

WOON

WOORD

Zorgen werkafspraken
voor meer dynamiek?

Drie SHM's getuigen

Convent in Tongeren

Historisch gerenoveerd

Bouw en infrastructuur
in één proces

**Woonwijk zonder
natte voeten?**

Snelgids voor de

**Nieuwe
SHM-bestuurder**



**‘Werken aan
huurdersrelaties
rendeert’**

Anne Bogaert, GMH Beveren



‘Als alle medewerkers een sociale reflex krijgen, heb je geen aparte sociale dienst nodig.’

Anne Bogaert (Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren) vertelt hoe ze huurdersrelaties aanpakt, op pagina 6.



Visie

- 06 ‘Werk maken van huurdersrelaties rendeert’
Gesprek met Anne Bogaert.

Praktijk

- 10 Bouw- en infrastructuurdossiers: wanneer beter op elkaar afgestemd?
- 13 Schotelantennes: de jungle getemd.
- 14 Project Breendonkdorp bezorgt buurt vernieuwende impulsen.
- 16 Wonen rond een Tongerse kloostertuin.

Bestuur

- 18 Werkafspraken: 3 SHM's getuigen.
- 21 Globale brandverzekering levert spectaculaire besparing op.
- 22 Snelgids voor de nieuwe SHM-bestuurders.
- 25 Nieuwe commissie rekening-courant brengt zinvol overleg.

Forum

- 30 Het imago van de sociale huisvesting: waarom zo'n ramp?

En verder

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



10 Woonwijk zonder natte voeten

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](#) | Wouter Brauns (cel Interne audit), 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. 14-15-18-19-20), Jan Loeman (p. 24-25-32), Isabelle Plancquaert (p. 2-10-11-12-13-21-22-28), Els Struyf (p. 3-16-17-20-26-29) | [eindredactie en lay-out](#) | Jansen & Janssen Uitgeverij, www.jaja.be | [druk](#) | Enschedé Van Muysewinkel | [verantwoordelijke uitgever](#) | Hubert Lyben, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de vmsw.



16 Tongerse kloostertuin



18 Werkafspraken



22 Nieuwe bestuursleden



Een nieuw vakblad voor sociaal wonen



Sociale huisvesting is te belangrijk om over te zwijgen. Keer op keer leren studies ons hoe groot het aantal mensen is dat nood heeft aan betaalbaar wonen. In een maatschappij waar de vastgoedprijzen steeds hogere toppen scheren, wordt de opdracht van de socialehuisvestingssector steeds belangrijker en uitdagender.

Die sector willen wij met dit nieuwe vakblad een forum bieden. *Woonwoord* is een blad dat bestemd is voor de professionals en voor iedereen die zich bij de sociale huisvesting betrokken voelt – zowel op het lokale niveau als in de centrale instellingen in Brussel.

Al die mensen kunnen veel van elkaar leren. *Woonwoord* wil u dan ook als vakmens aan het woord laten. In elk driemaandelijks nummer vindt u verhalen en getuigenissen uit de praktijk, maar ook artikels over visie en bestuur, opiniestukken en heel wat nuttige informatie.

We hopen dat we met *Woonwoord* ons steentje kunnen bijdragen tot een cultuur van dialoog en samenwerking in de hele sector. Want hoe beter wij samenwerken, hoe meer we kunnen betekenen voor de mensen die van onze werking afhankelijk zijn...

Bert Simoens | *Hoofdredacteur*

FOTO Van voor naar achter: hoofdredacteur Bert Simoens met redacteurs Irène Rauch, Martine Kinable, Gabriël Schaut, Andree Brouwers, Wouter Brauns.



Nieuwe akoestische norm

Dit najaar publiceert het federale Bureau voor Normalisatie (NBN) een nieuwe norm over de akoestische isolatie van woningen. Nieuwe sociale woningen die met de norm rekening houden, zullen in principe nauwelijks meer kosten dan nu. De ontwerpers moeten dan wel al in de ontwerpfase met die akoestische norm rekening houden. Doen ze dat niet, dan moeten ze later aanpassingen uitvoeren – en die zijn wél duurder.

In sociale woningen neemt men nu al heel wat akoestische maatregelen. Tussen twee woningen of tussen een appartement en een gemeenschappelijke hal bouwt men nu al twee muren in plaats van één. Bij appartementen boven elkaar legt men de vloeren zwevend.

De norm omschrijft welk akoestisch comfort – welke isolatie tegen lucht- en contactgeluiden – men in woningen moet realiseren. Belangrijk is dat de norm relatief eenvoudige methodes geeft om dat comfort in situ te meten. Zo kan men controleren of de realisatie én het ontwerp overeenstemmen met de norm.

Een norm is niet dwingend, maar wordt wel algemeen aanvaard als regel van goed vakmanschap. Daarom zal de VMSW vragen om de nieuwe norm op te volgen bij nieuwe sociale woningbouwprojecten en belangrijke renovatiewerken. (IR)

Info: Bernard Wallyn, bernard.wallyn@vmsw.be.

Kindvriendelijke publieke ruimte

Hoe hou je in planningsprojecten rekening met de noden van kinderen? Hoe richt je pleinen en parken op een kindvriendelijke manier in? Hoe stel je een kindgerichte woontypologie op? Dergelijke vragen staan centraal in het handboek 'Kind & Ruimte, Kindgerichte planning van publieke ruimte'. De ruimtelijke van Kind en Samenleving lichtte de publicatie toe tijdens twee studievoormiddagen op 26 en 27 april.

Voor een kindgerichte publieke ruimte is meer nodig dan wat geïsoleerde speelpleintjes. In de publieke ruimte moet er iets te beleven zijn, iets wat kinderen prikkelt om te bewegen, stil te genieten, creatief te zijn. Het is niet nodig om alles in die ruimte uitsluitend op kinderen af te stemmen: functievermenging biedt veel meer variatie en uitdagingen, en biedt bovendien kansen voor ontmoetingen tussen generaties. Ook de woontypologie is belangrijk. Maar het allerbelangrijkste is een planmatige aanpak, met veel inspraak en betrokkenheid van de jonge gebruikers en toekomstige bewoners.

In het handboek komen voorbeelden van bespeelbaarheid en richtlijnen voor een kindgerichte planning uitvoerig aan bod. Het licht ook het 'speelweefselplan' toe, een specifieke methode om kindgerichte publieke ruimte te plannen. U kunt het handboek bestellen voor de prijs van 65 euro (+ verzendingskosten) bij Kind en Samenleving, www.k-s.be, e-mail: pvanschel@k-s.be, tel. 02 272 07 51. (AB)



Minder belastingen!

'Kan ik mijn lening aftrekken van de belastingen?' Die vraag krijgen de front-officemedewerkers van de kredietverlenende SHM's en de regionale VMSW-kantoren wel vaker te horen. Om ze gefundeerd te kunnen beantwoorden, organiseerde de VMSW op 20 april een infosessie. Verzekeringsmakelaar Peter De Potter gaf een gedetailleerde toelichting bij de verschillende aftrekbare uitgaven. Niet alleen de intresten, maar ook de kapitaalsaflossingen en de levensverzekeringspremies zijn onder bepaalde voorwaarden aftrekbaar. Op termijn scheelt dat voor de ontleners toch wel een flinke slok op de borrel.

In de vernieuwde uitgave van de brochure 'Kredietverlening aan particulieren' zal een overzicht van de verschillende mogelijkheden van belastingvermindering worden opgenomen. (AB)

Goede punten!

De sociale huisvesting in Vlaanderen doet het goed. Dat blijkt uit de studie 'Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woon-survey 2005 en de Uitwendige Woningsschouwing 2006'. Zo zegt 88,9% van de sociale huurders zeer tevreden of tevreden te zijn met de woning. Bovendien zijn sociale huurwoningen van zeer goede kwaliteit en zijn ze zelfs beter dan eigendomswoningen. Uit de studie blijkt voorts dat betaalbaarheidsproblemen

zich vooral voordoen op de private huurmarkt en in veel mindere mate bij de sociale huurders. Om de doelgroep van de sociale huisvesting te vergroten, moet het aanbod van sociale woningen gevoelig worden uitgebreid.

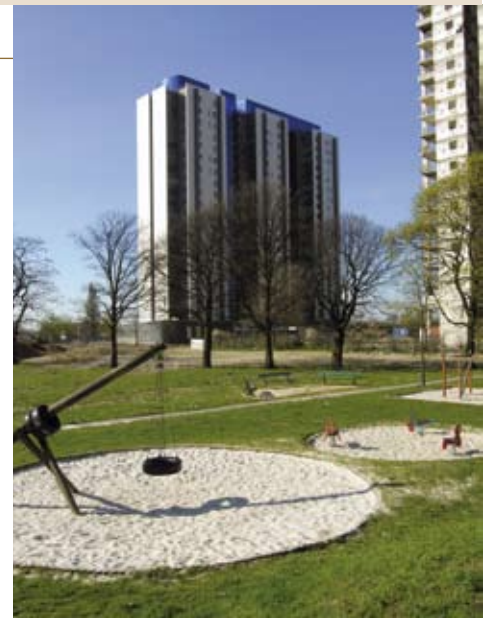
Het onderzoek werd uitgevoerd door het Steunpunt Ruimte en Wonen (SRW), het vroegere Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid. Een samenvatting kunt u downloaden via de website www.bouwenenwonen.be.

De onderzoeksresultaten vormden het uitgangspunt voor een studiedag over 'De toekomst van de sociale huisvesting in Vlaanderen', die de afdeling Wonen van het Departement RWO en het Steunpunt Ruimte en Wonen op 21 juni hebben georganiseerd. In het volgende Woonwoord leest u een uitgebreid verslag. (AB)

Hoogbouw heeft toekomst

Je weg vinden in het woud van hoogbouwtorens, je eigen appartementsblok van ver herkennen: een leesbare architectuur kan het gevoel van anonimiteit bij de bewoners verminderen. Dat zei architect Ludo Bekker tijdens zijn themalezing 'Wonen in welvaart 2007: Over de problematiek bij de renovatie van de socialewoningprojecten Modelwijken Silvertop'. Hij hield de lezing op 19 april in Leuven, op uitnodiging van Stad en Architectuur vzw.

Ludo Bekker, seniorvenoot van het architectenbureau A33 en specialist in (sociale) woningbouw, was het eens met de vele onderzoekers die stellen dat hoogbouw een leefbare toekomst heeft. Bij eenzelfde bewonerssamenstelling blijkt de woontevredenheid in hoogbouw immers even groot of zelfs groter te zijn dan in de binnenstad. Bekker vond dat een weids uitzicht en een groene omgeving best konden opwegen tegen een privétuinje. Hij beklemtoonde het belang van de stedenbouwkundige omkadering, van de multimodale bereikbaarheid en van gemeenschappelijke voorzieningen en functies die ook niet-bewoners kunnen aantrekken. Voorafgaande windstudies kunnen circulatieproblemen tussen de hoogbouwblokken voorkomen. Hij pleitte ook voor bewonersinspraak en een behoorlijke geluidsisolatie. (AB)



Jaarverslag 2006

Wie cijfergegevens zoekt over de sociale huisvestingssector in Vlaanderen, komt aan zijn trekken in het nieuwe jaarverslag van de VMSW. Zo werd er in 2006 een gunstig advies verleend voor de aankoop, bouw of renovatie van 8.669 sociale woningen. Er werden 1.022 akten voor bijzondere sociale leningen aan particulieren

verleend, met een gemiddeld ontleningsbedrag van 114.000 euro.

Het jaarverslag zet ook de werking en de realisaties van de verschillende afdelingen in de kijker, en besteedt extra aandacht aan de gewijzigde opdracht van de VMSW als extern verzelfstandigd agentschap binnen het be-

leidsdomein RWO.

U kunt het jaarverslag in pdf-formaat downloaden van onze website www.vmsw.be/publicaties. Als u dat wenst, sturen wij u gratis een gedrukt exemplaar. Mail uw aanvraag naar lucrece.deleu@vmsw.be en vermeld zeker uw naam en adres. (AB)

Ervaringen uitwisselen rond duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is de jongste jaren uitgegroeid tot een absolute prioriteit. Het is geen toemaatje bij een mooi ontwerp, maar een basisgedachte die het hele project inspireert. Om de beschikbare kennis rond duurzaam bouwen optimaal te ontsluiten en te benutten, is een constante uitwisseling van ideeën en ervaringen nodig.

