

woon woord

NR 52

APRIL >
JUNI
2020

P706313 - Gent X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

Interne werking

Omgaan met verandering

Voor & na

Kerkgebouw ingewijd
tot sociale woningen

Hoe compact kan je wonen?

Op de thee in een tiny house

In tijden van corona

Dat deze Woonwoord er ligt, vroeg enig kunst- en vliegwerk, nu we volop in deze coronacrisis zitten. En dat is nog maar één miniem aspectje: alles, maar dan ook alles in ons dagelijks leven veranderde in een mum van tijd. Hoe we leven als gezin, hoe we werken, hoe we onze vrije tijd invullen, ... Ik hoop van harte dat jij, je gezin, familie en collega's het goed stellen in deze periode en dat we hier allemaal gezond en wel doorkomen. Het is een cliché, maar daarom zo juist: als we maar gezond zijn.

Deze crisis zet ons als mens en samenleving op scherp. Dan heb ik het niet alleen over hoe gedisciplineerd we thuis solitair, maar solidair kunnen leven, maar ook over hoe wij als sector met deze crisis omgaan. Want, deze crisis zal iedereen, maar zeker de kwetsbaren in onze samenleving, hard treffen. Al snel werden enkele maatregelen duidelijk: tijdelijk geen uithuiszettingen, betalingsuitstel voor ontleners van de Vlaamse Woonlening, een snellere huurprijsverlaging voor sociale huurders, ...

In moeilijke tijden leer je je vrienden kennen. In moeilijke tijden weet je op wie je kan rekenen. Daar moeten wij als sector bijhoren. Als je elke dag sociaal wonen wilt mogelijk maken, moet dat zeker in crisistijden. Laten we daarom ons uiterste best doen om onze missie nu waar te maken. En wie weet, zelfs uit deze crisis te leren. Het artikel change management in dit nummer komt dus toevallig wel op tijd. Deze crisis is immers zoveel meer dan wc-papier hamsteren.

Blijf thuis. Lees Woonwoord.
Zorg voor elkaar. Hou je goed.



Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

Binnenkijken in een tiny house



6

13

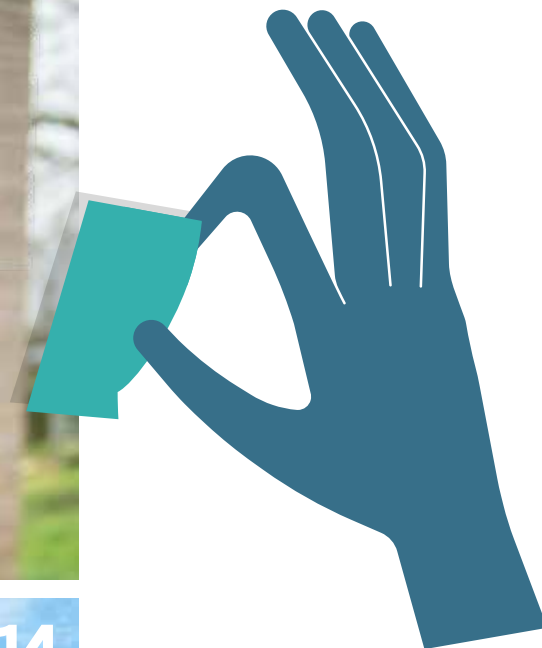


DE EXPERT

Afwijkingscommissie & kwaliteitskamer



Inzetten op kernversterking



**Kerkgebouw
ingewijd tot
sociale woningen**

14



24

INTERNE WERKING

**Omgaan met
verandering**

Verder

- 04** VELDWERK
- 10** HET LEVEN ZOALS HET IS
IN VIER SOCIALE WIJKEN
- 16** GEDRAGENHEID DOOR COCREATIE
- 18** VIJF VRAGEN AAN HELMER ROOZE
- 26** MENSEN
- 28** KLANT IN ZICHT

Schrijf je in om maandelijks
nieuws uit de sector te ontvangen op
www.vmsw.be/nieuwsbrief



19



22

FINANCIËEL BEHEER

**Sterke financiële
gezondheid**

WOONWOORD is het driemaandelijks vakblad voor sociaal wonen, gemaakt en uitgegeven door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW).

Hoofdredactie Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** Chris Anseeuw, Niko Baekelandt, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Ellen De Smet, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Niels Van Driessche, Geert Van Soom en Jasmien Vermote. **VMSW-fotografen** Martine Kinable (p.2), Jan Loeman (p.13, 16-17) en Isabelle Barberis (p.28). **Cartoons** Jan Loeman **Lay-out** Trendhuis

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

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen? Surf naar www.woonwoord.be.

V.U. Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel.

VELD/WERK

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE

NA EERSTE EVALUATIE

Aangepaste huurprijsberekening

Sinds 1 januari wijzigde de huurprijsberekening. Hierdoor telde ook het inkomen van familieleden met een ernstige handicap mee. Dit veranderde nu opnieuw, na een eerste evaluatie.

Het inkomen van familieleden met een ernstige handicap telt nu niet meer of maar deels mee. Daarnaast krijgt de referentiehuurder voor deze familieleden nu ook een dubbele gezinskorting, als hij voor deze familieleden nog geen kinderbijslag kreeg.

Deze aanpassingen gelden ook met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020. Huurders die teveel betaalden in de voorbije maanden, zullen dus een terugbetaling krijgen.




