



RIMO

SAMENLEVINGSOPBOUW IN LIMBURG

JAN • FEB • MAA 2013
NUMMER 1



Zo'n 50 mensen uit Leopoldsburg debatteerden op de eerste Trefdag armoede.

We bereiden hen intensief voor op de dialoog met beleidsmakers en organisaties.

Aanpak gesprekstafels

Aan de gesprekstafels gaan we als volgt te werk. Allereerst brengen we de problemen per thema in kaart. Waar botsen we tegenaan? Welzijnswerkers en mensen in armoede buigen zich vooraf over deze probleemstelling.

Aan de hand van deze problemen wordt een gewenste situatie omschreven, een droomsценario. Wat moet er veranderen zodat mensen in armoede beter toegang vinden tot hun rechten?

In de volgende stap brengen we bestaande initiatieven in kaart. Wat werkt tot nu toe al goed?

Als laatste stap omschrijven we actiepunten die ons dichterbij tot de gewenste situatie brengen. Dit zijn concrete actiepunten die inspelen op de lokale situatie om armoede en sociale uitsluiting te bestrijden.

Geslaagde trefdag in Leopoldsburg

Samen met het Forum Armoede Leopoldsburg organiseerden we al een Trefdag armoede in Leopoldsburg. Op 4 oktober 2012 zakten zo'n 50 personen af naar het gemeentehuis om samen te debatteren over armoedebestrijding. De thema's werk, onderwijs en maatschappelijke dienstverlening kwamen aan bod. De deelnemers schoven onder meer investeren in trajectbegeleiding, voorschoolse begeleiding en het aanbod van individuele hulp vergroten als concrete actiepunten naar voor.

Op de Trefdag armoede geven we de aanzet voor een armoedebeleid. Het is aan de beleidsmakers om keuzes te maken. Allerhande organisaties staan klaar om samen aan de slag te gaan en werk te maken van armoedebestrijding. FV

'Ieders stem telt' legde al een mooi parcours af. Het project betrof kansengroepen nauw bij het opmaken van een prioriteitennota voor de lokale verkiezingen. Elke politieke partij in Limburg kreeg de nota. We organiseerden debatten, gaven vorming aan maatschappelijk kwetsbaren en gingen de boer op met de Sociale stemtest.

te pakken. Met de opmaak van het lokaal beleidsplan in het vooruitzicht biedt het relaas van de Trefdag armoede concrete actiepunten. Op de Trefdag armoede organiseren we gesprekstafels. Elke gesprekstafel buigt zich een voormiddag over een bepaalde problematiek. Aan de tafel zitten mensen in armoede, beleidsmakers en organisaties die in aanraking komen met mensen in armoede en affiniteit hebben met het besproken thema. Het eindresultaat van de dialoog zijn concrete aanbevelingen om armoede te bestrijden die inspelen op de lokale context.

Mensen in armoede en welzijnswerkers bepalen vooraf de thema's die aan bod komen op de gesprekstafels. Zij schetsen de knelpunten en noden over de thema's in kwestie.

Daarnaast vindt er ook een voortraject plaats met mensen in armoede die deelnemen aan de gesprekstafel.

De fundamenten zijn gelegd om het echte werk aan te vatten. 2013 is een belangrijk jaar omdat gemeentebesturen dit jaar de lokale beleidsplannen vormgeven. Daarom organiseert RIMO Limburg samen met partners in 6 gemeenten een Trefdag armoede: in Hasselt, Genk, Houthalen-Helchteren, Beringen, Maasmechelen en Sint-Truiden.

Trefdag armoede

De Trefdag armoede is een inspiratiebron om armoede lokaal aan

Wonen is een basisrecht

RIMO Limburg werkt de laatste jaren steeds nauwer samen met sociale huisvestingsmaatschappijen en hun huurders. Via bewonersparticipatie bundelen alle partijen de krachten om de woonkwaliteit te verbeteren (p. 3-4). In de private huisvesting houden we de vinger aan de pols en zoeken we oplossingen voor kwetsbare huurders met woonproblemen (p. 5).

manier dan dure nieuwbouw: renovatie van leegstand, bouwen op bouwgrond die niet van de huisvestingsmaatschappij is maar van de gemeente (recht van opstal)?