Daarom werd in 1993 *the European Housing Ecology Network* opgericht (EHEN, www.ehen.com), met leden in 11 Europese landen. Ook het Europese project RESHAPE speelt een belangrijke rol in de duurzame renovatie van sociale woningen. RESHAPE staat voor *Retrofitting Social Housing and Active Preparation for EPBD* en wil de energieprestatieregelgeving voor gebouwen (EPBD) ingang doen vinden in Europa (www.reshape-social-housing.eu).

Samen met CV Zonnige Kempen uit Westerlo en de provincie Antwerpen organiseerden EHEN en RESHAPE op 19 en 20 april in Kamp C een conferentie over 'Duurzaam sociaal wonen in de praktijk'. Op de voormiddagsessies konden de deelnemers kennismaken met projecten van de verschillende Europese partners. Na de middag werden duurzame sociale woonprojecten bezocht in de Antwerpse Kempen en konden de deelnemers op een informele manier ervaringen uitwisselen.

Als afsluiter van de conferentie werden enkele huurders in de bloemetjes gezet. Ze hadden deelgenomen aan het project 'Klimaat op maat' en waren erin geslaagd om in 4 maanden 8% energie te besparen. In een volgend Woonwoord leest u er meer over. (AB)





‘Werk maken van huurdersrelaties rendeert’

Een gesprek met Anne Bogaert

‘Als je energie besteedt aan communicatie en begeleiding, dan is dat ook economisch rendabel.’ Dat zegt Anne Bogaert, diensthoofd huurdersrelaties van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren. Voor die begeleiding heb je geen aparte sociale dienst nodig, vindt ze. Maar dan moet het hele team wel genoeg inlevingsvermogen aan de dag leggen.



‘Zorg ervoor dat alle medewerkers een sociale reflex krijgen, dan heb je geen aparte sociale dienst nodig.’

Al die aandacht maakt haar wat onwennig. Wat is er nu speciaal aan wat ze elke dag doet? Maar ze is graag bereid om ‘eens te praten’. Dat is Anne Bogaert ten voeten uit: bescheiden, maar hulpvaardig. Van opleiding is ze filosofe. Verder wil ze graag vermeld zien dat ze moeder is van vier kinderen, ‘omdat vrouwen dat graag lezen’.

Wanneer ben je aangeworven?

‘Ik ben hier begonnen op 1 januari 1999. Men zocht een diensthoofd dat een nieuw elan kon geven aan de verhuurdienst. Eigenlijk kreeg ik dus carte blanche om een eigen visie uit te werken. Men wilde vooral af van de oude manier van werken, waarin meer aandacht ging naar de stenen dan naar de bewoners. Ons team was toen kleiner dan nu, zodat ik polyvalent moest zijn. Ik heb toen veel opgestoken dat me later goed van pas kwam.’

‘Die eerste maanden ben ik vooral sociaal bezig geweest. Ik zorgde ervoor dat de kantoren een meer open karakter kregen, zodat de mensen zich altijd welkom zouden voelen. Een ruime, klantvriendelijke balie was daarvoor essentieel, vond ik. En ik heb meteen werk gemaakt van frequente directe

contacten met huurders en vooral ook met kandidaat-huurders.’

Is de inhoud van je job intussen veranderd?

‘Nu het team groter is, hou ik me meer bezig met leidinggeven en beleidsvoorbereiding. En ik beseft nu beter dat een dienst huurdersrelaties zich niet alleen met het sociale moet bezighouden. Daarvoor hebben we trouwens een maatschappelijk assistente in dienst, die dat zeer goed doet. Sociale gesprekken beperken we tot twee dagen per week. Onze dienst stopt vooral energie in de begeleiding van de kandidaat-huurders, al kunnen ook zittende huurders bij ons terecht. Voor herstellingen en renovaties hebben we twee mensen met een technische achtergrond in dienst.’

Hebben jullie een sociale dienst?

‘Wij zijn een dienst huurdersrelaties, geen sociale dienst. Als je ervoor kunt zorgen dat alle medewerkers een sociale reflex krijgen, heb je geen aparte sociale dienst nodig. Bovendien kun je dan een gemengd polyvalent team uitbouwen. Dat zorgt voor een aparte kijk en een open mentaliteit.’

Ook de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting Beveren kampt met lange wachttijden...

‘Helaas wel, ja. Voor mij is dat één van de minder leuke aspecten van mijn job. We stoppen veel tijd in onze contacten met kandidaat-huurders. Die mensen hebben recht op uitleg over de lange wachttijden. En je mag ze geen valse hoop geven.’

‘Intussen kunnen we per woning zeggen hoelang de wachttijd is. De wachtlijsten leren ons ook welke woningen niet meer gewild zijn. Wij geven dat door aan onze dienst projecten en suggereren om die door nieuwe woningen te vervangen. Op die manier kunnen wij als SHM het patrimonium beter afstemmen op de wensen van het cliënteel. Die analyse van de wachtlijsten gebruiken we ook in het lokaal woonoverleg. Misschien verklaart dat wel waarom wij de laatste jaren zeer veel hebben kunnen bouwen over heel het werkgebied.’

Worden jullie vaak geconfronteerd met huurachterstallen?

‘Een van mijn collega’s begeleidt de mensen met huurachterstal. Doordat we die mensen intensief opvolgen, hebben wij weinig huur-



achterstal. Wij zijn een van de weinige maatschappijen die geen advocaat inschakelen om op het vrederecht huurachterstallen te behandelen. Daar zijn we best trots op. Meestal volgen de vier vrederechters in ons werkgebied ons als wij voorstellen om een huurcontract op te zeggen.'

Zijn er dingen waarmee jullie je uitdrukkelijk niet bezighouden?

'In principe mengen wij ons niet meer in burnuzies. Dat is tijdrovend en brengt doorgaans weinig zoden aan de dijk. Als uit zo'n ruzie leefbaarheidsproblemen voortvloeien, aarzelen we niet om een gezin te muteren naar een andere wijk. Het welzijn van elk individu is belangrijk, maar het mag het welzijn van de gemeenschap van huurders niet dwarsbomen. Soms kun je problematische bewoners ook muteren van een appartement

naar een eengezinswoning. Zulke huurders geven we ook altijd een waarschuwing mee: als de problemen blijven bestaan, schrikken we er niet voor terug om de huurovereenkomst te verbreken.'

De maatschappij van Beveren wordt geroemd om haar sociale werking. Wat is er volgens jou uniek aan die werking?

(na enige aarzeling) 'Als je energie besteedt aan communicatie en begeleiding, dan is dat ook economisch rendabel. Naarmate onze dienst huurdersrelaties groter wordt, zie ik het aantal conflictsituaties met onze cliënten afnemen. Het valt mij op dat wij relatief weinig huurders met vragen of problemen over de vloer krijgen. Bovendien zijn er zeer weinig mutatieaanvragen en blijft het verloop klein. Daardoor kunnen wij meer energie

stoppen in taken die de huurders ten goede komen. We hebben bijvoorbeeld een woonbegeleidster aangeworven die minstens één keer per jaar alle woningen gaat bezoeken. Met merkbare resultaten: doordat we op defecten en problemen vooruitlopen, neemt de schade aan onze woningen drastisch af en sparen we grote herstellingskosten uit. De investering rendeert: het jaarloon van onze collega verdienen we makkelijk terug.'

'Daarnaast – en dat is zeer belangrijk – haat ik het om mensen met een kluitje in het riet sturen. Als ze ons opbellen, zitten ze doorgaans met een acuut probleem. Ik verwacht van mijn collega's dat ze zich daarin kunnen inleven. Ook een negatieve boodschap kun je toch positief aan de man brengen. Het helpt ook als je de mensen zegt waar het op staat. Je moet je cliënten duidelijk maken wat je voor elkaar kunt krijgen en wat niet. En je moet zoveel mogelijk concrete oplossingen suggereren: je kunt hen bijvoorbeeld de wenk geven om zich in te schrijven voor een appartement in plaats van voor een eengezinswoning, zodat ze vlugger uit een ongezonde woning weg kunnen.'

'Volgens mij zijn niet de mensen veranderd, maar hun levensomstandigheden.'



Anne Bogaert: 'Het helpt als je de mensen zegt waar het op staat. Je moet je cliënten duidelijk maken wat je voor elkaar kunt krijgen en wat niet.'

Je verwacht van je collega's dat ze zich kunnen inleven. Kan iedereen dat?

'Het is vooral een kwestie van mentaliteit, denk ik. Iedereen zou een sociale reflex moeten hebben, bereid moeten zijn om de cliënten te helpen. Met zo'n mentaliteit doe je ook dingen die niet bij het takenpakket van de SHM horen. Zo leggen wij voor de mensen contacten met bijvoorbeeld de sociale dienst van de politie, het ocmw, enzovoort. Met zo'n positieve ingesteldheid krijg je tevreden huurders. Die zorgen dan weer voor mond-aan-mond-reclame, zodat rond sociale huurwijken meer positieve beeldvorming groeit – en wij meer kunnen bouwen.'

De maatschappij van Beveren is een middelgrote maatschappij. Kunnen kleinere SHM's wat jullie doen?

'Volgens mij wel: door te hameren op de sociale reflex van alle personeelsleden. Om mijn boutade van daarnet te herhalen: als iedereen sociale prioriteiten stelt, dan heb je niet per se een sociale dienst nodig.'

Heb je de indruk dat de huurders de voorbije acht jaar veranderd zijn?

'Volgens mij zijn niet de mensen veranderd, maar hun levensomstandigheden. De cliënten worden steeds armer en komen steeds vaker uit gebroken gezinnen. Maar die problemen vind je overal, en niet alleen bij bewoners van sociale woningen. Onze cliënten zijn mee veranderd met de rest van de maatschappij, niet minder, maar ook niet meer.'

'We krijgen ook steeds meer alleenstaande bewoners. Zij zien een sociale wijk als de ideale oplossing. Het netto belastbaar jaarinkomen van de meeste alleenstaande huurders schommelt tussen 8.000 en 10.000 euro. In deze regio vind je geen private huurwoning onder 400 euro per maand. Als die alleenstaanden een private huurwoning willen, soupeer de huishuur meer dan de helft van hun jaarinkomen op. Ook mensen met een laag inkomen moeten zichzelf of hun kinderen afen toe eens kunnen verwennen met een extraatje: een koffietje als ze naar de markt gaan of een cadeautje voor de kinderen. Als ze een sociale woning huren, kunnen ze dat. Dat moeten mijn collega's beseffen.'

Frustrerend: het negatieve imago

Anne Bogaert is best tevreden met wat ze doet. Ze is vooral blij met de vrijheid die ze krijgt om haar job in te vullen. Frustrerend vindt ze – naast de lange wachttijden voor kandidaat-huurders – vooral de negatieve beeldvorming waar de sociale huisvestingssector mee blijft worstelen.

Anne: 'De reactie van de goegemeente op de komst van sociale projecten in hun buurt stelt mevaakteleur. Sociale woonwijken wekken nog altijd weerstand op, al krijg ik de indruk dat zich stilaan een kentering voordoet. Men is bang voor leefbaarheidsproblemen. Intuïtief heb ik dat altijd grote nonsens gevonden, maar ik heb het toch eens gecheckt bij de politie in ons werkgebied. Ik vroeg de politie of ze meer aanwezig moesten zijn in onze wijken, of er meer problemen te melden vallen en of de problemen ernstiger zijn dan in andere wijken. Op elk van die vragen was het antwoord negatief. Ik vind dat wij daar veel te weinig ruchtbaarheid aan geven.'

Wat kunnen SHM's doen om die beeldvorming bij te sturen?

Anne: 'Sommige SHM's hebben de neiging de eigen cliënten te stigmatiseren. Dat werkt contraproductief: in sommige regio's wil men nog nauwelijks bijkomende sociale huurwoningen. Gelukkig zien steeds meer SHM's dat in. Waarom zouden ze een negatief beeld ophangen van een sector waarin de overgrote meerderheid van de cliënten nauwelijks voor problemen zorgt? Ik geef toe dat onze huurders soms meewerken aan die beeldvorming. Het gebeurt wel eens dat iemand naar een ruimere woning wil en zijn mutatie motiveert door te wijzen op het feit dat hij in een 'slechte buurt' woont...'



