsidiesysteem in te voeren, dan zal dat de private huurmarkt (her)activeren en de wachtlijsten versneld wegwerken.

Huursubsidies zijn onbetaalbaar

Fddy De Vlieger is algemeen directeur van de SHM Denderstreek.

Moet de overheid zelf woningen bouwen of kan ze beter subjectgebonden huursubsidies geven? Dat is voor mij eigenlijk geen vraag. Wie enigszins vertrouwd is met cijfers weet dat huursubsidies onbetaalbaar zijn. De doelgroep bestaat uit de woonbehoeftigen. Naargelang het uitgangspunt (de inkomensgrens) goochelt men met cijfers en aantallen. We maken het ons gemakkelijk en stellen dat 10% van onze gezinnen woonbehoeftig is: 200.000 gezinnen dus. Als je die allemaal een huurtoelage moet geven, is dat eenvoudigweg niet te betalen.

Bovendien mist de privésector een belangrijke troef die de huidige sociale huurwoningen wél bieden: de veralgemeende hoge kwaliteit van de woningen, en het goede onderhoud daarvan. Met kwaliteit bedoel ik de hoge bouwkundige kwaliteit (inclusief thermische en akoestische isolatie), op middellange én op lange termijn. Sociale

huisvestingsmaatschappijen zorgen voor duurzame onderhoudsvriendelijke materialen – ze onderhouden hun woningen immers zelf, en krijgen wel eens te maken met huurdersverloop. Het gaat dus duidelijk niet om luxe, want die is niet aan ons besteed.

De hoge levenskwaliteit in de sociale woningen blijkt ook uit de tevredenheid van de sociale huurders met hun woning – die ligt hoger dan die van huurders in de private sector! De kwaliteit die we in onze sociale huisvestingssector realiseren, is erg moeilijk te garanderen in de privésector. ‘Sociale huurders wonen in konijnenkoten’, heb ik ooit ergens gelezen. ‘Sociale woningen zijn pareltjes van moderne architectuur’, hoorde ik ergens anders. Hoe dan ook: onze sector staat voor betaalbare, kwalitatieve huisvesting. Zonder dat daarvoor bijkomende budgetten naar de privésector hoeven te gaan.

Vandaag zijn er 130.000 sociale woningen. Als we ervan uitgaan dat er 200.000 woonbehoeftige gezinnen zijn, moeten we dus met z’n allen snel voor 70.000 extra wo-

ningen zorgen!

De eerste vraag die dat doet rijzen is: wie gaat dat betalen? Wie heeft zoveel geld? Eén antwoord: de overheid! We kunnen hier een boom opzetten over hoe creatief de overheid kan zijn om dat geld bij elkaar te zoeken. Maar dat is niet het onderwerp van dit stuk.

De tweede vraag luidt dan: en wie gaat die woningen bouwen? De sociale huisvestingsmaatschappijen zijn daarvoor het best geplaatst – zij hebben de ervaring om goedkoop en goed te bouwen. (En wij krijgen dan meteen ook onze oude naam terug: ‘bouwmaatschappijen’. L’histoire se répète...).

Besluit: met overheidsgeld moet je zeer omzichtig omspringen. De financiële middelen voor sociale huisvesting zijn beperkt. Als je die middelen dan nog eens gaat verdelen, hou je te weinig slagkracht over. De ‘bouw’ van sociale huurwoningen is een investering in de toekomst. Ik pleit er dan ook voor om de beperkte middelen maximaal in te zetten op nieuwe, bijkomende sociale huurwoningen!

De markt is te klein voor een huursubsidie

Sien Winters is coördinator Wonen van het Steunpunt Ruimte en Wonen

De ultieme doelstelling van het woonbeleid vinden we in de Vlaamse Wooncode: ‘iedereen een goede en betaalbare woning garanderen’. Een huursubsidie kan daartoe bijdragen. Ze verhoogt het inkomen van gezinnen en brengt zo het huren of kopen van een woning met voldoende kwaliteit binnen hun bereik. In vergelijking met de sociale huisvesting heeft de huursubsidie als groot voordeel dat de gezinnen de woning kunnen kiezen die het best aansluit bij hun behoeften. Een bijkomend argument is dat een huursubsidie de flexibiliteit op de arbeidsmarkt minder sterk afremt.