'Ik wil ervoor zorgen dat mensen goed en betaalbaar kunnen wonen. Of ze nu een heel laag inkomen hebben, een nieuw samengesteld gezin met vijf kinderen vormen of dagelijks een beroep moeten doen op hulp.

Om dit themanummer over wonen in te leiden interviewden we Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Wonen en Energie.

Waarom heroriënteert u de woonbonus niet om massale huursubsidies in te voeren voor de zwakste huurders?

Freya Van den Bossche: 'Ik vind het jammer dat men er steeds vanuit gaat dat de woonbonus en huurpremies elkaar uitsluiten. Ik heb duidelijk gezegd dat mensen die een huis gekocht hebben geen schrik moeten hebben dat ze hun belastingvoordeel zullen verliezen. Ik blijf daarbij. Je eigen huis blijft de beste garantie op betaalbaar wonen. Maar dat betekent toch niet dat we mensen die noodgedwongen huren in de kou moeten laten staan? Ik heb vorig jaar een huurpremie ingevoerd voor mensen die vijf jaar of langer wachten op een sociale woning, en van zodra het budgettaire zal ik die doelgroep uitbreiden.'

Kan het aanbod sociale woningen uitgebreid worden op een andere

Met het grond- en pandendecreet is het startschot gegeven om tegen 2023 43.000 nieuwe sociale huurwoningen en 21.000 sociale koopwoningen te bouwen. Om dat te realiseren kreeg elke gemeente een eigen doelstelling opgelegd, afhankelijk van het aantal inwoners en van het aantal sociale woningen dat ze al hadden. Uit de voortgangstoets blijkt dat Vlaanderen globaal genomen goed op schema zit.

Enkel sociale woningen bijbouwen volstaat niet. Zeker niet als je er rekening mee houdt dat er tegen 2050 7 miljoen mensen in Vlaanderen wonen: 1 miljoen meer dan vandaag. We moeten er dus ook op andere manieren voor zorgen dat het recht op goed en betaalbaar wonen gegarandeerd kan worden. In de eerste plaats via de renovatie van het bestaande patrimonium.

Uit een inventaris van alle sociale woningen blijkt dat er werk aan de winkel is: de helft van de sociale woningen vertoont tekortkomingen op het vlak van dakisolatie, dubbel



Freya Van den Bossche wil mensen woonzekerheid bieden: een dak boven het hoofd waarop ze kunnen rekenen.

glas of energiezuinige verwarming. Om de renovaties te bekostigen is er veel extra geld nodig, wat niet eenvoudig is in budgettaire krappe tijden. Voor de komende vijf jaar is er toch een half miljard euro extra vrijgemaakt waarmee tweemaal zoveel woningen als voorheen gerenoveerd kunnen worden. Hierbij komen de woningen die er het meest belabberd aan toe zijn eerst aan de beurt. Met dat nieuwe budget kunnen we ongeveer 14.000 woningen versneld renoveren. Dat is goed nieuws voor de sociale huurders. Een goed geïsoleerde

COLOFON

Teksten: Rudi Bloemen, Hilde Degol, Jef Lingier, Magda Remans, Frederik Vaes, Peter Weyns

Coördinatie: Geert Swennen

Eindredactie: Geert Swennen

Foto's: RIMO Limburg vzw, Sander de Wilde

Vormgeving: Kristel Moors

Druk: Drukkerij Aerts

RIMO Limburg vzw

Marktplaats 9 bus 21

3550 Heusden-Zolder

tel. 011/22 21 96

www.rimo.be - info@rimo.be

woning kan de energiefactuur drastisch doen dalen. Bovendien steken we zo een tandje bij in de strijd tegen de klimaatverandering. Tot slot betekent deze investering een belangrijke impuls voor de bouwsector.

Ook de renovatie van leegstand is een instrument dat geregeld toegepast wordt. Erfpacht of recht van opstal zijn ook mogelijk, maar worden weinig toegepast. Momenteel wordt nagegaan hoe er een combinatie kan worden gemaakt met het Community Land Trust-principe. Uit een project van Samenlevingsopbouw Gent blijkt immers dat er nog heel wat obstakels zijn. Daarnaast lopen er een aantal initiatieven om investeringen in de sociale koopsector aantrekkelijker te maken en dus het aanbod te verhogen.'