Bouw- en infrastructuurdossiers slui Een sociale zonder natt

Keurig afgewerkte woonprojecten waar men nog maanden moet wachten tot de trottoirs worden aangelegd – het zou niet mogen, maar toch gebeurt het. Gelukkig is er beterschap in zicht. Nu de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur ook bij de VMSW zit, wordt er hard gewerkt om de bouw- en infrastructuurdossiers straks geïntegreerd te kunnen opvolgen.



taden, Blommenwijk, zondag 29 april. Een zonnige dag in een wijk zoals er dertien in een dozijn gaan. Of toch niet: hier loop je niet op goed onderhouden trottoirs, maar in het stof. ‘Nu gaat het nog’, grijnst een toevallige passant. ‘Drie maanden geleden ploeterden we door de modder. De woningen zijn nochtans al in april 2005 afgewerkt. Maar op de trottoirs wachten we nog altijd.’ De Blommenwijk is jammer genoeg geen alleenstaand geval, zo blijkt. Wat loopt er fout?

Het papieren tijdperk

Wie zelf heeft gebouwd, weet dat je niet tegelijkertijd woningen kunnen bouwen én infrastructuur zoals riolen en voetpaden kunt aanleggen. Aannemers struikelen nu eenmaal niet graag over elkaar heen. In socialewoningbouwprojecten worden bouw en renovatie gescheiden van de infrastructuurwerkzaamheden.

Vroeger, voor de hervormingsoperatie Beter Bestuurlijk Beleid, dirigeerden twee totaal verschillende organisaties die activi-

ten straks beter op elkaar aan

woonwijk e voeten?



teiten. Als je sociale woningen wilde bouwen of renoveren, zat je goed bij de afdeling Projecten van de toenmalige Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). Als je in je project wegen of riolen wilde aanleggen, moest je daarvoor terecht bij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (aGI) van het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Voor die infrastructuurwerkzaamheden trad – en treedt – aGI als bouwheer op.

Projectbeheerders die zowel woningen wilden bouwen als de noodzakelijke infrastructuur wilden laten aanleggen, dienden twee dossiers in: eentje bij de afdeling Projecten en eentje bij aGI. In een ideale wereld konden de bouw- en de infrastructuurwerkzaamheden naadloos in elkaar overvloeien. Maar daar knelde soms het schoentje. De afdeling Projecten en aGI werkten namelijk met twee verschillende informaticatoepassingen. Bovendien hadden ze geen toegang tot elkaars database. Noodgedwongen gaven ze elkaar de nodige informatie op papier door. Dat nam wel wat tijd in beslag. Soms werd de informatie op tijd uitgewisseld en sloten de werkzaamheden relatief goed op elkaar aan – maar soms liep het grondig mis.

Morgen beter?

Intussen maakt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur deel uit van de VMSW. Behoren scenario's zoals dat van de Stadense Blom-

'Dossiers kunnen pas vlot doorstromen als de informatica geïntegreerd wordt. Dat gebeurt straks.'

menwijk binnenkort tot het grijze verleden? We leggen de vraag voor aan twee medewerkers die binnen de VMSW met de stroomlijning van de processen bezig zijn, zeg maar de verbetergroep van het huis: Elena Lauwers van de afdeling Projecten en Bart Van Droogenbroeck van de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur. Hun werkgroep moet aanzetten geven om het dossierverloop te stroomlijnen, zodat de verschillende fases naadloos in elkaar overvloeien.

'De zaak is niet zo simpel als ze lijkt', zegt Elena. 'Vroeger had de VHM vooral een regulerende rol, maar de VMSW moet nu vooral aan actorenbegeleiding leren doen. Vroeger zagen veel maatschappijen ons als politieagent – nu moeten we verkeersagent leren spelen. Daar gaat tijd overheen.' Dat het ook een mentale omslag vergt, is duidelijk.

Bovendien moeten we onze interne keukens herinrichten. De afdeling Projecten is functioneel opgebouwd: elke cel houdt zich bezig met één deelaspect van het dossierverloop. Binnen aGI had men de dossiers afgebakend per provincie: elke cel volgde het volledige dossierverloop in zijn provincie

op. Beide indelingen waren perfect verdeelbaar. Maar voor buitenstaanders is het onoverzichtelijk.'

Stroomlijnen

Dat is nog niet alles. Bart: 'Zowel Projecten als Gesubsidieerde Infrastructuur hadden in de loop der jaren elk een eigen manier ontwikkeld om de klant te helpen. Ze behandelden hun dossiers volgens hun eigen logica. En ze hadden de informaticatoepassing in gebruik genomen die volgens die logica de meest gebruiksvriendelijke was. Die toepassingen waren niet compatibel. Als je een goed geoliede dossierdoorstroming wilt, moet je juist werk maken van een geïntegreerde informaticatoepassing. Projecten en aGI kunnen dan dezelfde bron gebruiken om te zien hoe ver een dossier is gevorderd.'

In de praktijk viel het niet mee om de twee parallelle databases in elkaar te doen passen. Daarom werd externe professionele hulp aangetrokken. Een businessarchitect analyseerde de interne processen van beide afdelingen. Vervolgens stelt hij een



'De eerste ingrijpende resultaten mag de klant pas eind 2008 verwachten.'

gestroomlijnde dossierbehandeling voor. Die zal uiteindelijk uitmonden in een ééngemaakte informaticatoepassing.

Maar ook de wetgever moet zijn duit in het zakje doen. Het procedurebesluit van 19 december 1996, zeg maar het Groene Boekje van de sector, schrijft voor dat potentiële bouwers zowel bij de afdeling Projecten als bij de afdeling GI een volledig dossier indienen. Dat is erg omslachtig, en bovendien is het straks niet meer nodig, omdat beide afdelingen in dezelfde informaticaomgeving werken. Aan die nieuwe werkelijkheid moet de wetgever zich dus nog conformeren.

Overmorgen dan?

Wanneer sluiten bouw- en infrastructuurdossiers naadloos op elkaar aan? Elena en Bart zijn voorzichtig met voorspellingen. De veranderingen die in de steigers staan, zijn erg ingrijpend. Bovendien moeten de aan-

passingen die de vmsw nu aanbrengt, nog een hele tijd mee – het is niet de bedoeling om over een paar jaar alles om te gooien.

'De eerste ingrijpende resultaten mag de klant pas eind 2008 verwachten,' vermoedt Bart. 'Dan zou de analyse van de processen en de databases en de integratie ervan ver genoeg gevorderd moeten zijn. Intussen kunnen Projecten en aGI al afspraken maken voor de uitwisseling van gegevens en documenten. Dat zal de projectbeheerders zeker tijdwinst opleveren.'

Intussen moeten we roeien met de riemen die we hebben. Dat Projecten en aGI voortaan onder één dak zitten en wekelijkse afstemmingsvergaderingen houden, is al een flinke stap in de goede richting. Uiteindelijk leiden alle wegen naar Rome, maar toch is ook die meer dan 2000 jaar oude stad niet op één dag gebouwd. Of is juist dat het geheim van haar eeuwenoud bestaan?

Afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur voortaan bij VMSW

Sinds 1 juli 2006 maakt de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur deel uit van de vmsw. Voortaan klop je dus aan één enkel deurtje, zowel om je gebouwen op te trekken als om de broodnodige wegen, riolen en omgevingsinfrastructuur rond je gebouwen aan te leggen.

Dankzij de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur (aGI) heeft de vmsw nu een totaalpakket in huis. Voor 1 juli 2006 liet de vhm – de voorganger van de vmsw – er lustig op los bouwen, maar had ze weinig zicht op de timing van de infrastructuurwerkzaamheden. Voor die infrastructuur – wegen, riolen, voetpaden, publieke ruimte – was immers de afdeling Gesubsidieerde Infrastructuur bevoegd. Die ressorteerde niet onder de vhm, maar onder het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. Nu aGI deel uitmaakt van de vmsw kunnen de bouw- en renovatiedossiers en de infrastructuurdossiers beter op elkaar aansluiten.

Bovendien heeft de vmsw met de komst van aGI haar potentiële klantenbestand gevoelig uitgebreid. Bij de ex-vhm konden immers alleen SHM's terecht voor de bouw of renovatie van hun project. Gemeenten, ocmw's, intercommunales en het Vlaams Woningfonds gingen voor de bouw of renovatie van hun woningen in zee met aGI. Nu behoren ook zij tot de klanten van de vmsw.

Schotel- antennes: de jungle getemd

Erg fraai is het niet, dat woud van schotelantennes tegen de gevel van een appartementsgebouw. Enkele SHM's besloten te snoeien in de wildgroei – tot ieders tevredenheid.



oen de SHM Volkswelzijn in 1997 in de Dendermondse wijk Serbos een appartementsgebouw renoveerde, installeerde ze twee gemeenschappelijke schotelantennes. Tegelijk verbood ze individuele schotels aan de gevel. De gemeenschappelijke antennes staan op het dak en sturen via de bestaande tv-bekabeling de signalen van analoge zenders naar alle appartementen. Huurders die digitale zenders willen ontvangen, moeten zelf een decoder aanschaffen. Daarvoor is ook bijkomende bekabeling nodig, die Volkswelzijn voor de huurder installeert tegen kostprijs, ongeveer 265 euro.

Lelijk en onveilig

Carine Verhelst, zaakvoerder Volkswelzijn: 'Voor ons proefproject hebben we het gebouw in de wijk Serbos gekozen omdat uit een bevraging bleek dat de meerderheid van de bewoners – onder wie veel allochtonen – voorstander was van een gemeenschappelijke installatie. Achteraf kregen we alleen maar tevreden reacties.'

In de recentste projecten schommelt de kostprijs van de hele installatie rond 500 euro per appartement. Als je weet dat je dat bedrag kunt afschrijven over een periode van 5 à 10 jaar betekent dat een aandeel van slechts een paar euro in de maandelijkse huurprijs. Ook in Antwerpen zet men het mes in de we-

lig tierende schotelantennes. 'Aan de gevels van ons appartementscomplex Stuivenberg in Antwerpen-Noord hingen maar liefst 120 schotels', zegt Bernard Zajtmann, directeur van Onze Woning. 'Sommige antennes waren ronduit onveilig bevestigd, bij andere was er in de muren geboord, met waterinsijpeling als gevolg. Eén huurder had zelfs een volledig glaspaneel uit het raam verwijderd om de kabel naar de schotelantenne te leiden. De ruit had hij vervangen door plastic folie...'

'We hebben een gemeenschappelijk systeem van 4 schotelantennes geïnstalleerd. Elke schotel is gericht naar één satelliet die zenders uit een bepaalde regio ontvangt. Onze huurders krijgen zenders uit Noord-Europa, Turkije, Oost-Europa, de Arabische wereld, enzovoort. Bij de huurders zelf hangt geen enkele individuele antenne meer.'

Ook Vlaamse zenders

Ook voor de autochtone Nederlandstalige sociale huurder is die oplossing interessant: via satelliet zijn namelijk ook Vlaamse zenders te ontvangen. De openbare zenders zijn vrij te ontvangen, voor de commerciële zenders kan de huurder onder meer bij TV-Vlaanderen een abonnement nemen en een decoder huren. Daarvoor betaalt hij niet meer dan abonnees van de klassieke distributiemaatschappijen.

En is iedereen nu tevreden? Uitzonderingen zijn er altijd: vier huurders in het Stuivenberg complex hielden vast aan hun eigen schotel, omdat ze via het gemeenschappelijke systeem één bepaalde regionale Pakistaanse zender niet konden ontvangen. Omdat de gemeenschappelijke antenne echt wel genoeg andere Pakistaanse zenders ontvangt, zag Onze Woning zich verplicht het huurcontract op te zeggen. Na een verzoeningsprocedure bij de vrederechter waren de huurders bereid hun individuele schotels te verwijderen.

In principe kunnen de signalen van de schotelantennes ook lopen via de kabel van de distributiemaatschappij. Die ligt er toch al, zodat de kostprijs naar beneden zou kunnen. 'Voorlopig zijn de distributiemaatschappijen daar niet erg happig op', vertelt Rudy Clé van De Goede Woning in Antwerpen. 'Het zou hun signalen kunnen verstoren en het betekent natuurlijk ook concurrentie. Momenteel onderhandelen we met de distributiemaatschappijen om dat principe toe te passen bij de renovatie van de tweede Silvertoptoren. We zouden dan wel materialen moeten gebruiken die de distributiemaatschappijen hebben goedgekeurd.'

Info

irene.rauch@vmsw.be



Project Breendonkdorp in Puurs

Vernieuwende impulsen

De opdrachtgever is de uitdaging aangegaan om op een moeilijk bebouwbaar terrein voor een kwalitatieve oplossing te kiezen die een duidelijke meerwaarde biedt voor de buurt. Het resultaat is een kopgebouw dat de toegang tot het dorp markeert en een beeldbepalend element is in de publieke ruimte. Het project is een blikvanger en een nieuwe impuls voor het dorp.



et terrein lag al tientallen jaren braak, ondanks zijn strategische ligging op een invalsweg naar het dorp. De verwaarloosde hoek met krotwoningen was dan ook een doorn in het oog en bood een troosteloze aanblik op een toch wel markante plaats. Het project wordt in de volksmond 'de vijfhoek' genoemd, omdat vijf straten naar de omliggende gemeentes op dit kruispunt samenkomen.