Deze voordelen van de huursubsidie blijven echter maar overeind wanneer er op de markt genoeg degelijke en adequate woningen beschikbaar zijn. En dat is niet het geval. Grotendeels als gevolg van een beleid dat sterk gericht is op eigendomsverwerving heeft Vlaanderen een relatief kleine private huurmarkt. Die wordt bovendien gekenmerkt door huurders met een veeleer zwak sociaal-

economisch profiel en een laag rendement. Een langetermijneffect van huursubsidies is dat het weer interessant kan worden om in huurwoningen te investeren. Maar dat effect laat vele jaren op zich wachten, en het is minder groot dan wanneer de overheid dezelfde middelen rechtstreeks zou investeren in de bouw van sociale woningen.

De private huurmarkt faalt ook nog op een andere manier. Uit de Woonsurvey 2005 weten we dat private verhuurders hun huurders selecteren om zo de risico’s op wanbetaling en slecht onderhoud te beperken. Ook met een huursubsidie zal die negatieve selectie blijven bestaan. De sociale huisvesting stelt daar een toewijzing tegenover die steunt op rechtvaardigheid (door bijvoorbeeld de chronologische volgorde te respecteren) en rekening houdt met de behoeften (dankzij voorrangregels).

Naast de twee genoemde argumenten pro sociale huisvesting is ten slotte nog in te brengen dat de sociale huisvesting veel meer doet dan goede en betaalbare woningen bieden. Ingebed in een breed netwerk van lokale actoren neemt ze een rol

op in dienstverlening aan en begeleiding van zwakke groepen, draagt zij bij tot een leefbare woonomgeving en de veiligheid en zelfs tot de economische ontwikkeling van buurten door stadsontwikkelingsprojecten. Dat is één van de vele meerwaarden van de sociale huisvesting, die door de huursubsidie niet zou worden gerealiseerd.

Mocht men toch beslissen om in Vlaanderen een huursubsidie in te voeren, dan biedt bovenstaande argumentatie een houvast voor de concrete modaliteiten ervan. De huursubsidie kan bijvoorbeeld worden beperkt tot private woningen (van goede kwaliteit) die op gereguleerde manier verhuurd worden via bemiddelaars. Het svk-systeem dus. Maar die bemiddelingstaak kan net zo goed worden opgenomen door gemeentebesturen of sociale huisvestingsmaatschappijen. Op die wijze wordt op korte termijn het sociaal huurpatrimonium uitgebreid met woningen in eigendom van private verhuurders. Zo zie je maar: afhankelijk van de modaliteiten kan het verschil tussen een huursubsidie en sociale huisvesting heel klein worden.



B

elinda Stassen woont met haar drie kinderen al een jaar in een ruime woning in de Hoeve Martens. Het project ligt in het dorp Membruggen en is gerealiseerd door de Gewestelijke Bouwmaatschappij Tongershuis.

De oorspronkelijke vierkantshoeve is een beschermd dorpsgezicht en werd vakkundig gerestaureerd. De negen gezinswoningen beschikken over een privaat terras. De gemeenschappelijke binnenkoer en de speelweide bieden een opmerkelijke meerwaarde aan dit project.

+

'Het is hier rustig wonen, in een groene omgeving en toch vlakbij alle voorzieningen.'

'Het project heeft door zijn vormgeving een zekere uitstraling.'

'De gemeenschappelijke tuin biedt voldoende speelruimte voor de kinderen en bevordert het contact tussen de bewoners. Vorig jaar werd op de binnenkoer een barbecue georganiseerd.'

—

'Door het behoud van de originele vormgeving is er geen doorgang tussen de leefruimte en het terras. We kunnen het terras enkel bereiken via de voordeur in de zijgevel.'

'De verhouding tussen gemeenschappelijke en private buitenruimtes is niet optimaal. Het privéterras is nauwelijks groot genoeg om er tuinmeubilair te plaatsen.'

'De berging bij de keuken fungeert ook als wasplaats en is te klein. Bovendien is het wenselijk in deze ruimte natuurlijk licht te hebben. Op de verdieping is er wel genoeg bergingruimte. Dat is essentieel voor een gezin met drie kinderen.'