ENQUÊTE

Geef uw mening over recht van voorkoop

Het agentschap Wonen-Vlaanderen en de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen starten een evaluatie op van het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode.

Ze geloven in de onschatbare waarde van kennis en ervaring bij burgers en professionelen en willen graag polsen naar hun mening, voorstellen en suggesties over het recht van voorkoop van de Vlaamse Wooncode. Deelnemen kan tot ten laatste 5 juli 2020. Na deze datum maakt Wonen-Vlaanderen een verslag op, dat ze voorleggen aan de Vlaamse minister van Wonen. Zo worden de burgers betrokken bij het beleidsvormingsproces.

 **Meer informatie of deelname aan de evaluatie?**
www.wonenvlaanderen.be/evaluatie-recht-van-voorkoop-vlaamse-wooncode
Vragen? lokalebesturen.woonbeleid@vlaanderen.be

MEER WETEN?

**Volg ons op Facebook,
Twitter, LinkedIn of
Instagram**

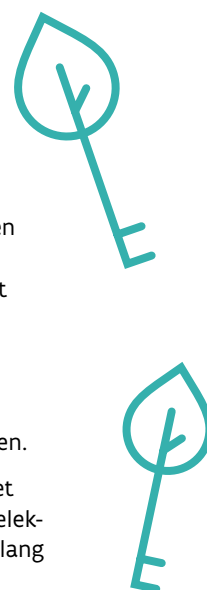


ENERGIESPEL IN BRUSSEL

Verminder je verbruik al spelenderwijs

Het is belangrijk om je energieverbruik te beperken en goede gewoontes aan te leren. De Brusselse SHM De Moderne Woning was zich hiervan bewust en zocht een manier om haar huurders op een gemoedelijke manier te leren hoe ze hun energieverbruik kunnen beperken. Ze ontworpen het energie- en woonspel. Ze organiseren in totaal 9 spelmiddagen in verschillende sociale woonwijken.

Er mogen telkens 10 huurders deelnemen. Door het spel te spelen, leren ze meer over waterverbruik, elektriciteit en verwarming. Ze leren al spelend het belang van goede gewoontes. De tips die ze meenemen, kunnen ze delen met hun burens. Het winnende team krijgt als prijs een korting op hun energiefactuur.



NIEUWE CAMPAGNE

Online woontest 'thuis in de toekomst'

Op 4 februari 2020 lanceerde de Vlaamse overheid samen met lokale besturen Thuis in de Toekomst. Dat is een online woontest die de Vlaming doet stilstaan bij woonwensen en -uitdagingen. Met deze test geven bewoners aan hun stads- of gemeentebestuur informatie over hoe ze graag willen wonen: wat ze belangrijk vinden en wat niet.

Maken we in de toekomst plaats voor meer groen? Hoe pakken we parkeerproblemen aan? Wordt het contact met onze burens beter? Kan iedereen straks te voet naar de supermarkt?

 Doe de woontest via www.thuisindetoekomst.be of lees alles over de campagne op overheid.vlaanderen.be/thuis-in-de-toekomst-doe-de-woontest





Miet Vanhassel
Bewoonster tiny house



Wat zijn tiny houses?

Tiny houses zijn compacte en volwaardige woningen met een gemiddelde oppervlakte van 22m² en een minimale ecologische voetafdruk. Ze staan op een (tijdelijke) fundering of op een onderstel en zijn verplaatsbaar. Het zijn energetische, vaak zelfvoorzienende woningen, die vanwege het lage kostenplaatje een tegenwoord bieden aan de hedendaagse huizenmarkt.

OP DE THEE BIJ MIET VANHASSEL

“Een tiny house gaat niet alleen over wonen, het is een manier van leven”

Een opkomende trend in het woonlandschap zijn de tiny houses, letterlijk mini- of microhuisjes. In Schaffen staat er zo eentje. Woonwoord ging op bezoek bij Miet Vanhassel, die haar eigen tiny house liet bouwen en er sinds 1 augustus woont.

Kleiner wonen, compacter bouwen, ... Het is een evolutie die we de laatste jaren steeds meer zien, ook in de sector sociaal wonen. Een radicalere vorm hiervan zijn de tiny houses, een trend die vanuit de Verenigde Staten overwaait naar België. Wat wonen in zo'n 'minihuis' van 15m² net inhoudt, vragen we aan Miet Vanhassel. Zij verhuisde van het drukke Brussel naar het landelijke Schaffen, waar haar tiny house nu in de wei van een mooi landhuis staat.

Een eerste logische vraag: waarom de keuze voor een tiny house?

Miet Vanhassel: “Een hele grote motivatie was betaalbaar kunnen wonen. Toen ik in Brussel rondkeek om een woning te kopen, viel ik gewoon achterover van de huizenprijzen. Ik had geen zin om heel mijn leven vast te hangen aan een afbetaling van een huis. Dat zou mijn vrijheid teveel beperken. Ik wil niet steeds de druk van een zware lening voelen. Tijdens mijn vertellingen over tiny living merk ik ook dat dit de beweegreden van heel veel mensen is. Er is veel interesse voor tiny houses, net omdat wonen steeds duurder wordt.”

Hoe duur of goedkoop is een tiny house dan?