Wonen in het dorp

De Gewestelijke Maatschappij voor de Kleine Landeigendom Klein-Brabant wil door het aanboren van deze moeilijke locatie de aanzet geven tot de herwaardering van de buurt. De opdrachtgever realiseerde vroeger

vooral halfopen bebouwing in uitbreidingsgebieden rond de dorpscentra, maar sinds de jaren '80 is het accent grotendeels verschoven naar inbreidingsprojecten. Hierbij speelt de maatschappij volop haar rol in de herwaardering van verkommerde buurten, want de projecten hebben indirect de aanzet gegeven tot particuliere investeringen. Op die manier voert de maatschappij al jarenlang een bewuste politiek om het wonen in de dorpscentra te promoten.

Het project bestaat uit 15 wooneenheden: 6 vierkamerwoningen, 2 triplexwoningen en 7 ruime appartementen. De bouwheer roeit bewust in tegen de trend van privé-investeers die de dorpscentra overspoelen met kleine appartementen en studio's. Pro-

jectontwikkelaars spelen hiermee in op de toenemende gezinsverdunding, maar zetten grotere gezinnen buitenspel. De leegloop van de dorpscholen is hier niet vreemd aan. Er wordt hier duidelijk geopteerd voor een sociale mix en men tracht het onevenwicht in de buurt te herstellen. Het resultaat is een project voor 15 nieuwe gezinnen.

Ingebed in openbaar domein

De maatschappij besloot om minder dens te bouwen, zodat iedere wooneenheid een private buitenruimte en garage heeft. Een gelijkvloers appartement is aangepast aan de behoeften van rolstoelgebruikers. Ondanks de beperkte oppervlakte en de ongunstige terreinvorm slaagt de ontwerper erin om



voor een hele buurt

Bewoner Tuur en architect Bruno Callaert

lbovenl 1905: oorspronkelijke situatie
londerl 1999: situatie voor de aanpak van het terrein



de terrassen zo te positioneren dat ze over een open doorzicht en maximale privacy beschikken. De garages zijn toegankelijk via een centrale inrit, zodat het openbaar domein niet onnodig wordt belast. Als beeldbepalend element in de publieke ruimte fungeert het gebouw ook als pleinwand voor een nieuw te realiseren openbaar domein. Het gemeentebestuur staat in voor de heraanleg van dit openbaar domein en beide plannen zijn op elkaar afgestemd.

Door de interessante speling van volumes biedt het ontwerp een architecturaal geslaagde hoekoplossing. De volumewerking wordt versterkt doordat de gevel wordt uitgewerkt in 2 kleuren. Dat is bovendien een stuk vriendelijker voor de buurt dan een monotone gevelvlak. Ingenieur-architect Bruno Callaert wenst hier niet te shockeren of zich af te zetten tegenover de omgeving, maar wil er op een bescheiden manier licht bovenuit steken en het gebouw maximaal integreren.

Betrokkenheid

In de ontwerpfase is ook nagedacht over de duurzaamheid van het gebouw. De architect gaat ervan uit dat het verantwoordelijk-

heidsgevoel gestimuleerd wordt als de bewoner zich kan identificeren met de woning. Waar mogelijk hebben de woningen een individuele toegang. De gemene delen worden duidelijk afgebakend. De inkom van de woningen wordt uitgewerkt als een autonoom geheel door subtiel accenten, zoals de individuele luifels boven de toegangsdeuren.

Er wordt bewust geopteerd voor een minimum aan gemeenschappelijke delen, om conflicten rond onderhoud en renovatie te vermijden. De traphal is geen steriele gang, maar een architectonisch gegeven op zich en een toonbeeld van licht en ruimtelijkheid. Er wordt gewerkt met sobere materialen en subtiel tinten en het geheel krijgt een pittig accent door de felgekleurde plafonds.

Alle wooneenheden hebben een grote ruimtelijkheid en veel lichtinval. De buitenruimtes met open zicht zorgen voor een duidelijke meerwaarde. De architecturale kwaliteit van de woningen doet echter geen afbraak aan de functionele planopbouw. Elke wooneenheid is een toonbeeld van maximale functionaliteit en wooncomfort.

Het is duidelijk dat dit project op verschillende domeinen ruimschoots als voorbeeldproject kan fungeren.



Renovatieproject Convent in Tongeren

Wonen rond de kloos

Hoe kun je een waardevol historisch gebouw een nieuwe bestemming geven? Door het met veel respect te renoveren en er sociale appartementen te realiseren. De huisvestingsmaatschappij Tongershuis deed dat met het Convent, een oud klooster in Tongeren. Het resultaat: een inventief woonproject, met veel comfort en sfeer.

Tongershuis liet het oude klooster Onbevleete Ontvangenis – ‘het Convent’ – renoveren tot 23 appartementen. De vroegere kapel is nu een evenementenruimte. Het prestigeproject werd op 27 april 2007 feestelijk in gebruik genomen.

De missie voortgezet

Tongershuis had het 18de-eeuwse klooster in het centrum van Tongeren al in 2001 gekocht. De kloosterorde verkocht het gebouw niet aan een projectontwikkelaar, maar aan de socialehuisvestingssector, omdat die de missie van de orde kon voortzetten en het gebouw ter beschikking van kansarmen kon stellen.

Toen Tongershuis het klooster kocht, bestond het uit 46 kamers, een afgesloten

binnenkoer, een kapel en een ondergrondse kloostergang. De huisvestingsmaatschappij nam architect Bernard de Schaetzen in de arm om van het Convent een volwaardig en kwalitatief sociaal huisvestingsproject te maken. Een hele uitdaging, want de opdrachtgever wilde de sfeer en het karakter van het gebouw behouden en tegelijk een volwaardige sociale woonomgeving realiseren.

Samen met Tongershuis bedacht de ontwerper enkele belangrijke aanpassingen:

- hij vormde de 46 kamers om tot 23 sociale appartementen, maar behield de meeste pittoreske details en materialen, zoals de halfronde deuren en de nissen
- de kloostergang werd versterkt door

hem open te werken naar de binnenkoer, met behoud van de marmeren en houten vloeren

- hij zorgde voor brandtrappen en 2 liften, zodat alle appartementen ook bewoonbaar zijn voor minder mobiele bewoners
- de kapel werd gerenoveerd tot een polyvalente ruimte voor ‘stille’ evenementen, zoals vergaderingen, tentoonstellingen, theatervoorstellingen en concerten
- de binnenkoer werd overdekt met een glazen dak.

Het kloppende hart

De blikvanger van het Convent is beslist de binnenkoer. Die is overdekt met een glazen koepel, zodat op 3 verdiepingen 62 ramen



Dat de bewoners van een binnentuin kunnen genieten, verhoogt hun wooncomfort.

tertuin

van de kloostergangen verwijderd konden worden. Een inventieve ingreep: de opengewerkte kloostergangen creëerden een overdekte gemeenschappelijke binnen-buitenruimte. Die bewaart de serene sfeer van het klooster en biedt volop kansen voor sociale contacten: zowel in de winter als in de zomer is het een ideale ontmoetingsplek. De bewoners wonen hier niet in een galerijgebouw, maar rond een aangename binnentuin. Die binnentuin is tegelijk een groot terras, waar mensen kunnen rusten, praten of spelen. De koepel en de open structuur hebben nog een ander voordeel: de warmte van de zon blijft onder de glazen koepel gevangen en reikt zelfs tot aan de voordeuren van de appartementen, zodat men de kloostergangen niet hoeft te verwarmen.

‘Aan de drempel van elk appartement begint zo een overdekte tuin’, zegt Guy Clerinx, directeur van Tongershuis. ‘Wie op een appartement in het centrum van de stad woont,

heeft meestal geen private buitenruimte. Veel mensen hebben het daar moeilijk mee. Dat de bewoners van het Convent van een binnentuin kunnen genieten, verhoogt hun wooncomfort. Dat wooncomfort mogen we niet uit het oog verliezen, nu we in onze historische stadscentra steeds meer inbreidingsprojecten plannen.’

Erediploma

Tongershuis kreeg voor haar Convent het erediploma van de Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen (vvh). ‘Nog nooit werd een gebouw met zoveel eerbied behandeld’, oordeelde de jury. ‘Maar het was dan ook een klooster...’ De jury prees de opdrachtgever en de ontwerper omdat ze erin waren geslaagd de sfeer van het vroegere klooster te bewaren: door de architecturale innovaties en de zorg voor de leefbaarheid creëerde de renovatie een meerwaarde voor de buurt en de bewoners.

PROJECTFICHE

BOUWHEER

Gewestelijke Bouwmaatschappij
Tongershuis

ONTWERPER

Bernard de Schaetzen

BOUWPERIODE

2003-2006

AANKOOPPRIJS

1.140.310,21 euro

RENOVATIEPRIJS

3.621.375,42 euro

WOONTYPOLOGIE

3x1 slpk, 7x2 slpks, 13x3 slpks

Sociaal wonen op de Vlaamse Renovatiedag

Op zondag 27 mei kon je het Convent in Tongeren bezoeken ter gelegenheid van de Vlaamse Renovatiedag, een initiatief van NAV, de Vlaamse architectenorganisatie, samen met het maandblad Casas. Ook andere sociale huisvestingsprojecten gooiden de deuren open: de gerenoveerde Silvertop-torens in Antwerpen (De Goede Woning), het reconversieproject van de Bloemmolens Dewulf in Brugge (Interbrugse Maatschappij voor Huisvesting), de gerenoveerde woningen in de wijk Faubourg in Vilvoorde (Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting) en de reconversie van dorpschool Otten in Buggenhout (Volkswelzijn).

Zie ook www.vmsw.be en
www.devlaamserenovatiedag.be



Eén derde van SHM's doet mee

Werkafspraken houden je op koers

In werkafspraken leggen SHM's en de VMSW vast hoe ze met elkaar willen samenwerken op domeinen zoals financiën, onderhoud, renovatie, herstel en nieuwbouw. Tot nu toe hebben 40 van de 111 SHM's in Vlaanderen zo'n werkafspraken gesloten. Zijn ze daar tevreden over? We gingen op bezoek bij drie directeurs en luisterden naar hun ervaringen.



Peter Pillen is directeur van Ons Onderdak in Ieper. In juni 2005 maakte hij een werkafspraken met de VMSW, toen nog de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Twee jaar later is hij blij dat hij die stap heeft gezet. 'Werkafspraken helpen je om professioneler te werken. Ze stimuleren je om volgens hedendaagse bedrijfsnormen te werken. Je weet dat we de voorzieningen voor onderhoud en herstel van de huurwoningen voortaan moeten begroten op basis van een realistische planning, en niet meer op basis van een forfaitair percentage van de basishuur-opbrengsten. Wel, via de werkafspraken hadden we ons op die nieuwe richtlijn kunnen voorbereiden. Dat maakte de implementatie veel gemakkelijker.'

Evaluatie als reflectie

Bedenkingen heeft Peter Pillen wel bij de nieuwe taakverdeling tussen VMSW en het agentschap Inspectie. Zolang die niet dui-

- 1| Peter Pillen, Ons Onderdak, Ieper
- 2| Myriam Indenkleeff, Nieuw Dak, Genk
- 3| Bart Smets, Eigen Woning, Puurs

delijk is uitgeklaard, blijft het moeilijk om nieuwe engagementen aan te gaan in een verbeterde versie van de werkafspraken. Peter Pillen: 'Werkafspraken veronderstellen dat elke partner zijn taken en verantwoordelijkheden duidelijk afbakt en vastlegt, ook in de praktijk. Je wilt nu eenmaal precies weten met wie je afspraken maakt.' Die duidelijkheid is er niet altijd. Zo blijft de vmsw belangrijk als kenniscentrum, maar tegelijk zijn enkele vertrouwde gesprekspartners binnen de vmsw samen met hun expertise overgedragen aan andere diensten binnen het ministerie, in het kader van het project Beter Bestuurlijk Beleid.