Wat met rijke sociale huurders? En wat met de armste kandidaat-huurders?

'Wie een sociale woning krijgt en in de loop der jaren meer begint te verdienen, heeft het recht om daar te blijven wonen. Ik ben het niet eens met de visie om huurders die een hoger inkomen verwerven 'aan te moedigen' (al dan niet via opzeg van hun contract) hun sociale woning te verlaten. Het Vlaamse woonbeleid wil woonzekerheid bieden aan mensen: een dak boven het hoofd, waarop ze kunnen rekenen, zonder clause m.b.t. tijdelijkheid (dus ook niet zomaar een 3/6/9). Daarnaast wil het gelijke kansen en optimale mogelijkheden tot ontwikkeling en integratie van de mensen bieden. Als iemand er dan inderdaad in slaagt om 'op te klimmen' en een hoger inkomen te verwerven, dan kan het toch niet de bedoeling zijn om hem/haar daarvoor af te straffen door de woning af te nemen.

Mensen die ergens jaren wonen, raken ook gehecht aan hun omgeving. De kans is groot dat ze zich om de woning en de wijk bekommeren. Er ontstaat dan betrokkenheid, fierheid zelfs of een gevoel van mede-eigenaarschap. Mensen dwingen te verhuizen omdat hun inkomen hoger wordt, is weinig menselijk. Wat als hun inkomen door omstandigheden weer daalt? Het is niet bevorderlijk



Huisje, boompje, beestje is niet voor iedereen weggelegd.

voor de leefbaarheid van een buurt om mensen er tegen hun zin uit weg te halen. Het is ook in belang van de buurt om er mensen te hebben die sociale vooruitgang maken in plaats van sterk aan te sturen op een exclusieve concentratie van mensen zonder werk.

Ten slotte gaan mensen wiens inkomen stijgt ook de markthuursprijs betalen, wat wil zeggen dat er voor hen geen subsidies meer nodig zijn.'

Kan het streefcijfer 45.000 extra sociale woningen zoals voorzien in het decreet nog gehaald worden?

'Drie jaar na de inwerking van het grond- en pandenbeleid worden de eerste resultaten zichtbaar. Dat blijkt zeker uit de voortgangstoets: in Vlaanderen zijn er de afgelopen 4 jaar 8.759 sociale huurwoningen bijgekomen. Dat is gemiddeld elk jaar 625 meer dan de jaren voorheen. Als daar de woningen bijgeteld worden waarvoor inmiddels een bouwvergunning is afgeleverd, zijn er 18.437 sociale huurwoningen gebouwd of worden op korte termijn opgestart. Daarmee zal 42% van de doelstelling gerealiseerd zijn. Daarnaast zijn er 5009 sociale koopwoningen gebouwd of vergund, goed voor 24 procent van de doelstelling.

Individueel doen de gemeenten niet overall even grote inspanningen: van de 308 gemeenten zijn er 127 gemeenten die op schema liggen,

156 scoren ondermaats, 25 lopen op dit moment achter, maar hebben wel aangetoond dat ze de nodige inspanningen doen. In opvolging van deze voortgangstoets geef ik alle nieuwe besturen de kans om hun al dan niet gewijzigde intenties binnen hun woonbeleid kenbaar te maken. Dan wordt nagegaan voor welke gemeenten het zinvol en aangewezen is om met een sociale woonmaatschappij een overeenkomst op te maken die de nodige extra sociale woningen bouwt. Ook voor de financiële sanctionering van onwillige gemeenten werken we een voorstel uit.'

JL



Freya Van den Bossche: 'Enkel sociale woningen bijbouwen volstaat niet.'

Bewonersparticipatie in de sociale huisvesting

'In de moderne beleidsvoering wordt iedere stakeholder betrokken.' Deze oneliner is geen wishful thinking van een toeschouwer die naast de zijlijn zijn mening vrijblijvend poneert. Nee, de uitspraak komt uit een overleg van de Vlaamse Vereniging van Huisvestingsmaatschappijen.