Miet: “Een tiny house kost ongeveer 50.000 à 60.000 euro. Je laat een tiny house van A tot Z op maat tekenen. Hoe meer opties je wilt, hoe duurder het natuurlijk wordt. Op een zestal weken tijd wordt je tiny house dan gebouwd. Alleen krijg je voor een tiny house geen hypothecaire lening. Het is een woning op wielen en dus eigenlijk een roerend goed. Ik had het geluk dat mijn ouders mij (ook) financieel wilden ondersteunen. Natuurlijk zijn er ook wel wat tiny housers die zelf de handen uit de mouwen steken. Als je zelf veel kan doen, kan je de kostprijs waarschijnlijk lager brengen.”

TEKST MIET VANHASSEL, PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR, EN TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER. FOTOS JOOST JOOSSEN

Ontstaan?

Tiny houses kennen hun oorsprong in de Verenigde Staten als een reactie op de natuurramp Katrina en het instorten van de huizenmarkt rond 2005. Hierdoor verloren veel mensen hun woning en werd het erg moeilijk voor jonge starters om een woning te kopen. Vanuit de noodzaak tot flexibele en betaalbare woningen ontstonden tiny houses. Tiny houses werden aanvankelijk gebouwd op

trailers om de wetgeving rondom minimale woonoppervlakte te kunnen omzeilen.

Tiny houses onderscheiden zich van andere mobiele woonvormen door de achterliggende mentaliteit: het streven naar een eenvoudige en milieubewuste levensstijl. Kortom, een woning met een filosofie waarbij woonkwaliteit niet louter te meten is in oppervlakte.



Hoe kwam je van Brussel in Schaffen terecht?

Miet: “De eigenaar van het landhuis was akkoord dat mijn tiny house hier kon staan. Daardoor ben ik naar Schaffen verhuisd. Ik heb eigenlijk mijn tiny house laten bouwen en ondertussen een grond gezocht. Ik had er vertrouwen in dat ik ergens een plekje ging vinden. Dat vond ik hier, bij het landhuis en holistisch centrum Vesta, waar ik nu ook één van de conciërges ben.”

“Er is nu amper een regelgevend kader om in een tiny house te wonen. Dat start al bij de domiciliëring.”

“Dat is echter wel de grootste vraag én drempel bij veel geïnteresseerden, namelijk waar kan ik staan en waar kan ik mijn domicilie zetten? In een tiny house zelf kan je je niet domiciliëren, omdat het officieel eigenlijk te klein is om in te wonen. Het is echter een droom van elke tiny houser om een domicilie te hebben waar je effectief woont – voor ons is een tiny house ruim genoeg.”

“Mijn tiny house is gebouwd in Oost-Vlaanderen. Doordat de woning op een trailer staat, kon ze dus in zijn geheel verhuisd worden naar Vlaams-Brabant. Dat klinkt gemakkelijk, maar was toch erg spectaculair om te zien. Mijn hele huis reed tegen 110 kilometer per uur op de autosnelweg! Ook geraakte de woning net door de poorten van de wei hier. Een spannend avontuur.”

Je woont nu op 15m². Heb je moeten wennen aan de kleinere ruimte?

Miet: “Eigenlijk viel dat goed mee. In Brussel woonde ik ook al klein. Mijn tiny house is bovendien heel erg praktisch ingedeeld, met veel bergruimte. Je zou ervan schrikken hoeveel spullen ik eigenlijk nog heb.”

“Dat neemt niet weg dat ik wel degelijk heb moeten opruimen en ‘ontspullen’ om hier te kunnen leven: te veel servies, kledij, boeken, cd’s, ... heb ik allemaal weggedaan. Je kan echt met veel minder spullen leven. Ik merk nu zelfs dat ik nog met minder kan. Een tiny house gaat dus zeker niet alleen over wonen, het is een manier van leven. Ook ik droomde vroeger van wonen in een gerenoveerde hoeve, zoals zoveel Vlamingen. Wel, nu woon ik eraan, in het klein.”

Hoe is je verwarming, elektriciteit en water geregeld?

Miet: “Water en elektriciteit komen uit het landhuis. Dat is het voordeel van op iemands grond te kunnen staan. Ik verwarm mijn tiny house met een infraroodpaneel. Het afvalwater gaat de grond in via een ecologisch filtersysteem. Daarom gebruik ik alleen natuurvriendelijke zepen – iets wat ik trouwens al in Brussel deed. Het toilet is een organisch toilet.”

Wat zijn in jouw persoonlijke ervaring een belangrijke pro en contra?

Miet: “Doordat ik hier in de velden sta, heb ik een veel grotere verbondenheid met de natuur. Dat is natuurlijk een enorm verschil met Brussel. Hier komen er hertjes tot aan mijn voordeur! Zo dicht bij de natuur staan, geeft me een enorme rust. Daar verlangde ik naar toen ik nog in de stad woonde.”

“Maar, aan de andere kant is mijn tiny house ook onderhevig aan die natuur. Met de stormen in februari heb ik dat voor de eerste keer gemerkt. De woning bewoog danig heen en weer bij die sterke rukwinden. Ik was bang dat een van de bomen zou afbreken en op mijn woning zou vallen. Met



“Een hele grote motivatie was betaalbaar kunnen wonen. Ik wil niet steeds de druk van een zware woonlening voelen.”

de vele regen merk ik ook dat de waterafvoer nog niet optimaal is, nu het veld erg drassig is. Dat zijn echter bezorgdheden die je bij elke woning hebt: hoeveel mensen ondervinden geen schade bij stormweer of hebben een ondergelopen kelder als het hard regent?”