Werkafspraken worden jaarlijks geëvalueerd. Die evaluatie is vooral een reflectiemoment, gericht op een betere samenwerking in de toekomst. Voor Ons Onderdak was de eerste evaluatie over de hele linie bijzonder positief. De maatschappij werd voorgesteld als een 'stille werker' die kan gelden als voorbeeld voor de hele sector. Toch blijft Peter Pillen met de voeten op de grond: 'Ik haal uit de werkafpraak wat goed is voor onze SHM, en wacht af als er onduidelijkheden blijven.' Dat de werkafpraak op verschillende punten nogal algemeen en vrijblijvend was, maakte het gemakkelijker om mee in te stappen. Op andere punten ging de SHM verder dan wat vanuit de vmsw werd verwacht. Zo heeft Ons Onderdak zichzelf opgelegd om per woongelegenheden nooit meer dan 12.500 euro grondprijs te betalen. Voor de laatste aankopen zitten ze zelfs aan een gemiddelde van minder dan 9.000 euro per woning.

'Zonder werkafpraak stond Ons Onderdak toch minder ver', meent Peter Pillen. 'De vmsw moet wel bij de les blijven. Door de be-

stuurlijke reorganisatie en door de nieuwe taakinfilling van enkele oudgedienden zou het hele opzet wat kunnen verwateren. De vmsw mag best wat nieuwe impulsen geven. Denk maar aan de programmering van projecten: waarom zouden we niet naar een enveloppefinanciering mét resultaatverbintenis gaan?'

Maatwerk

Na dit positieve verhaal vragen we ons af hoe een SHM het zonder werkafspraken doet. Heb je wel werkafspraken nodig om het goed te doen? We vragen het aan een vrouw uit de praktijk. Myriam Indenkleeff is directeur van Nieuw Dak in Genk, een SHM die nog geen werkafpraak met de vmsw heeft gemaakt. Haar verhaal is open en eerlijk, maar ook kritisch: 'Wij willen een echte dialoog', zegt ze. 'En we willen vooral duidelijkheid.'

Wat is er dan onduidelijk? Het huidige standaardmodel van werkafspraken bevat vooral engagementen. Elke partner belooft zijn best te doen om ze te realiseren. Myriam Indenkleeff ziet meer heil in concrete resultaatverbintenissen, op maat van elke SHM. 'Maatwerk zorgt voor meer afstemming tussen de SHM en de vmsw en voor meer wederzijds begrip. Het versterkt het gezamenlijk streven naar een kwalitatieve en betaalbare sociale huisvesting. Gerichte ondersteuning op maat rond bijvoorbeeld financiële planning en onderhoudsplanung zou ik zeker toejuichen. Dat is de dienstverlening die we van de vmsw verwachten. Uiteindelijk komt die ten goede van de sociale huurders. Laten we niet vergeten dat de sociale huurders de vmsw financieel mogelijk maken: elke huurder van Nieuw Dak betaalt meer dan 5 euro per maand aan de vmsw.'



'Werkafspraken stimuleren je om volgens hedendaagse bedrijfsnormen te werken.'



‘Ik zie de werkafpraak als een middel om jezelf in vraag te stellen. Het is een fase in een constant verbeteringsproces.’

Myriam Indenkleef wil ook graag meer duidelijkheid over wat SHM's van de vmsw mogen verwachten. De overgang van de vmsw als voogdijoverheid naar de vmsw als dienstencentrum voor de sociale huursector is een behoorlijk grote stap. Niet enkel voor de vmsw, ook voor de SHM. ‘Ik denk dat we werk moeten maken van open communicatie en dialoog. Elke SHM wordt geconfronteerd met de meest uiteenlopende lokale situaties. Om tot echte afspraken te komen, is er eerst en vooral dialoog nodig. Beide partijen moet niet alleen zenden, maar ook ontvangen, luisteren. Dat veronderstelt een cultuuromslag, meer nog dan nieuwe structuren.’

Kritischer mag best

Leven dezelfde vragen bij elke SHM? Het kantoor van Eigen Woning in het centrum van Puurs is klein maar vlot bereikbaar. We worden er ontvangen door directeur Bart Smets. Sinds 1996 zet hij zich in om de werking van de SHM te verbeteren en te professionaliseren. Eigen Woning was in november 2004 de derde SHM die een werkafpraak met de vmsw heeft ondertekend. Dat gebeurde op een symbolische plaats, in de trouwzaal van het gemeentehuis.

Eigen Woning heeft naast de directeur slechts 3,2 werknemers (voltijds equivalent) ter beschikking. De tijd ontbreekt dan ook om een eigen versie van de werkafpraak uit te schrijven. Dat de tekst ervan soms wat

vaag en algemeen is, vindt hij niet zo erg. ‘Ik zie de werkafpraak vooral als een middel om jezelf in vraag te stellen. Het is een fase in een constant verbeteringsproces. Er staan voldoende engagementen in waarover nuttige feedback mogelijk is. Ook de onderlinge positionering slaat de de nagel op de kop. Meestal haal ik er precies uit wat ik nodig heb.’

Een perfect systeem dus? Nee, toch niet. Bart Smets: ‘Zeg mij wat ik minder goed doe, dan kan ik mij verbeteren. De evaluaties mochten best wat kritischer zijn. Als SHM met een werkafpraak krijg je voorrang in het investeringsprogramma, maar met Eigen Woning hebben we dat slechts heel beperkt benut. Eigenaardig toch dat de vmsw niet zelf het initiatief nam om daar vragen bij te stellen. Overigens wordt die voorrang in de sector met gemengde gevoelens onthaald, zo blijkt.’

We keuvelen nog wat verder over de relatie tussen de vmsw en Eigen Woning, een relatie die – ondanks enkele gevallen van regelneerij en typisch ambtenarengedrag – in het algemeen heel goed is. Geen probleemloos huwelijk, maar toch meer dan de moeite waard.

Veel gedreven mensen, en goede wil, in een sector die in volle beweging en ontwikkeling is. Dat is onze indruk na kennismaking met drie directeurs. We blijven de werkafspraken op de voet volgen.

Onderlinge positionering: nuttig instrument?

In de werkafspraken wordt van de SHM's verwacht dat zij extra inspanningen leveren op domeinen waar ze zwakker presteren dan SHM's in hun peergroup. Een beeld van die prestaties krijgen ze in de ‘onderlinge positionering’, een benchmarkingsysteem waarmee SHM's zich aan de hand van jaarlijks geactualiseerde gegevens met elkaar kunnen vergelijken. Is dat een nuttig werkinstrument?

Peter Pillen (Ons Onderdak, Ieper) vindt van wel. ‘Zo krijg je een scherper beeld van je zwakke punten. Op het gebied van onderhoudsplanning scoorden wij bijvoorbeeld wat minder. Daar besteden we nu extra aandacht aan. Werkafspraken en onderlinge positionering hebben een belangrijke signaalfunctie. De feiten en de cijfers leren je waar je staat.’

Daarom vindt Peter Pillen het jammer dat nog niet alle feiten en cijfers bekend zijn. ‘Wat is onze positie inzake basishuur en reële huur? Hoe scoren we als het om de kwaliteit van de woningen gaat?’ Die gegevens zijn nog niet in de onderlinge positionering opgenomen, al had de vmsw zich daartoe in een werkafpraak verbonden. De vmsw heeft blijkbaar nog werk voor de boeg.

Behoedzaamheid

Myriam Indenkleef (Nieuw Dak, Genk) pleit voor behoedzaamheid. Ze beseft wel dat de Vlaamse beleidsmakers werkafspraken en onderlinge positionering als informatiebron moeten kunnen gebruiken. Tegelijk vindt ze dat de overheid heel voorzichtig met die informatie moet omspringen. ‘Als ze informatie uit de onderlinge positionering selectief gebruikt, kan dat de werkelijkheid vertekenen. Een voorbeeld: als je onderhoudswerkzaamheden uitbesteedt, zakken je personeelskosten. Die achtergrondinformatie heb je nodig als je personeelskosten van verschillende SHM's wilt vergelijken. Anders trek je verkeerde conclusies. Met gemiddelden en statistieken kun je immers veel bewijzen.’

Sleep een flinke besparing uit de brand

Als de SHM voor haar hele patrimonium een globale brandverzekering sluit, kan dat een flinke besparing opleveren. De eerste SHM die dat deed, zag haar verzekeringskosten spectaculair dalen.



Roel Moens, Elk zijn Huis, Tervuren



et resultaat overtreft onze stoutste verwachtingen', zegt Roel Moens, directeur van Elk zijn Huis in Tervuren. 'We hoopten dat we een derde van de kosten van onze brandverzekering konden besparen. Om op veilig te spelen, hadden we een besparing van een kwart begroot. Maar wat bleek? We bespaarden meer dan de helft!'

Algemene offerte hoefde niet

Uit de vmsw-positionering bleek dat sommige werkkosten van Elk Zijn Huis flink hoger lagen dan het gemiddelde van gelijkaardige SHM's. Vooral de kosten voor de brandverzekeringen sprongen in het oog: 99.627 euro per jaar, terwijl de peergroup gemiddeld slechts 60.679 euro besteedde. Per woning lagen de kosten voor de brandverzekering 40% hoger dan in de peergroup.

De SHM besloot daarom de afzonderlijke polissen te vervangen door één enkele brandverzekering. Daarvoor schreef Elk Zijn Huis een algemene offerte uit. Roel Moens: 'Wij hadden geen ervaring met het opstellen van bestekken voor financiële diensten. Als basis gebruikten we daarom het ABC van de vmsw, een verzameling van hulpmiddelen

bij het ontwerp- en het bouwproces. Van de tekst bleef 95% ongewijzigd. We konden ook een beroep doen op de financiële en juridische diensten van de vmsw, die ons uitstekend hebben geholpen.'

Elk Zijn Huis koos voor een algemene offerteaanvraag, omdat de totale verzekeringskosten meer bedroegen dan 67.000 euro, het plafond voor een beperkte offerteaanvraag. De prijs van de best gerangschikte inschrijver, Dexia, belandde uiteindelijk ver onder dat bedrag: 45.000 euro. Voor maatschappijen die nu al vrij lage verzekeringskosten hebben, is het dus best mogelijk dat een beperkte offerteaanvraag volstaat.

Wederopbouwwaarde vergoed

De SHM voegde ook kwaliteitscriteria aan de offerteaanvraag toe. Zo moet de verzekeraar een vaste contactpersoon aanstellen, moet de inspecteur binnen 24 uur ter plaatse zijn en moet de inspecteur schadebedragen onder 5.500 euro zelf kunnen goedkeuren, om via onderhandse aanbesteding een snellere afhandeling mogelijk te maken.

Dexia schatte het te verzekeren risico in op basis van haar expertise in de sector. De SHM toetste dat voorstel aan de kostprijs-

normen en de geactualiseerde kostprijs van haar patrimonium. Dexia verbond zich ertoe om altijd de wederopbouwwaarde van de woning te vergoeden. Het nieuwe contract neemt de woningen mondjesmaat op naarmate de oude contracten vervallen. Zo hoeft Elk Zijn Huis geen verbrekingsvergoedingen te betalen.

'De doorlooptijd van het hele project was tamelijk lang, omdat we geen ervaring hadden', zegt Roel Moens. 'We willen onze ervaring dan ook graag delen met andere SHM's. Die kunnen een groot deel van het bestek letterlijk overnemen, al moeten ze het natuurlijk aanpassen aan hun specifieke situatie en behoeften.'

Dankzij de verzekering voor het globale patrimonium daalden de verzekeringskosten van Elk zijn huis ruim onder het gemiddelde van de peergroup. Zelfs voor SHM's die al relatief lage verzekeringskosten hebben, is deze oplossing dus zeker het overwegen waard.

Info

ronald.koopman@vmsw.be of
roel.moens@elkzijnhuis.woonnet.be



Na de gemeenteraadsverkiezingen hebben veel gemeenten en OCMW's nieuwe vertegenwoordigers naar de raden van bestuur van SHM's gestuurd. Misschien bent u wel zo'n kersverse bestuurder – en hebt u vragen over wat u in de komende bestuursperiode te wachten staat?

Ook nieuw i

Hete hangijzers voor de komende bestuursperiode



nige voorkennis van de sector wil in zulke gevallen wel eens helpen. Wat maatschappijen voor sociale huisvesting doen, weet iedereen wel ongeveer. Volgens de wetgever moeten ze het recht op wonen van woonbehoeftigen helpen realiseren door voor een gevarieerd, kwalitatief hoogstaand maar toch goedkoop aanbod van koop- en huurwoningen te zorgen. Daarbij zijn ook de klantvriendelijkheid, een behoorlijke ruimtelijke ordening en zuinig beheer van belang.