Een sociale huisvestingsmaatschappij wordt steeds meer op haar sociale rol aangesproken omdat haar huurders de voorbije decennia kwetsbaarder werden. De overtuiging groeit dat een participatieve samenwerking tussen huurders en verhuurder bijdraagt tot een dienstverlening op maat en een betere woonkwaliteit.

Bewonersparticipatie wint ruim veld bij Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen. RIMO Limburg wil in deze procesbegeleiding een rol spelen. Sinds kort werken we samen met Maaslands Huis en Hasseltse Huisvestingsmaatschappij.



Kwetsbare huurders spreken sociale huisvestingsmaatschappijen steeds meer op hun sociale rol aan.

Interviews

Bij Maaslands Huis interviewen we in 2013 een 200-tal representatieve huurders (10 % van het totaal aantal huurders) over hun woning, de dienstverlening, de buurt en hun eigen inbreng. Het vertrekpunt van het traject ligt bij de mening van deze groep. Op basis van die informatie formuleren we in een volgende stap verbeteracties in overleg met huurders. Thema's die aan bod komen, zijn communicatie, begeleiding bij renovatie, de werking van de technische dienst ...

Coaching

Het proces bij Hasseltse Huisvestingsmaatschappij ziet er enigszins anders uit, maar de essentie van inspraak blijft dezelfde. RIMO Limburg gaat vanuit de opgebouwde expertise een nieuwe medewerker van de maatschappij coachen op vlak van bewonersbetrokkenheid, als aanloop naar een permanente dienst. Zijn takenpakket bestaat uit bewonersvergaderingen organiseren, externe samenwerking, huurders begeleiden en noden detecteren ... RB

'We voelen de noden beter aan'

Inspraak van sociale huurders was voor Alain Bielen geen ver-van-mijn-bed-show toen hij directeur werd van Cordium in Hasselt. Voordien werkte hij 15 jaar voor huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak, waar hij als bezieler van de huurderadviesraad in de kijker liep.

Cordium is een naam die je niet meteen associeert met een sociale huisvestingsmaatschappij. Waarom deze naamkeuze?

Alain Bielen: 'In een doorlichting van onze maatschappij viel de hartelijke sfeer op. Dat vertaalden we in de naam die afgeleid is van 'cordiaal' (van harte). Bij de oude benaming 'Limburgs Tehuis' dachten buitenstaanders trouwens te vaak aan seniorenzorg.'

Waarom koos je voor samenwerking met RIMO Limburg?

'Een dienstverlenend bedrijf als Cordium moet oog hebben voor

kwaliteit. Bewonersparticipatie draagt daaraan bij, en RIMO is de geknipte partner om dat mee op te pakken.'

Wat levert dit op voor de huurders en de maatschappij?

'De nabijheid van huurders is toegenomen. We voelen de noden beter aan, waar het om draait. We schreven o.a. een draaiboek voor een collectief onthaal in een woonblok, pakt in buurten samen knelpunten aan en bereiden een geplande renovatie voor. Deze beweging heeft invloed op de structuur en werking van Cordium. Duidelijkheid is een kernbegrip in dit proces.'

Welke opdracht ligt nog voor?

'We zijn er nog niet. We tekenden een kader uit voor een interne dienst wijk- en bewonerszaken met een waslijst aan uitdagingen. Bewonersparticipatie willen we bijvoorbeeld structureel inbedden in de 5 gemeenten waar we actief zijn, om huurders op regelmatige basis te ontmoeten en ervaringen uit te

wisselen.' Cordium heeft in 2013 3 redenen om te feesten: de huisvestingsmaatschappij blaast 50 kaarsjes uit, bouwt zijn 1500ste woning én het hoofdkantoor krijgt een klantvriendelijke ingreep. 'Van harte' gefeliciteerd! RB



Alain Bielen wil structurele bewonersparticipatie: 'Huurders op regelmatige basis ontmoeten en ervaringen uitwisselen.'

De Focusgroep maakt het verschil

Sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis koos Lommel eind 2008 als uitvalsbasis om bewonersparticipatie uit te bouwen, in overleg met RIMO Limburg. De stad Lommel kent verschillende sociale wijken, representatief voor het hele patrimonium van de verhuurder.