Wat kan het beleid leren van de tiny house-beweging?

Miet: “Er is nu amper een regelgevend kader om in een tiny house te wonen. Dat start, zoals gezegd, al bij de domiciliëring. Een tiny house is zeker niet voor iedereen geschikt – dat hoeft ook helemaal niet –, maar het moet wel mogelijk zijn voor wie het graag wilt. Voor veel mensen zou een tiny house een betaalbare woonoplossing kunnen zijn. Kijk maar hoeveel alleenstaanden er nu zijn die misschien graag in een kleinere, maar betaalbaardere woning willen wonen. Ook kan een tiny house een alternatief zijn voor een kangoeroe- of zorgwoning. Ik sta nu in de natuur, maar je kan evengoed in de tuin van je ouders staan als zij zorgbehoevend zijn en van daaruit de mantelzorg op jou nemen. De overheid zou gewoon flexibeler moeten inspelen op de woonnoden die de burger heeft.”

Tiny houses en sociaal wonen?

Verschillende stadsbesturen denken al na om tiny houses te gebruiken, zeker omdat deze woonvorm ook verplaatsbaar is. Zo heeft Stad Kortrijk deze legislatuur een budget van 450.000 euro uitgetrokken om het potentieel van deze woonvorm te onderzoeken. Het stadsontwikkelingsbedrijf van de stad denkt er bijvoorbeeld aan om tiny houses te gebruiken voor tijdelijke invulling van terreinen, zorgwonen, sociaal wonen, ... Kwaliteitsvol wonen faciliteren, zelfs tijdelijk, blijft wel de kerntaak.

De provincie Vlaams-Brabant voert al een aantal jaren een beleid van kleinschalig wonen. Het gaat om betaalbare energiezuinige woningen van 45 tot 80 m², wat groter dus dan de tiny houses. Ze vindt het belangrijk te werken binnen de bestaande regelgeving van minimumoppervlakenormen (Vlaamse Wooncode, VMSW-normen) en in woonzone. In Huldenberg en Zemst werkt de provincie samen met SVK's. Met 5 SHM's staan projecten op stapel in verschillende andere gemeenten. Zo realiseert SWaL clusters geschakelde kleinschalige sociale huurwoningen in Boortmeerbeek en Rotselaar. Een masterplan voorziet er meer ruimte voor gemeenschappelijk groen. De provincie, Vlabinvest, SWaL en Woonpunt Zennevallei bouwen dit jaar ook kleine verplaatsbare woonunits. Die zullen eerst gebruikt worden als tijdelijke woning binnen het vervangbouwproject in Boortmeerbeek; daarna als aanvulwoning in een sociale woonwijk in Halle. De provincie ziet nog meer toepassingsmogelijkheden door kleine woonunits te schakelen, te stapelen, als verdichting in bestaande wijken, tijdelijk gebruik van terreinen, Housing First, ...

ONDERZOEK ARCHITECTUURWIJZER
EN PROVINCIE LIMBURG

Het leven zoals het is in vier sociale wijken

Architectuurwijzer (AW) en de provincie Limburg sloegen de handen in elkaar voor een bijzonder onderzoek in vier Limburgse wijken. Volgens hen was er nood aan een frisse kijk op sociale huisvesting die de relatie blootlegt tussen het alledaagse leven van de bewoners in de wijk en de concrete inrichting van de gebouwen en de omgeving.

Architect-stedenbouwkundige **Peggy Totté** van Architectuurwijzer en antropologe **Ruth Soenen** van Simply Community gingen op pad in de wijken. De selectie van de te onderzoeken wijken gebeurde door het Limburgs Woonplatform in samenspraak met de provinciale dienst Wonen en de huisvestingsmaatschappijen. Peggy en Ruth vertellen over hun rapport aan Woonwoord.

Peggy vertelt wat voor onderzoek ze precies deden. "Ruth en ik hebben de vier wijken zowel ruimtelijk als sociaal verkend. We hebben door de wijk gewandeld en goed rondgekeken. Vervolgens zijn we aan tafel gegaan met alle betrokken lokale professionals van de wijk, waarin we al veel leerden over het functioneren van de wijken. Daarnaast hebben we vijf huisbezoeken per wijk afgelegd. Tijdens deze bezoeken namen we een uur de tijd om met de bewoners te praten over hun dagelijkse beleving van de wijk. Het waren gesprekken over 'het leven zoals het is' waar Ruth vervolgens interessante antropologische inzichten uit afleidde. Ik vulde aan met mijn ruimtelijke analyse van de wijk."

Ruth Soenen
antropologe,
Simply Community



Nieuw Sledderlo



De Standaard



Een onderzoek, verschillende aanleidingen

Ruth en Peggy vertellen dat de aanleiding in elke wijk heel verschillend was. Ter Hilst in Hasselt kampt al lang met een slecht imago en de SHM Hacosi wil hier graag aan werken. In Nieuw Sledderlo hebben de SHM Nieuw Dak en de stad Genk de afgelopen jaren veel inspanningen geleverd. Enkele galerijflats waren al vervangen door nieuwbouwappartementen. Zij wilden graag weten of de nieuwbouw een meerwaarde was voor de bewoners en de wijk. In De Standaard in Houthalen wil de SHM Kempisch Tehuis alle bungalows in het centrale groen gebied slopen, maar ze zijn nog zoekende naar de geschikte nieuwe woonvorm op deze plek. In de wijk Schoonbeek in Bilzen overweegt de SHM Cordium om appartementen te vervangen door nieuwbouw.