De hete hangijzers

Tot zover de theorie. In de praktijk zult u de komende jaren met enkele hete hangijzers te maken krijgen. De nieuwe financiering van de sociale huursector is er zo eentje. Om de haverklap berichten kranten over SHM's die financieel het hoofd nog nauwelijks boven water kunnen houden. De manier waarop SHM's momenteel nog gefinancierd worden,

De kerntaken in een notendop

In opdracht van de vhm hebben enkele maatschappijen voor sociale huisvesting en consultant KPMG een 'Blauwdruk intern beheer sociale huisvestingsmaatschappijen' opgemaakt. Die blauwdruk diende ook als inspiratiebron voor een recent handboek van Politeia en vvsG: 'De mandataris als bestuurder van een SHM', samengesteld door Lut Verbeeck. Daarin worden de taken van de raad van bestuur zo samengevat:

- het beleid van de vennootschap uitstippelen
- concrete doelstellingen bepalen
- de begroting opmaken
- personeel aanwerven en hun loon vaststellen
- het interne organogram van de SHM goedkeuren
- verbintenissen tegenover derden aangaan.

n de raad van bestuur?

zorgt ervoor dat nieuwe woongelegenheden de eerste jaren van hun verhuring verlieslatend zijn. Het nieuwe financieringssysteem is tweedelig. De SHM's zullen subsidies krijgen voor de bouw, aankoop of renovatie van een woning, en daarbovenop komt nog een zogenaamde sociale correctie, die moet verhinderen dat ze nog met verlies werken.

Als u de laatste maanden niet op een andere planeet hebt gewoond, hebt u vast gehoord dat toekomstige sociale huurders bereid moeten zijn om Nederlands te leren. Dat is het meest mediagenieke onderdeel van het toekomstige kaderbesluit voor de sociale huur. In dat kaderbesluit zullen de lokale besturen nauwer betrokken worden bij de werking van SHM's. Een sociale huisvestingsmaatschappij zal meer ruimte krijgen om een eigen toewijzingsbeleid te gaan voeren. Ze moet daarover dan wel een consensus bereiken met de gemeenten. Een laatste markante nieuwheid is dat de huur-

overeenkomst voor elke nieuwe huurder een proefperiode zal bepalen.

Samenwerkingsmogelijkheden?

Op dit moment zijn er in Vlaanderen 111 SHM's actief. Ze zijn erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Sinds 1 juli 2006 is de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij opgegaan in de vmsw. De Vlaamse Regering heeft voor de nabije toekomst dan ook een nieuwe erkenningsronde aangekondigd. In zijn beleidsbrief streeft minister Keulen naar minder SHM's, die dan wel polyvalenter moeten worden. Het zou echter niet de bedoeling zijn dat 'Brussel' fusies oplegt.

Het is een goed idee om eens na te gaan of de SHM die u mee bestuurt niet kan gaan samenwerken met een maatschappij uit de regio. De jongste jaren doet zich in dat verband een bescheiden trend voor: steeds vaker gaan eigendomsmaatschappijen samenwerken met huurmaatschappijen.

Als nieuwe bestuurders zich een beeld proberen te vormen van hoe 'hun' maatschappij reilt en zeilt, raken ze wel eens het noorden kwijt. De vmsw reikt hen een kompas aan: de zogenaamde onderlinge positionering. Dat is een benchmarkingsysteem: op het internet kunt u de prestaties van 'uw' SHM vergelijken met de gemiddelde prestaties van de hele sector en van sterk vergelijkbare SHM's (de peergroup). Als u die kennis aanvult met wat terreinkennis over het werkgebied waarop uw SHM actief is, krijgt u snel een accuraat beeld van de prestaties die uw SHM levert.

Info

Handboek 'De mandataris als bestuurder van een sociale huisvestingsmaatschappij', te bestellen bij uitgeverij Politeia.
www.politeia.be



Marc Timbremont, VLEM

Commissie rek

De nieuw opgerichte commissie rekening-courant heeft in de sector voor nieuwe overlegmogelijkheden gezorgd. De commissie moet vooral het beheer van de openstaande saldi regelen, maar daarnaast vergemakkelijkt ze de communicatie over allerlei andere financiële aangelegenheden.

D

e commissie rekening-courant is paritair samengesteld: twee vertegenwoordigers van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (vvh), twee van de Vlaamse Erkende Maatschappijen (VLEM) en vier van de vmsw. De commissie komt minstens twee maal per jaar samen, maar kan ook vergaderen als twee leden van de commissie dat wensen.

Confrontatie met het werkveld

De commissie is nog pril: ze bestaat pas sinds januari 2006. Voor een afgewogen evaluatie is het misschien nog te vroeg, maar zowel de shm's als de vmsw zijn alvast erg te spreken over de nieuwe overlegmogelijkheden.

'Dat shm's en de vmsw over financiële zaken met elkaar overleggen, is iets nieuws,'

zegt Eddy De Vlieger (vvh). 'Het kan de onderlinge verstandhouding alleen maar ten goede komen.' Marc Timbremont (VLEM) beaamt dat: 'De commissie zorgt ervoor dat de communicatie nu in twee richtingen verloopt. Het blijft niet bij eenrichtingsverkeer vanuit de vmsw.' Ook bij de vmsw is men enthousiast. Commissielid Hugo Bruyninckx: 'Voor de vmsw is de confrontatie met het werkveld erg nuttig. Zo voorkomen we dat we wereldvreemde beslissingen nemen.'

De hoofdopdracht van de commissie is de eigenlijke rekening-courant: de overschotten van de shm's die de vmsw beheert. Het door de leden opgestelde commissiereglement bepaalt welke modaliteiten voor die rekening-courant gelden, uiteraard binnen het wettelijke kader. Zo regelt het reglement



Koen Spitaels, VMSW



Hugo Bruyninckx, VMSW



Eddy De Vlieter, VVH

lening-courant is zinvol overlegforum

onder meer hoe overschotten worden door-gestort, hoe de intrest wordt berekend en wat met de verschillende soorten rekening-courant kan gebeuren.

Wanneer er wijzigingen aan het reglement nodig zijn, legt de commissie een voorstel voor aan de raad van bestuur van de vmsw. Dat is in 2006 gebeurd, toen de vhm opging in de nieuwe de vmsw. De commissie beoordeelt ook de aanvragen van individuele SHM's om van het reglement af te wijken. Ze bezorgt een unaniem voorstel aan de raad van bestuur van de vmsw, die de knoop doorhakt.

Consensus

Ook over andere financiële kwesties kan de commissie de raad van bestuur van de vmsw adviseren: over de opmaak van het investeringsprogramma 'eigen middelen', bijvoorbeeld, of over maatregelen om de financiële positie van de sector te verbeteren. Eigenlijk

spreekt ze zich uit over elk onderwerp waarover ze om haar mening wordt gevraagd.

De commissie doet voorstellen op basis van consensus. Als die na diverse vergaderingen niet is bereikt, kan ze verschillende voorstellen aan de raad van bestuur van de vmsw voorleggen. Als de raad van bestuur een consensusvoorstel niet aanvaardt, keert het met opmerkingen terug naar de commissie. Die werkt dan een alternatief uit. Tot nu toe heeft dat scenario zich gelukkig nog niet voorgedaan.

Daarnaast fungeert de commissie ook als forum voor informatieuitwisseling tussen de SHM's en de vmsw. Op een vorige vergadering stelde de vmsw bijvoorbeeld haar thesaurieplanning voor, informatie die vroeger niet echt aan de SHM's gecommuniceerd werd. En op de agenda van de commissieleden staat intussen ook het nieuwe leningenreglement voor de SHM's.

Ook technische commissies?

De samenwerking verloopt zo vlot dat de commissieleden zich afvragen of zulke commissies ook nuttig zouden zijn voor andere onderwerpen, bijvoorbeeld voor technische materies. Koen Spitaels, afdelinghoofd projecten bij de vmsw, is niet tegen, maar nuanceert: 'De bevoegdheid en het werkteerren van de commissie rekening-courant zijn duidelijk afgebakend. Voor technische materies is dat minder vanzelfsprekend. Mocht dat voor sommige onderwerpen toch kunnen, dan zou een commissie zeker nuttig zijn.' Dat sluit aan bij de opvatting van de commissieleden zelf. 'We moeten voorkomen dat het een praatbarak wordt,' zegt Marc Timbremont. 'In het wilde weg commissies oprichten en vergaderen om te vergaderen is zinloos.'

Vlaanderendag bij VMSW

‘Kunnen jullie dat echt allemaal op de computer zien? Hebben jullie niet gewoon wat tabellen speciaal voor vandaag op het scherm gezet?’ Grote verwondering bij de ruim 200 bezoekers aan de vmsw tijdens de Vlaanderendag op zondag 22 april. Dat de sociale huisvestingssector op grote schaal gebruikmaakt van het internet en van diverse interactieve toepassingen wekt blijkbaar verbazing.

‘Al een sociale lening vanaf 1,66%? En dan nog gratis grond ook! Dat moet ik aan mijn kinderen vertellen.’ Ook bij de leningenstand veel verbaasde gezichten, maar vooral enthousiaste bezoekers.



‘Vroeger ging het er toch allemaal iets trager en rustiger aan toe.’ Dat was de conclusie van de bezoekers die de filmpjes van de tentoonstelling ‘Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen, 1948-1973’ hadden bekeken. Gelukkig was er op zondag 22 april wél nog even tijd voor een lekker stuk taart, een kopje koffie of een fris biertje... (AB)



Foto: 2007 Dirk Van Overwalle (DUO PHOTO-GRAPHIC)

Helpt Elkander!

Dat doen ze in Waregem intussen al 85 jaar! Op 27 april nam de SHM Helpt Elkander een nieuwe start: de maatschappij nam feestelijk haar nieuwe kantoren in gebruik en onthulde een nieuw logo. ‘Het nieuwe logo staat symbool voor twee naar mekaar reikende handen’, verduidelikte Christian Dewaele, voorzitter van de SHM, bij de spectaculaire onthulling van een levensgroot kunstwerk.

Meteen werd ook de tweede fase van het project ‘Dompelpark’ officieel geopend. Die omvat 18 appar-

Eerste steen te Merendree



‘Een project dat te lijden heeft gehad van de wet van Murphy’, zo noemde Robert Docquier, voorzitter van de Deinse Sociale Huisvestingsmaatschappij, het project ‘Hammeken’ in zijn welkomst-speech. Het project kende inderdaad een iet-wat moeilijke start, maar op 26 april was het dan zover: in de Veldstraat in Merendree werd de eerste steen gelegd. Het was een symbolische eerste steen, want de werf is inmiddels al flink gevorderd. Het einde van de werkzaamheden is gepland voor mei 2008 en als alles naar wens verloopt, zijn er dan 19 sociale huurappartementen bijgekomen. Daarvan zijn er 4 bestemd zijn voor mindervaliden.

Het Convent opent zijn deuren

Op 27 april werd Het Convent in Tongeren feestelijk geopend door Vlaams minister van Wonen Marino Keulen en Christiane Thijs, voorzitter van het Tongershuis en schepen in Tongeren.

Tot 2000 zaten hier nog meisjes op de schoolbanken. Intussen werd dit voormalige klooster verbouwd tot 23 sociale huurappartementen en een ontmoetingsruimte voor de bewoners. Over dat prestigieuze project van de SHM Tongershuis leest u meer op pagina 16. De aanwezigen waren alvast onder de indruk van de zeer geslaagde

renovatie. Dat gold niet het minst voor minister Keulen zelf, die tijdens zijn toespraak prompt de goedkeuring ondertekende van het subsidiedossier voor hoeve Picard, een ander renovatieproject van de SHM. De aanwezigen kregen een rondleiding door de gebouwen. Onder hen o.a. Patrick Dewael, titelvoerend burgemeester van Tongeren, Johan Sauwens, Vlaams parlements-lid, Jaak Floridor, voorzitter van de vmsw en de bewoners zelf van het project. De receptie vond plaats in de bewaarde kapel.



tementen en 12 woningen, mooi ingeplant rondom een plein. 'Betaalbare woningen realiseren is een van de grote opdrachten van de toekomst', stelde minister-president Yves Leterme. Hij kondigde aan dat de budgetten voor sociale huisvesting in de toekomst nog zouden worden opgetrokken. Onder de genodigden bevonden zich o.a. Carl Decaluwé, Vlaams parlementslid, Kurt Vanryckegem, burgemeester van Waregem en Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw.