Na een uitgebreide enquête bij 360 sociale huurders beschikten we over voldoende discussiestof. We konden beginnen met het echte werk: structurele inspraak van huurders op touw zetten. Na informatievergaderingen eind 2010 pikten 15 huurders in op onze oproep om zich te engageren voor een participatietraject. We plakten op deze overlegtafel de naam 'Focusgroep'.

Intussen zijn we ruim 2 jaar verder: voldoende voor een reflectie met enkele leden van de Focusgroep. Ria Wuytens, Fons Van Hemel en Ludo Daems zijn medewerkers van het eerste uur.

Opbouwende invalshoek

'Mijn motivatie om deel te nemen is zeker niet vertrokken vanuit problemen,' geeft Ria aan. Beide heren beamen dit: 'We hebben al bij al niet erg te klagen over onze huisbaas.' Daarmee is de start gegeven van een gesprek over kritisch zijn vanuit een opbouwende invalshoek. Het trio geeft aan dat boosheid een



Ria, Fons en Ludo (v.l.n.r.) helpen alle huurders: 'Verbeteringen komen iedereen ten goede.'

slechte raadgever is. Ludo: 'Het is niet de bedoeling om de vijand af te schieten.' Interesse en gezonde nieuwsgierigheid stimuleerden hun deelname. Ze focussen niet op hun individuele huurproblemen, maar kijken breder.

Maandelijks vergadert de Focusgroep over thema's die aanleunen bij alle aspecten van sociale huisvesting. Zowel Liesbeth Brusselaers, RIMO-opbouwwerker, als Kim Willems, diensthoofd bewonerszaken van Kempisch Tehuis, schuiven bij aan tafel. De stad Lommel is eveneens vertegenwoordigd. Op de vraag of al dat vergaderen niet saai is, wordt ontkennend geantwoord. Fons: 'Er komen altijd uiteenlopende meningen aan bod.'

Studietrips

Kennis over sociale huisvesting is noodzakelijk als je maximaal wil participeren. Ria: 'We hebben intussen beter zicht op hoe alles reilt en zeilt, maar we weten nog niet alles. Als leek blijven sommige zaken zoals de huurprijsberekening moeilijk om te vatten.'

De vier studietrips die de groep maakte, behoren tot de hoogtepunten. We zetten ze even op een rij: de Rabottorens in Gent (een grootschalige renovatie), een bezoek aan Kempisch Tehuis in Houthalen en de VMSW (coördineert het Vlaams sociaal woonbeleid) in Brussel en de deelname aan het VIVAS-congres

(het netwerk van sociale huurders) in Antwerpen. Ludo: 'We zijn overal prima onthaald en kregen telkens goede uitleg. Op het congres zijn we toch verschoten van hoe beroerd het er bij sommige huisvestingsmaatschappijen aan toe gaat. Dan hebben wij het niet slecht.'

Verbeteracties

Ludo: 'Resultaten die we geboekt hebben? We formuleerden intussen 16 verbeteracties voor de werking van Kempisch Tehuis. Niet alles kan meteen gerealiseerd worden, maar er is vooruitgang. Een kijkwoning bij renovatie, een verhuisbrochure, een sleutelhanger met de telefoonnummers van onthaal en technische dienst ... zijn enkele voorbeelden. We zijn tevreden zoals het tot nu toe gelopen is en hebben zeker het gevoel dat we iets te zeggen hebben. Kempisch Tehuis luistert en is betrokken. Het mag wel sneller feedback geven. Een antwoord laat soms op zich wachten.'

Het engagement van dit trio kan nog langere tijd mee. De sfeer in de groep zit goed, er zijn nog werkpunten en ze willen nog uitwisselen met andere bewonersgroepen. De inbreng van Liesbeth is belangrijk. Ze denken dat wanneer Kempisch Tehuis op langere termijn bewonersparticipatie zelf organiseert, dit wel zal lukken. Fons: 'Onze inzet maakt het verschil voor alle huurders, want de verbeteringen komen iedereen ten goede.' RB

Wantoestanden in de private huisvesting

Door het schrijnend tekort aan sociale woningen moeten veel kandidaat-sociale huurders een woning zoeken op de private huurmarkt. Voor alleenstaanden, eenoudergezinnen, eenverdieners, personen met een uitkering of schuldenregeling ... is het echter niet gemakkelijk om een goede betaalbare woning te vinden op de private huurmarkt.