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN
FOTOS STEVEN MASSART, PEGGY TOTTÉ EN KAREN VAN DER BIEST

Schoonbeek



Ter Hilst



Meer dan wonen in een wijk

We hebben het dan over voorzieningen in wijken. Veel sociale wijken hebben slechts één functie, de woonfunctie. Hoe breng je andere voorzieningen in wijken? **Peggy:** “Dat is makkelijker gezegd dan gedaan. Net zoals vele andere woonwijken in Vlaanderen, is het geen evidentie om andere niet-wonenfuncties te implementeren in de wijken. We zijn nu eenmaal geëvolueerd naar een nederzettingsstructuur of een ruimtelijke planning waarin verweving van functies eerder uitzondering dan norm is. Waar mogelijk en haalbaar, pleiten we effectief voor het inbrengen van enkele voorzieningen. Het zou fantastisch zijn om in sommige wijken een bakker of kleine supermarkt te introduceren. Maar, er is ook nog de economische realiteit. Zal dit wel rendabel zijn? Zijn de verkoopprijzen afgestemd op de portemonnee van de bewoners?”

Ruth benadrukt dat het belangrijk is om in een wijk voorzieningen te hebben waar mensen elkaar spontaan kunnen ontmoeten zoals dat gebeurt in een hondenwei of aan de schoolpoort. Dat zijn plekken waar mensen vooraf weten dat ze daar zeker anderen gaan ontmoeten. Zij heeft het in dat opzicht over de levendige picknicksceën in Nieuw Sledderlo, die een lokaal aanknopingspunt kan vormen om de wijk ook aantrekkelijk te maken voor buitenstaanders.

Peggy: “Tot op vandaag werken de sociale huisvestingsmaatschappijen zoals een projectontwikkelaar of bouwpromotor. Er wordt een behoefte aan nieuwbouw of vervangingsbouw vastgesteld en ze bouwen volgens de goede ruimtelijke ordening. In vele gevallen betekent dit dat er op bestaande locaties verder verdicht wordt met nieuwbouwappartementen. Er wordt dus vertrokken vanuit een ‘ruimtelijke’ behoefte aan meer sociale huisvesting, maar met te weinig idee van de sociale context.”

Aanvullende antropologische blik

In deze vier wijken was daarom de aanvullende blik van een antropologe wel bijzonder. **Ruth:** “We luisteren naar mensen en analyseren de informatie die we krijgen op een bijzondere manier. Dat is eigenlijk in het kort wat een antropoloog doet.” Specifiek voor de sociale wijken komt ze tot de

conclusie dat de eigen woning voor de bewoners veel belangrijker is dan de wijk. “Zij denken in termen van de eigen woning en minder in termen van de wijk. Ook privacy speelt dus een enorme rol in de tevredenheid over de eigen woning. Het is daarom belangrijk om in elk appartementsgebouw ook voldoende aandacht te besteden aan bijvoorbeeld geluidsisolatie tussen de units.”

Ruth heeft in de gesprekken opgemerkt dat de impact van de sociale huisvesting op de bewoners enorm is en dat SHM's dat al eens onderschatten. “Na mijn gesprekken had ik de indruk dat SHM's meer kansen kunnen benutten. Mensen als onderhoudstechnici kunnen ook op sociaal gebied een grote rol spelen. Dat is zeker een kans. Ik denk bijvoorbeeld aan doe-het-zelf-activiteiten die mensen zouden kunnen bij elkaar brengen en die de band tussen een SHM en haar klanten zouden kunnen versterken.”

Peggy Totté,
Architect-steden-
bouwkundige,
Architectuurwijzer





Sociaal werk nieuwe stijl

Ruth pleit ook voor een nieuwe wind in het sociaal basiswerk, dat afstapt van enkel en alleen emancipatorisch werken met zwakkere groepen. "Sociaal werk nieuwe stijl moet inzetten op thema's die de lokale diversiteit meer benutten met blijvende aandacht voor de meest kwetsbaren. Het werken met mensen die behoren tot diverse sociale en etnisch-culturele groepen verloopt best druppelsgewijs en via kleinschalige projecten. In dergelijke creatie van nieuwe groepsformaties kunnen scheidingslijnen tussen socio-culturele groepen doorkruist worden. Een sociaal huurder kan bijvoorbeeld ontzettend goed fietsen herstellen en kan een jurist en tevens wielertoerist uit de nood helpen tijdens een fietstocht doorheen een Limburgse sociale woonwijk. Mensen laten kennismaken met elkaar vanuit andere rollen dan enkel hun brede publieke identiteit kan voor een nieuwe sociale dynamiek zorgen.

Ruth heeft het dan over een sociale mix. "Sociale mix is mogelijk, maar moet in zijn volle complexiteit gezien worden. Het volstaat niet om sociale huur, particuliere huur, sociale eigendom en particuliere eigendom als het ware naast elkaar te gooien op een lap grond. Een echte sociale mix moet gepaard gaan met een sociaal masterplan dat het ook heeft over samenleven, over een genuanceerde kijk op privacy en openbaar domein en de samenhang tussen beide. Bij het plannen van wijken mogen we dus niet alleen denken vanuit de stenen maar ook vanuit de mensen."