Foto's: 2007 Kwinten Verspeurt (Fotostudio Kwinten)

Groot volksfeest te Willebroek

Op zondag 13 mei organiseerde de s.m. voor Volkshuisvesting Willebroek een spetterend feest voor haar huurders en bewoners ter gelegenheid van haar 85-jarig bestaan. Of zoals het in de persmap stond: 'Volkshuisvesting reeds 85 jaar *goe bezig*.'

Het werd een groot multicultureel feest waarbij alle huurders betrokken werden. Er was voor elk wat wils: volksspellen, springkastelen, allerlei kermisattracties, optredens, veel muziek, enzovoort. De huurders zorgden zelf voor de vele exotische eetstandjes, al ontbraken ook de Vlaamse frietjes niet...

Het feest werd een voltreffer: op bepaalde momenten liepen er ruim 1.100 mensen rond. 'Waarom doe je dit niet ieder jaar?', was dan ook de meest gestelde vraag van de bewoners. In elk geval, als het van de maatschappij afhangt, blijven ze nog lang... *goe bezig*.



Nieuwe bewoners in Post in Merksem

Op 11 mei werden 10 nieuwe sociale appartementen in de Merksemse Bartholomeusstraat met een feestelijke receptie in gebruik genomen. 'Ik hoop dat de kinderen die hier opgroeien, gelukkig zullen zijn', zei schepen van Huisvesting Leen Verbist. De SHM De Ideale Woning had het voormalige postgebouw enkele jaren geleden gekocht. Een nieuwbouw bleek goedkoper dan een renovatie. Uiteindelijk werd het hele gebouw gesloopt, alleen de mooie voorgevel bleef behouden.

Tijdens zijn toespraak beloofde districtschepen Frank Baeyens alvast om actief mee te werken aan de realisatie van nog meer sociale woningen in het district Merksem.



Infosessie nieuwe personeelsleden SHM's

Meer dan 70 nieuwe en minder nieuwe personeelsleden van SHM's uit heel Vlaanderen maakten op 15 mei uitgebreid kennis met de vmsw – en met elkaar. In de voormiddag hoorden ze hoe de vmsw in het nieuwe beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed past. Soms ludiek, soms zeer ernstig lichtten de afdelingshoofden de werking van hun afdeling toe. Peter Bulckaert en Gery Spirinckx gaven een onlinepresentatie van de vele mogelijkheden van Woonnet en lieten al een glimp zien van de informaticaprojecten die nog op stapel staan.

In de namiddag kregen de stemmen aan de telefoon plots een gezicht. De deelnemers brachten in kleine groepjes een bezoek aan de verschillende afdelingen en kregen zo de gelegenheid de juiste vragen aan de juiste vrouw of man te stellen.

Hoewel de kennismaking wat langer duurde dan gepland, was iedereen achteraf uiterst tevreden. Het initiatief is dus zeker voor herhaling vatbaar – al staan in het najaar eerst nog de regionale infosessies voor de nieuwe bestuurders van de SHM's op het programma. Wij houden u op de hoogte. (AB)

Willy Stevens met pensioen

Op 16 februari nam Willy Stevens feestelijk afscheid van de Kantonnale Maatschappij van Beringen, na een loopbaan van 38 jaar, waarvan 28 jaar als directeur. 'Dat de verdienste van Willy Stevens voor de KMB en de sociale huisvesting in het algemeen enorm groot was, zal niemand kunnen en durven ontkennen,' zei Pierre Aerts, voorzitter van de maatschappij. 'Willy heeft de naam van de Kantonnale Maatschappij van Beringen over het hele Vlaamse land bekend gemaakt.'

Willy Stevens was bovendien zeer actief binnen de vvh: hij was medestichter, gedurende 10 jaar secretaris en sinds enkele jaren ondervoorzitter.

Tijdens de viering mocht Willy Stevens een bronzen plakket in ontvangst nemen van Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw.



Eigen Haard is Goud Waard viert feest

Ter gelegenheid van haar oprichting hield SHM Eigen Haard is Goud Waard op 12 mei een academische viering te Bredene. De nieuwe maatschappij ontstond eind vorig jaar door de fusie van de gelijknamige huurmaatschappij in Gistel en de koopmaatschappij 'Onze Landelijke Woning' in Oostende. Etienne Vercarre, voorzitter van de kersverse maatschappij: 'Onze fusievenootschap wil zich profileren als een volwaardige woonmaatschappij, die alle facetten in haar werkgebied behandelt: sociale

huur- en koopwoningen, sociale kavels en sociale leningen.'

Tijdens de viering werd met passend eerbetoon afscheid genomen van de uittredende voorzitter en bestuurders. Erevoorzitter Michel Lootens was 41 jaar bestuurder en reeds voorzitter sinds 1980. Jef Casier was 23 jaar commissaris bij De Landelijke Woning. Redenen genoeg dus om eens in de bloemetjes gezet te worden door o.a. de Vlaamse minister van Wonen Marino Keulen en Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw.

Nieuw project aan Van Goghplein

Op 16 mei werden de woningen aan de Duinstraat in Antwerpen feestelijk in gebruik genomen. Waar vroeger een aantal krotwoningen stonden, werd een splinternieuw speelplein aangelegd en bevinden zich nu 13 koopwoningen en 5 huurappartementen. Het plein kreeg de toepasselijke naam Van Goghplein: het project bevindt zich immers op een steenworp van de woning waar Vincent Van Gogh nog een tijdje heeft gewoond.

'Dit kleinschalige project is het resultaat van

een bijzondere samenwerking tussen de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen en de socialehuurmaatschappij ABC. Op die manier creëren we een sociale mix', vond schepen van Huisvesting Leen Verbist.

Enkele bewoners hadden voor exotische hapjes gezorgd voor de genodigden, waaronder o.m. Hubert Lyben, gedelegeerd bestuurder van de vmsw, Koen Spitaels, afdelingshoofd Projecten van de vmsw en diverse vertegenwoordigers van de Antwerpse SHM's.



Agenda

- **8-30 september** **Tentoonstelling 'Wonen in welvaart. Woningbouw en wooncultuur in Vlaanderen 1948-1973'** in de inkomhal en de raadzaal van het stadhuis van Waregem (Gemeenteplein 2, 8790 Waregem, tel. 056 62 12 18). De tentoonstelling wordt georganiseerd door het stadsarchief Waregem in samenwerking met het Centrum Vlaamse Architectuurarchieven. De vmsw heeft de tentoonstelling gesponsord.
- **6-14 oktober** **Bouw- & Immosalon (BIS)**, Flanders Expo in Gent. de vmsw zal in hal 4 met een eigen Immosfeerstand aanwezig zijn op dit trefpunt voor alle kandidaat-bouwers en -verbouwers. Op zaterdag 6 oktober, met de Nacht van BIS en Immosfeer, is de beurs geopend van 13 tot 23 uur. Op de zondagen 7 en 14 oktober is de beurs open van 10 tot 19 uur. Op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag kunt u er terecht van 13 tot 19 uur. Op vrijdag 12 oktober zijn de deuren open van 13 tot 21 uur, op zaterdag 13 oktober van 13 tot 19 uur.
- **zo 14 oktober** **Dag van de Architectuur**, georganiseerd door het Vlaams Architectuur Instituut (vai), met ook aandacht voor boeiende sociale woonprojecten, o.a. geleide wandeling in Leuven i.s.m. vzw Stad en Architectuur. Voor meer informatie over activiteiten in heel Vlaanderen zie www.vmsw.be en www.vai.be
- **zo 21 oktober** **Roadshow 'Vlaanderen bouwt met advies'** in Kamp C in Westerlo. Tien experts geven bouwers en verbouwers informatie en advies over duurzaam bouwen, met o.a. gratis quickscans en infosessies over energiebesparing, zonne-energie en waterbesparing.

Opening project in Izegem

Op 10 mei werd het sociale woonproject aan de Maandagmarkt/Papestraat in Izegem officieel geopend. 'Voorheen bevond zich hier een oude schoenfabriek', vertelde schepen van Huisvesting Didier Vandeputte. 'Die fabriek was ooit afgebrand en was sindsdien een zwarte plek in de wijk.' De fabriek werd afgebroken en een modern complex van 13 huurwoningen kwam in de plaats. In het complex bevinden zich o.a. een woongelegenheid voor beschut wonen en een appartement dat helemaal op maat gemaakt is van andersvaliden.

Het project van de Izegemse Bouwmaatschappij betekent een echte opwaardering voor de wijk. Aan de achterzijde zijn nog eens 13 sociale koopwoningen in opbouw. Dit project van SHM De Mandel zou klaar moeten zijn tegen nieuwjaar.



Overlegplatform sociale diensten

Op 4 mei kwam in het hoofdkwartier van de vmsw weer het overlegplatform sociale diensten bijeen. Medewerkers van SHM's grepen de kans om ervaringen en goede praktijken uit te wisselen en om te leren hoe collega's typische problemen aanpakken.

In de werkgroep Onthaal hield een sociale dienstverlener een warm pleidooi om het onthaal van kandidaat-huurders van bij het begin op een heel persoonlijke en gestructureerde manier te verzorgen. 'Wanneer al meteen werk wordt gemaakt van een respectvolle relatie met de toekomstige huurder, dan zal die huurder daarna ook zelf respect tonen.' Wat dat in de praktijk van elke SHM concreet betekent, leverde stof voor boeiende discussies.

Ook in de werkgroep Illegalen werd druk van gedachten gewisseld. 'Illegalen geven niet echt meer overlast dan andere sociale huurders, maar overbewoning zorgt soms wel voor 'technische' belasting van de woningen.' Een andere bedenking: 'Is het – ethisch gezien – de opdracht van de SHM om 'rechter' te spelen bij onduidelijke gezinshereniging als er geen overlast is? Wij trachten de problemen zo sociaal en menselijk mogelijk aan te pakken.'

Wie erbij was, was best tevreden. 'Daar leer je van', 'zéér interessant': dat waren veelgehoorde reacties, niet alleen tijdens het plenaire deel, maar ook tijdens het hapje en drankje achteraf. Een volgend overlegplatform wordt gepland in het najaar. (AB)

TEKST: Andree Brouwers en Irène Rauch

zo 9 september Open Monumentendag over thema 'Wonen'

Tijdens de Open Monumentendag op 9 september staan ook diverse sociale huisvestingsprojecten in de kijker. Een greep uit de evenementen:

- **AALST**, geleide wandeling 'Bewoning op linker- en rechteroever', met als eindpunt sociaal woonproject reconversie van voormalig ziekenhuis St-Elizabeth (SHM Dewaco), vertrek om 10 en 14 uur, ingang Academie voor Beeldende Kunsten, Capucienelaan 8
- **ANTWERPEN-KIEL**, Braemblokken, SHM Huisvesting Antwerpen: tentoonstelling over architect Renaat Braem en sociale huisvesting op het einde van de jaren 1950, bezoek aan museumappartement, gerestaureerde plafondschildering, home Van Roy: doorlopend vertrek aan 'de Zaan', Evert Larockstraat 6, toegang via achterzijde

- **GENT**, Begijnhof Onze-Lieve-Vrouw ter Hoye of Klein Begijnhof: tentoonstelling over de renovatie van het Begijnhof in de Godelievekapel, met bijdrage van de Volkshaard: achteraan in het Begijnhof, toegang via Lange Violettestraat
- **LEUVEN**, Casablancawijk (SHM Dijledal): rondleiding met architect Ludo Bekker, vertrek om 14.30 uur aan het frietkot op het Prins Regentplein, zie ook www.leuven.be/omd vanaf 1 augustus
- **LEUVEN**, Sint-Maartensdal (SHM Dijledal): rondleiding met architect Ludo Bekker, vertrek om 16 uur aan toren 1 (hoogste toren), Sint-Maartensdal 5
- **OOSTENDE**, toegang tot oude woning uit 1929 van SHM de Oostendse Haard die binnenkort plaats zal maken voor nieuwbouw, appartement dat volledig gerenoveerd zal worden, tentoonstelling met een overzicht van vroeger en nu; Oostendsehaardstraat 20 en 21 gelijkvloers
- **ROESELARE**, tentoonstelling 'Sociale en

asociale woningen op rij in Roeselare', evolutie van groepsbouw in Roeselare vanaf het einde van de 19de eeuw tot nu: oude brouwzaal van brouwerij Rodenbach, Spanjestaat 131-141

- **TERVUREN**, tentoonstelling 'Omtrent Wonen', chronologisch overzicht volkshuisvestingspolitiek in België vanaf het begin van het industrieel tijdperk tot heden: kantoren SHM Elk Zijn huis, Lindeboomstraat 116 (tentoonstelling loopt van 9 tot 23 september)
- **WIJNEGEM**, wijk Zevenbunder: geleide wandelingen en tentoonstelling over de stedenbouwkundige planning en opbouw van het gemeenschapsleven in de wijk; doorlopend vertrek aan Buurthuis, Kasteellei 104 B

Info

www.vmsw.be en op
www.openmonumenten.be

De overgrote meerderheid van de sociale huurders is heel tevreden over hun woning, de woonomgeving en het leven in de wijk. Toch blijft de sociale huursector kampen met een gedeukt imago. Hoe komt dat? Drie experts geven hun visie.