Huurwoningen op de private huurmarkt zijn vaak te duur voor mensen met een klein inkomen. In Sint-Truiden is het voor een alleenstaande bijvoorbeeld bijna onmogelijk om een appartement te vinden onder de € 400.

De vastgoedsector verhuurt steeds meer woningen. De huurprijs mag dan niet meer dan 1/3de van het inkomen bedragen. Mensen met een beperkt (wisselend) inkomen maken zonder borgstelling haast geen kans. Vind als alleenstaande ouder met een uitkering maar eens een woning met 2 of 3 slaapkamers voor € 500. Je inkomen moet dan minimaal € 1.500 bedragen.

De vastgoedsector gaat ook erg selectief te werk. Er zijn altijd wel kandidaat-huurders met een hoger inkomen die de verhuurder verkiest. Ook motieven zoals gezinssamenstelling, etnische afkomst, huidskleur, voorkomen ... zijn onuitgesproken redenen tot

weigering. Tot 3 maal toe bood een alleenstaande Belgische man met donkere huidskleur zich als kandidaat-huurder aan voor een appartement bij een immokantoor in Tongeren. Telkens hoorde hij dat er al een kandidaat-huurder was, maar het appartement bleef nog maanden leegstaan.

Huurtoelagen en -premies

Ook sociale verhuurkantoren (SVK's) kunnen de vraag niet aan en hebben steeds langere wachtlijsten. De meeste SVK-huurders ontvangen tijdelijk een huurtoelage. Oudere en invalide SVK-huurders ontvangen deze tussenkomst alleen als ze in een aangepaste woning wonen. Dat weet niet iedereen. Zo was een bejaarde vrouw dolgelukkig met een appartement van een SVK. Pas na haar verhuizing ontdekte ze dat ze geen recht had op een maandelijkse huurtoelage omdat haar appartement op een bovenverdieping lag en dus niet aangepast was.

Zwakkere private huurders hebben recht op een Vlaamse huurpremie als ze al 5 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Maar in de praktijk is dat niet zo simpel. Om recht te hebben op een huurpremie moet hun huidige woning voldoen aan de opgelegde kwaliteitsnormen en moeten ze zich inschrijven bij de huisvestingsmaatschappij van de gemeente waar zij hun domicilie hebben.



In het Wooninfopunt in Sint-Truiden helpt opbouwwerker Magda Remans kwetsbare private huurders.

Ondermaatse kwaliteit

Kandidaat-sociale huurders huizen vaak in woningen van slechte kwaliteit die geen recht geven op een huurpremie. Verhuizen naar een andere woning is meestal onmogelijk. Goede huisvesting vinden is niet gemakkelijk. Het aanbod aan betaalbare woongelegenheden wordt alsmat schaarser. Bovendien krimpt ook het aantal gemeubelde kamers: het segment van de huurmarkt dat dienst doet als noodoplossing, tijdelijke huisvesting of betaalbare uitweg.

Ondanks de kwaliteits- en veiligheidsnormen van de Vlaamse wooncode voldoen er nog veel te veel woningen niet aan de basisnormen. Door de schaarste op de private huurmarkt slagen huisbazen erin om krotten te verhuren. Een groep private huurders komt uit noodzaak terecht in huurwoningen van slechte kwaliteit, in oude en niet geïsoleerde woningen met een hoog energieverbruik.

De Vlaamse wooninspectie vraagt zich in haar recentste jaarverslag terecht af of er geen verplichte kwaliteitscontrole moet komen voor elke private huurwoning. Er kan dan een maximumhuurprijs op basis van verschillende kwaliteitsniveaus komen, gekoppeld aan een huurgarantiefonds voor verhuurders en een huursubsidie voor de zwakste huurders. MR



Door de schaarste op de private huurmarkt slagen huisbazen erin om krotten te verhuren.



Op studiebezoek naar de Rabottorens in Gent

Waar blijven die broodnodige woonwagenterreinen?