En nu?

Peggy: "De sociaal-ruimtelijke analyse van de vier wijken is afgerond en voor de buitenstaander samengevat in ons rapport. De betrokken SHM's gaan er elk op hun eigen manier mee verder. In hun toekomstplannen voor de wijken houden ze er rekening mee. In sommige wijken zal op korte termijn een masterplan opgemaakt worden. Bij de opmaak van dit masterplan vragen ze dan om ook een sociaal deskundige te betrekken. Daarnaast hopen wij vanuit Architectuurwijzer ook verder rond dit thema te kunnen werken, maar dit is uiteraard afhankelijk van beschikbare budgetten. Elk nieuw onderzoek van

een andere wijk in Vlaanderen kan een interessante toevoeging zijn aan de opgebouwde kennis en ervaring, die vervolgens ook met de andere SHM's kan gedeeld worden. Bovendien lijkt het ons vanuit Architectuurwijzer belangrijk om de goede voorbeelden van sociale huisvesting meer en meer in de kijker te zetten en daar te onderzoeken wat die wijken net succesvol maakt."

 **Meer informatie?**
Je kunt het onderzoeksrapport downloaden op architectuurwijzer.be/sociale-huisvesting-anders-bekeken

Reactie van Dominique Vrancken, directeur Hacosi:

De cultureel-ruimtelijke analyse was voor Hacosi in alle opzichten positief. Zeker de combinatie van zowel antropologische als ruimtelijke aspecten die vanuit meerdere invalshoeken werden bekeken, is echt een meerwaarde gebleken. Een aantal bevindingen die uit de analyse naar boven kwamen, waren zeker nieuw voor ons. Voor andere was er wel een vermoeden, maar zekerheid hierover hadden we niet altijd. De kijk hierop van Ruth en Peggy, mede door hun ervaring, bevestigde dit wel.

Hun bevindingen en conclusies waren voor onze raad van bestuur heel nuttig om in te zien dat voor de verbetering van de leefbaarheid van de wijk er naast de lopende, voornamelijk mensgerichte acties een structurele aanpak nodig is die betrekking heeft op verschillende vlakken. Het verwezenlijken van een gezondere sociale mix van sociale en reguliere huisvesting, vervangingsbouw van bestaande sociale huurwooneenheden, ruimtelijke inrichting van de omgeving en infrastructuur, aanbod van lokale voorzieningen ... zijn enkele voorbeelden hiervan. De raad besliste daarom om in overleg met de partners een masterplan op te stellen dat een gedragen visie zal weergeven en de basis zal vormen voor concrete projecten.

EXPERT LEGT UIT

Afwijkings- commissie & kwaliteits- kamer

Sinds 1 januari
2018 bestaat de
afwijkingscommissie
en op 10 mei 2019
ging de kwaliteits-
kamer van start.
Wat doen ze?

Waarom zijn de afwijkings- commissie en de kwaliteitskamer in het leven geroepen?

Voor de sociale woonprojecten in Vlaanderen zijn er normen en ontwerprichtlijnen. De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten deze richtlijnen volgen als zij een sociaal bouw- of renovatieproject ontwerpen. Anders kunnen ze geen gesubsidieerde financiering krijgen. Omdat we ook ruimte willen laten voor creativiteit in de ontwerpen, is er nu ook de afwijkingscommissie en de kwaliteitskamer.

Waarvoor kan een sociale huisvestingsmaatschappij terecht bij de afwijkingcommissie en de kwaliteitskamer?

Via de afwijkingscommissie kan een sociale huisvestingsmaatschappij vragen of ze voor een specifiek project op bepaalde punten mogen afwijken van de normen en richtlijnen.

De kwaliteitskamer behandelt vernieuwende concepten voor sociale woonprojecten en de jaarlijkse wijziging van de normen en ontwerprichtlijnen. Veel voorkomende gevraagde afwijkingen kunnen zo definitief aangepast worden in de richtlijnen. Hiernaast behandelt de kwaliteitskamer ook adviezen op vraag van de minister en beroepen tegen allerhande beslissingen van de VMSW.

Hoe kan een sociale huisvestings- maatschappij een beroep doen op de afwijkingscommissie en de kwaliteitskamer?


De projectverantwoordelijke architectuur legt een dossier voor aan de afwijkingscommissie. Dit kan elke week. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan de projectverantwoordelijke dus ook vragen een dossier voor te leggen aan de afwijkingscommissie. Uitzonderlijk kan de sociale huisvestingsmaatschappij de afwijking zelf komen toelichten.

De vraag of het beroep voor de kwaliteitskamer dient de sociale huisvestingsmaatschappij in via een aangetekende brief aan de voorzitter van de kwaliteitskamer. Alle verdere communicatie verloopt bij voorkeur via e-mail. Belangrijk is dat de sociale huisvestingsmaatschappij een beroep verplicht indient binnen de 60 kalenderdagen na het verschijnen van het advies of de beslissing in het Projectportaal. De kwaliteitskamer vergadert minimaal vier keer per jaar.

Wie vertegenwoordigt de afwijkingscommissie en de kwaliteitskamer?

De afwijkingscommissie is een intern overleg en bestaat alleen uit personeelsleden van de VMSW.