Waarom heeft sociale huisvesting zo'n slecht imago?



De sociale huursector schiet zichzelf in de voet

Pascal De Decker is docent aan de Hogeschool Gent en aan de Hogeschool voor Wetenschap & Kunst (departement Architectuur) in Gent en Brussel.

Mensen met een laag inkomen hoeven niet op de markt te rekenen om goed en betaalbaar gehuisvest te worden. Een efficiënte methode om hen te helpen is de sociale huursector: betaalbaar, woonzeker en kwalitatief. Enkele kniezers niet te na gesproken, blijken de bewoners behoorlijk tevreden. Sociaal verhuren is een uitstekend product.

Toch verschijnen sinds het begin van de jaren 1990 met de regelmaat van een klok negatieve berichten over de sociale huurders: ze frauderen, ze betalen niet, ze zijn vies en vuil en zetten de boel op stelten. Als gevolg van die berichten brokkelt het maatschappelijke en politieke draagvlak af. Buren willen geen sociale huurwoningen naast de deur en gemeentebesturen willen geen sociale huurwoningen meer bouwen. In wer-

kelijkheid betalen de meeste huurders hun huur op tijd, onderhouden ze hun woonst en zetten ze hun tv niet harder dan u en ik.

Wat het meest verbaast, is dat de negatieve beeldvorming vooral wordt gevoed door de sector en zijn omgeving: door zaakvoerders, voorzitters, leden van raden van bestuur, belangenverenigingen en 'vrienden'. Blijkbaar hebben die geen kaas gegeten van public relations of externe communicatie. Je koopt toch ook geen auto van een verkoper die van zijn eigen producten zegt dat ze niet deugen? De laatste tien jaar is de sociale huursector verzeild geraakt in een zelfstigmatiserend discours om de instroom van de zogenaamde probleemhuurders en 'vreemden' te beperken. De oplossing? Hogere inkomens, zo zegt men, moeten opnieuw in de sociale huursector terechtkunnen. Terwijl wie in Vlaanderen een redelijk inkomen heeft, zo snel mogelijk eigenaar wordt. Omdat eigenaar worden hier zeer betaalbaar is.

Ceci n'est pas une pipe?

Peter Van Ommeslaeghe is directeur van de Geelse Bouwmaatschappij.

Als je iemand vraagt naar zijn eerste indrukken over de architectuur van sociale woningen, dan luidt het stereotiepe antwoord: 'Ze zien er allemaal hetzelfde uit.' Voor een groot deel van het oudere patrimonium klopt dat ook wel. In de 'boom' na de Tweede Wereldoorlog bouwde de socialehuisvestingssector zoveel mogelijk woningen zo dicht mogelijk bij elkaar op grote lappen niet te dure grond. Uniforme woningen zorgden bovendien voor een prijsgunstig herhalings-effect. Ze werden snel en goedkoop opgetrokken, met een minimale kortetermijnkwaliteit. Ook de samenstelling van de bewoners was eenvormig: het begrip 'sociale mix' moest nog worden uitgevonden. De gevolgen werden snel duidelijk. De min of meer geïsoleerde wijken hadden niet de minste affiniteit met het bestaande weefsel en de bestaande bewoners. Van aanvaarding en integratie was nauwelijks sprake. Onvermijdelijk zijn daar toen enkele zeer koppige vooroordelen ontstaan.

Vanzelfsprekend hebben die ontwikkelingen gevolgen voor de samenstelling van de sociale huurderspopulatie. Steeds meer niet-Belgen en mensen met een laag inkomen voegen zich bij de verouderende bevolking. Veel van die nieuwelingen hebben bovendien een verleden van verslaving of verblijven in instellingen. Sommigen kampen met psychologische, sociale, relationele of financiële problemen, of met een combinatie daarvan. Dat maakt het beheer niet gemakkelijker. Daarom hebben deze mensen ondersteuning nodig. Om in de toekomst behoorlijk te functioneren, zal de sociale huursector moeten samenwerken met de zorgsector (voor het ouder wordende publiek) en met het welzijnswerk (voor de begeleiding van de vele huurders met een vlek op hun c.v.). En de gegoede belastingbetaler-eigenaar moet daarvoor geld op tafel leggen. Ook minder bedeeden hebben recht op menswaardig wonen en hun huisbazen op een 'zaak die kan draaien' zoals het hoort.

En de sociale bewoner? Welk beeld heeft men van hen? Onlangs schreef een bekende Vlaamse krant over de slachtoffers van een notoire pedofiel, zelf een sociale huurder: 'Wat kan men anders verwachten van zulke jongeren uit een dergelijke, sociale wijk.' Met zijn bevooroordeelde perceptie bestendigt de journalist bij zijn sensatiebeluste lezers het bekende stigma. Dat het merendeel van de wijkbewoners zeer gewone, hardwerkende mensen zijn, die zich moedig aan de kansarmoede trachten te ontworstelen, daar staat niemand bij stil.

Een behoorlijk percentage van de sociale huurders zijn sociaal zwakkeren en mensen aan de rand van de maatschappij. Die huurders maken zeker niet de meerderheid uit. Veel bewoners grijpen de kansen die ze aangeboden krijgen. Dat zijn de sterkhouders van de wijken. Doordat ze zich opwerken, doordat ze hun huizen en tuinen een persoonlijke uitstraling geven, dragen ze bij tot differentiatie, een spontane 'sociale mix' en meer sociale controle. Ze bouwen mee aan een positievere identiteit van de wijk en initiëren een opwaartse spiraal waarin ze hun

zwakkere medebewoners mee optillen. Zij verdienen het alleszins dat men hen apprecieert en positief in de kijker zet. Maar welke persmusket durft dat aan?

Wat de pers wel durft: wantoestanden aanklagen die zich in sommige huisvestingsmaatschappijen hebben voorgedaan. Terecht, natuurlijk: veel maatschappijen waren kleine baronieën. Dat brengt ons bij een derde invalshoek: die van de beheerders van het sociale woningpatrimonium. In het zog van de enkele schandalen die in de media werden uitgesmeerd, werd het imago van de hele sector besmeurd. Toch ging het ook hier om een kleine minderheid. Het merendeel van de maatschappijen werkt zeer hard en tracht op eerlijke wijze de primaire doelstelling na te streven: kwalitatieve woningen aanbieden aan mensen die op de private markt uit de boot vallen.

Bovendien vergeet men vaak dat sommige huurders gespecialiseerde ondersteuning nodig hebben van de welzijnssector, maar dat ze door een gebrek aan middelen, personeel en structurele mogelijkheden van die ondersteuning verstoken blijven. Als rond

die huurders problemen ontstaan, verwacht iedereen dat de huisvestingsmaatschappijen ze wel zullen oplossen. Het spreekt vanzelf dat die daarvoor niet over de nodige budgetten en de juist opgeleide medewerkers beschikken.

De conclusie? Het beeld dat de doorsnee burger van de woningen, de bewoners en de beheerders van de sociale huisvesting in Vlaanderen heeft, is gekleurd. Het is niet representatief voor het merendeel van de bewoners of de beheerders, en zeker niet voor de bouwprojecten die de jongste jaren gerealiseerd zijn. Om het imago van de sector bij de goegemeente te verbeteren, zullen alle actoren nog zeer veel inspanningen moeten leveren. Dat positieve imago zullen we bovendien bij de media moeten bevechten: goed nieuws over de sociale huisvestingssector is niet erg sensationeel en ligt daarom niet zo goed in de markt. Nu alle betrokkenen structuren hebben opgezet om voor hun belangen op te kunnen komen, moeten we misschien samen een strijdplan uitwerken?

Bestaande klanten tevreden houden

Marc Vanden Eynde is coördinator samenlevingsopbouw provincie Antwerpen.

Uit onderzoek blijkt dat sociale huurders overwegend tevreden zijn over hun woning! Fantastisch! Maar wat gebeurt er met de ontevreden huurders? Zijn zij de lastpakken die men liefst zo snel mogelijk kwijt wil? Fout, denk ik dan. Ontevreden klanten vertellen hun negatieve ervaringen door aan gemiddeld 8 tot 15 familieleden, vrienden en kennissen. Wie klachten van huurders naast zich neerlegt, zorgt ervoor dat veel interessante kandidaat-huurders zich niet eens meer inschrijven voor een sociale woning. Misschien wordt de wachtlijst zo wel korter. In elk geval wordt ze minder 'gemixt'.

Klachten zijn ook kansen, zo leert ons de kwaliteitszorg in vele bedrijven. Ze zeggen iets over de mate waarin de dienstverlening betrouwbaar, competent, beleefd, begrijpbaar, stipt en accuraat is. Een klassiek voorbeeld is de belofte om herstelling x op

moment y uit te voeren. Als dat niet gebeurt, leidt dat tot ontevredenheid. Wellicht is er een aanvaardbare reden of oorzaak voor dat uitstel, maar 'vergeet' men die te communiceren. Tweede fout op rij! 'Onze technische mensen staan zelf vaak voor de gesloten deur van de huurder', hoor je dan vaak. Is het wel zeker dat die huurder daar schuld aan heeft?

Met mijn voorbeeld wil ik ook duidelijk maken dat kwalitatieve dienstverlening een zaak is van alle medewerkers van de sociale huisvestingsmaatschappij. De technische medewerkers, de schoonmaakploeg en administratieve medewerkers aan de balie komen het eerst en het meest in contact met de huurders. Zij verdienen alle ondersteuning in die complexe opdracht.

Het kost bovendien vijf keer meer om een nieuwe klant te werven dan om een bestaande klant tevreden te houden. Elke nieuwe verhuring zorgt voor extra administratie en extra opfrisklussen. Investerings die u voor

een zittende huurder meestal niet hoeft te doen. Hoe tevredener uw huurder is, hoe minder uitgaven u op termijn moet doen.

De beste imagocampagnes schakelen de bestaande klanten in. Verzorg uw dienstverlening en uw relatie met uw bestaande klant. Dan komt dat fraaiere imago er wel een stukje vanzelf.

Wordt de sociale mix er beter van?

Discussieer mee via woonwoord@vmsw.be

Bevorderen het nieuw financieringssysteem (NFS2) en het nieuwe uniforme huurbesluit de sociale mix? Wat vindt u ervan?

STUUR UW MENING naar woonwoord@vmsw.be of naar Bert Simoens, VMSW, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel. Vergeet uw contactgegevens niet. Op bovenstaande adressen kunt u ook uw reactie kwijt op de forumbijdragen in dit nummer.

Pierre Voeten en zijn vrouw Vera De Baets wonen twee jaar in het Oostendse Hazegras, een gemeenschappelijk project van de Gelukkige Haard en de Oostendse Haard. Dit project is de motor geweest voor de heropleving van een verloederde prostitutiebuurt. Pierre is in deze buurt opgegroeid en heeft hier negen jaar met Vera gewoond. Ze zijn tevreden dat ze de kans hebben gekregen om naar hun vertrouwde omgeving terug te keren. Pierre is beeldend kunstenaar en geeft regelmatig exposities in binnen- en buitenland. Hij heeft zijn atelier ingericht in de extra slaapkamer, waar hij in alle rust kan werken.



‘De ligging is ideaal, centraal maar toch rustig gelegen. We wonen vlakbij het station, de zeedijk en het winkelcentrum, maar hebben toch de rust van het Maria-Hendrikapark, een van de grootste stadsparken in Vlaanderen.’

‘Door de optimale lichtinval komen mijn kunstwerken hier volop tot hun recht.’

‘Aan weerskanten van de leefruimte hebben we een terras. Daar is het gezellig zitten.’



‘De gemeenschappelijke fietsenberging is echt wel te klein: slechts enkele bewoners kunnen er met hun fiets terecht.’

‘Het centrale binnenplein zou een ontmoetingsplek voor de bewoners kunnen zijn, maar daarvoor ontbreekt het aan infrastructuur en aan groen. Er zijn plannen om het plein aantrekkelijker te maken, wat het buurtgevoel sterk ten goede zal komen.’