Kunnen wonen waar je wil op een manier die past bij je eigen levenswijze ... Het lijkt een vanzelfsprekend recht. Voor woonwagebewoners lijkt het stilaan een utopie. Er is een groot tekort aan legale standplaatsen waar woonwagebewoners met hun woonwagen kunnen staan.

Deze woonnood is niet nieuw. Dat bewijzen de maatregelen die de provincie jaren geleden al nam. Maatregelen die tot op heden niet de gewenste resultaten opleverden. Van de beloofde 150 extra standplaatsen voor Limburg tegen 2010 zijn er nog geen 20 gerealiseerd.

We weten het wel: Voyageurs vormen slechts een kleine groep binnen een gemeente. Bovendien bestaan er zoveel misvattingen over hun cultuur en eigenheid dat een gemeente niet staat te springen om een oplossing te zoeken voor hun woonproblematiek.

Ons Leven, de vereniging van en voor Belgische woonwagebewoners, is zich hier al langer van bewust en zette de voorbije jaren dan ook sterk in op beeldvorming. Ons Leven ontwikkelde een uitgebreid servicepakket om o.a. beleids mensen goed te kunnen informeren. Een aanbod dat ze ruimschoots bekendmaakte en dat ook in de toekomst blijft gelden.

Tegelijkertijd vinden we dat diezelfde beleids mensen zich niet langer kunnen 'verschuilen' achter onwetendheid over de groep woonwagebewoners en haar specifieke woonnood. Hoog



Woonwagebewoners zijn vragende partij voor kleine, familiale terreinen.

tijd dus om de politiek aan het werk te zetten. Het uitwerken en toepassen van een goed woonwagenebeleid ligt nu eenmaal in hun handen. Onze strategie berust hiervoor op twee pijlers. Enerzijds krijgen de gemeenten met een taakstelling de nodige aandacht, anderzijds blijven we zoeken naar alternatieven.

Gemeenten met een taakstelling

Limburgse gemeenten in kleinstedelijk gebied werden verplicht om een woonwagenterrein met een vooraf door de provincie bepaald aantal standplaatsen te voorzien in hun ruimtelijk structuurplan. Het gaat hier over een tiental gemeenten 'met taakstelling'.

In de dagelijkse praktijk merken we weinig vooruitgang. Zulke dossiers gaan tergend langzaam vooruit. Het inkleuren van een bepaald gebied als woonwagenterrein betekent niet noodzakelijk dat er in de nabije

toekomst ook met de aanleg gestart wordt. Aangezien hier wel al de eerste stappen gezet zijn, vinden we het belangrijk om zeker in deze gemeenten het vuur warm te houden. In het voorjaar van 2013 praten we dan ook met al deze besturen. Vanaf nu sleutelen de nieuwe besturen volop aan de gemeentelijke beleidsplannen en wij willen dat ze de aanleg van een terrein hierin opnemen.

Spreidingsplan

Daarnaast vinden we dat Limburg best solidair mag zijn. We pleiten voor een spreidingsplan waarbij standplaatsen voorzien een gedeelde verantwoordelijkheid wordt. Woonwagebewoners zijn immers vragende partij voor kleine, familiale terreinen en de impact van een viertal standplaatsen is voor een gemeente veel kleiner dan een groot terrein. Het goedkeuren van privéterreintjes kan het proces versnellen en een eventuele extra oplossing bieden.

Provinciale wachtlijst

Om een idee te hebben van de precieze woonnood en -wens van de Limburgse Voyageurs, lanceerde RIMO Limburg een online registratiesysteem. Woonwagebewoners kunnen zich op deze provinciale wachtlijst inschrijven om aan te geven dat ze op zoek zijn naar een standplaats. Ze kunnen hierbij de gewenste regio of gemeente kenbaar maken en krijgen enkele extra vragen. Zo brengen we de vraag in kaart en weten we welke regio's en/of gemeenten een bezoekje van Ons Leven mogen verwachten in 2013. HD



Door de vele misvattingen over Voyageurs staan gemeentes niet te springen om een oplossing te zoeken voor hun woonproblematiek.