De kwaliteitskamer bestaat uit de VMSW, Wonen-Vlaanderen, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de Vlaams Bouwmeester. De Vlaams minister van Wonen of zijn gemachtigde is de voorzitter van de kwaliteitskamer.

 **Meer informatie?**
[www.vmsw.be/Home/
ik-ben-professioneel](http://www.vmsw.be/Home/ik-ben-professioneel)

Els Struyf
Expert architectuur

Kerkgebouw ingewijd tot sociale woningen

Schoolgebouwen, gemeentehuizen, kloosters, vierkanthoeves, kazernes, rusthuizen, ... allemaal zijn ze al eens herbestemd tot sociale woningen. Een kerkgebouw was hier nog niet bij. Met de herbestemming van de Sint-Janskerk zorgt De Molse Bouwmaatschappij voor een primeur in Vlaanderen.

De herbestemming van kerken tot sociale woningen: het lijkt een niet vanzelfsprekende invulling qua programma. Al zeker niet wanneer je je het traditionele beeld met kerktoren, hoog middenschip, koor en zijbeuken voor ogen houdt.

De Molse Bouwmaatschappij kreeg het ontwijde gebouw in 2017 aangeboden van de

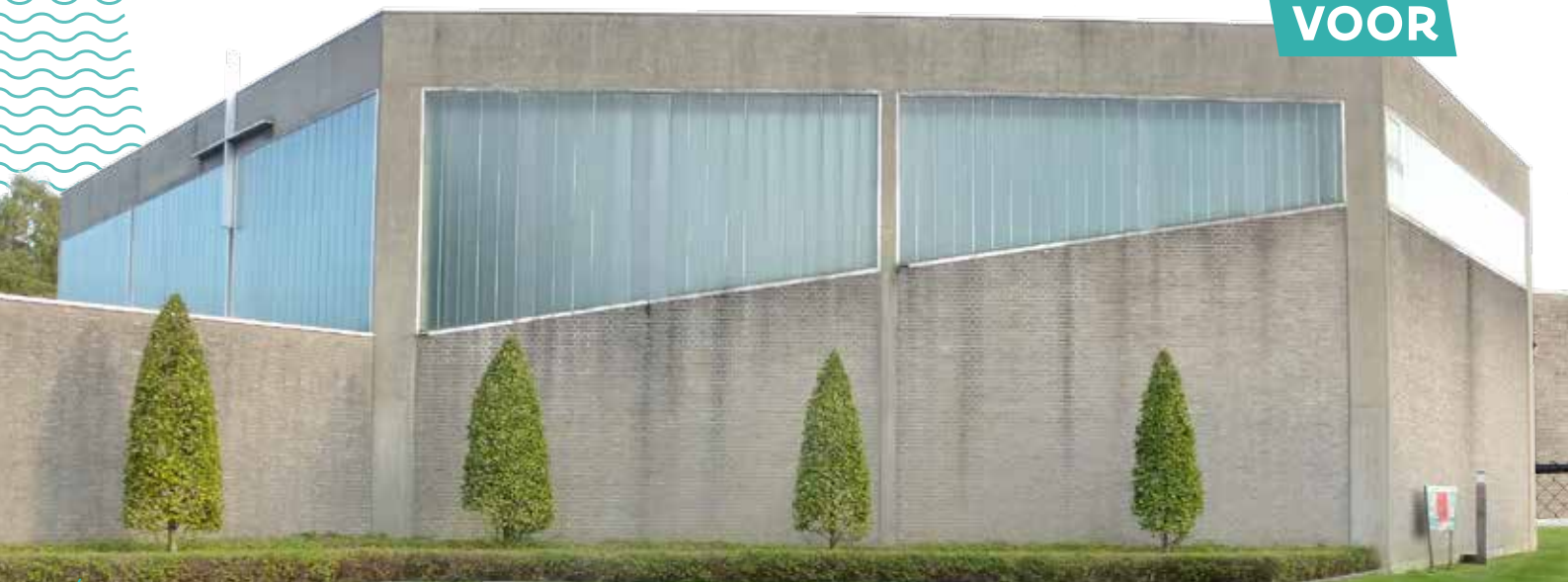
plaatselijke kerkfabriek. Sinds 2014 deed het gebouw niet langer dienst als kerk en was het onder meer in gebruik door een lokale theatervereniging. De kerkfabriek was de idee van extra sociale woningen in Balen genegen, de Molse Bouwmaatschappij is er pas actief sinds 2000. De SHM kreeg het gebouw zo voor 50 jaar in erfpacht, waardoor de verwervingskost laag bleef.

Modern kerkgebouw

Het moderne kerkgebouw dateert uit de vroege jaren zeventig en was vrij uniek qua opvatting. Zij werd ontworpen door Paul Neefs (1933-2009), een exponent van de 'Turnhoute school' – een groep naoorlogse modernistische architecten, die Turnhout en omstreken op de architecturale kaart zette. Zijn werk sluit dicht bij het modernisme aan, met vaak geometrisch uitgewerkte plattegronden, een sober materiaalgebruik en strakke details. Zo is het gebouw opgevat als een doos met een halve achthoek als grondplan en een vooruitgeschoven rechthoekig ingangsportaal. De materialisering bestaat uit een betonskelet, ingevuld met vlakken uit metselwerk en een register grote lichtopeningen.