Klimaatneutraal wonen

Hoe kan je je energiefactuur verlagen? Waar kan je woonadvies krijgen? Wat zijn de nieuwe woontrends? Wat is een Community Land Trust? We vroegen het aan twee experts van Provincie Limburg: Patrick Boucneau en Sofie Martens.

De energiescans voor woningen zijn een enorm succes. Wat zijn dat?

Patrick Boucneau: 'In 2008 kreeg Stebo van Infrac de opdracht om energiescans uit te voeren in Limburg. Ondertussen staan er al méér dan 9.500 uitgevoerde energiescans op de teller! Veel Limburgers hebben recht op een gratis energiescan waarmee ze heel wat euro's kunnen besparen op de energiefactuur.

Bij een energiescan zoekt een energieadviseur naar energiebesparende mogelijkheden in je woning. Hij bekijkt de woning en controleert je apparaten. Ook je verwarming, verlichting en waterverbruik komen aan bod. Na het bezoek krijg je een rapport met tips en een gratis energiespaarpakket: spaarlampen, radiatorfolie, buisisolatie of een spaardouchekop.

Voor wie al een energiescan liet uitvoeren is er nu de gratis opvolg-



Patrick Boucneau: 'Er staan al meer dan 9.500 energiescans op de teller.'

scan: een tweede bezoek voor wie wil investeren in dakisolatie of superisolerende beglazing. Je krijgt hulp bij de offerte- en premieaanvragen.'

Waar kan je nog meer woonadvies krijgen?

Sofie Martens: 'De provincie Limburg ondersteunt gemeenten en OCMW's bij de uitbouw van een klantvriendelijk infoloket voor de burger. Het wooninfoloket adviseert over wonen, (ver)bouwen, (sociaal) huren, kopen, lenen ... Het wooninfoloket geeft concrete adviezen over aanpassingen in huis en overloopt de mogelijke premies. Het informeert over nieuwe woonvormen en wijst op beschikbare voorzieningen. Verder probeert het jong en oud bewust te maken van het belang van meegroeiwonen en energiebesparende werken.'

We horen veel over kangoerewonen. Wat is dat?

Sofie Martens: 'Een betere term voor deze woonvorm is zorgwonen. Veel woningen worden bewoond door het 'klassieke' gezin: ouders en jonge kinderen. De wetgeving speelde daar op in door die samenlevingsvorm zelfs op te leggen: veel verkavelingen met enkel eengezinswoningen bijvoorbeeld. Grootouders mogen wel komen inwonen. Ook een gehandicapte broer opvangen is geen stedenbouwkundig probleem.

Veel mensen willen de grootouders of zieke broer wel opnemen in huis, maar zijn gesteld op hun eigen

privacy. Vandaar de behoefte aan min of meer onafhankelijk functionerende woningonderdelen: een aparte gelijkvloerse woonkamer, keuken en toegangsdeur voor de grootouders bijvoorbeeld. Zorgwonen is dus het creëren van een ondergeschikte woongelegenheden in een bestaande woning om maximaal twee oudere of hulpbehoevende personen te huisvesten. De bewoners wonen onder hetzelfde dak, maar wel op een onafhankelijke manier.'

Het ei van Columbus om wonen betaalbaar te maken lijkt wel de Community Land Trust (CLT) waarover vandaag veel te doen is. Wat is dat?

Sofie Martens: 'Bij een CLT wordt de eigendom van de grond gescheiden van de eigendom van de woning die erop staat. Een trust, zeg maar een vzw, koopt de grond en staat die via een pachtformule af aan individuele bewoners. Dus een CLT bouwt woningen voor mensen met een lager inkomen en verkoopt ze aan wie aan de voorwaarden voldoet. De koper koopt alleen de woning, niet de grond. Hij krijgt een startpremie voor de kosten van de lening. Wanneer hij de woning verkoopt, betaalt hij die startpremie terug aan de CLT, samen met een deel van de meerwaarde. De CLT heeft dus een voorkeepsrecht op de woning. Een CLT kan dan opnieuw de woning verkopen aan een minder kapitaalcrachtige koper. De woningen blijven betaalbaar omdat de winst die ze genereren, terugvloeit naar de gemeenschap.'

PW



Sofie Martens