VOOR





Ombouw tot 13 appartementen

Het ontwerp voor de nieuwe invulling werd toevertrouwd aan architect Bartel Jennen van het ontwerp bureau Ardesc. Architectuur die zich bij het ophouden van de ene functionele bestemming flexibel laat herhalen naar nieuwe functies, wordt als een kwaliteit gezien. Zo liet dit gebouw met betonskelet en invulwanden uit metselwerk zich als een taart in stukken verdelen. De gesloten muur achteraan, waartegen vroeger het altaar stond, werd opengemaakt. Een grote overdekte patio met gaanderij geeft er toegang tot dertien appartementen. De voorbouw met inkom en sacristie, voorziet nu in een centrale doorsteek naar de patio, geflankeerd door een ruime fietsenberging en individuele bergingen.

De dertien kleine appartementen zijn vooral bestemd voor alleenstaanden. Zo bevatten de twee uiteinden van het gebouw elk twee boven elkaar gelegen eenslaapkamerappartementen.

Centraal boven de doorsteek bevindt zich een tweeslaapkamerappartement. De acht resterende 'taartstukken' zijn studio's met slaaphoek.

De appartementen staan als een nieuwe constructie opgesteld achter de bestaande gevel. Daardoor vormt de betonstructuur nergens een koudebrug en kon de spouw ertussen voorzien worden van de nodige isolatie conform de huidige EPB-normen. Het dak is voorzien van zonnecollectoren.

Voor de invulling met appartementen moesten de gesloten baksteenvlakken opengemaakt worden voor voldoende raamopeningen. Deze zijn gevat in strakke hoge metalen kaders en voorzien van balkons. Vanuit architecturaal perspectief verliest het gebouw daardoor een deel van zijn sacraal massieve karakter. Het uitgespaarde kruis in het metselwerk herinnert nog aan haar vroegere bestemming als kerk. Een 'amen!' is hier dus op zijn plaats.

Kostprijs

Bij aanbesteding bedroeg het bestelbedrag voor de renovatiewerken 1.379.464 euro. Door onvoorziene extra werken aan het dak liep het eindbedrag echter op tot 1.807.450 euro of gemiddeld 139.000 euro per appartement (exclusief studiekosten en btw).



NA





STRATEGISCH PLAN
BIJ DE NOORDERKEMPEN

Gedragenheid door cocreatie

De Noorderkempen betrok al haar personeelsleden bij de opmaak van een ambitieus strategisch plan. De Visitatieraad benoemde dit project als een goede praktijk, een interessant project dat andere SHM's kan inspireren. Mieke Dereymaeker, kwaliteitsmanager en Jan Van Hoeymissen, directeur, lichten hun aanpak toe.

De Noorderkempen maakte een gedetailleerd meerjarenplan voor haar organisatie, waarbij alle personeelsleden input konden leveren. Dankzij deze cocreatie is er een groot intern draagvlak voor dit ambitieuze plan en voelen personeelsleden er zich mee verantwoordelijk voor.

Waarom gingen jullie hiermee van start?

Jan Van Hoeymissen: "In 2016 kwam onze organisatie uit een woelige periode met personeelwissels en gooiden we onze organisatiestructuur om. We stapten af van een hiërarchisch systeem met diensthoofden en zetten in op zelfsturende teams. We hadden, ook dankzij enkele nieuwe aanwervingen, sterk gemotiveerde medewerkers in huis. Dus vonden we de tijd rijp om onze organisatie verder te professionaliseren. Eigenlijk wilden we onze medewerkers beter betrekken bij de organisatie, onze klantentevredenheid verbeteren en zo ons imago verbeteren."

Hoe gingen jullie concreet aan de slag?

Mieke Dereymaeker: "Van bij de start wilden we iedereen een evenwaardige stem in dit proces geven. Eerst dachten we een nieuwe missie uit. We hingen tijdens een week een aantal vragen op in onze spreekruimtes. Bijvoorbeeld: 'Hoe wil je dat er over De Noorderkempen gesproken wordt? Voor wie zijn we er? Welke waarden willen we uitdragen?' Alle tien medewerkers hingen bij die vragen anoniem hun input."

Jan: "Met al die input maakten Mieke en ik een voorstel van een missie, die we dan eerst voorlegden aan het team en daarna lieten goedkeuren door onze raad van bestuur. Daarna konden we onze strategische visie uitwerken."

Mieke: "Dat deden we tijdens een denk- en doedag met alle medewerkers. We sloten voor één dag het kantoor en gingen op locatie nadenken. We wisten wat onze missie was, maar wat waren nu onze centrale pijlers en de acties die daaruit



“We wilden iedereen een evenwaardige stem geven bij het vormgeven van onze organisatie.”



Jan: “Ook vierden we op de Sociaal Woningdag ons 35-jarig bestaan met een groot verjaardagsfeest, de Verjaar-Dag van de Huurder. We wilden onze huurders die dag in de watten leggen met lekkers en toffe animatie. We legden speciaal vervoer in zodat iedereen er bij kon zijn. Dat was een hele fijne actie die onze huurders sterk apprecieerden.”

Wat zijn jullie tips of aandachtspunten?

Mieke: “Zorg dat jouw plan geen keurslijf wordt. In onze sector is er nog altijd veel waar je geen invloed op hebt, zoals regelgeving. Dat doorkruist jouw plan geregeld. Dan moet je al eens iets uit jouw plan naar achteren durven schuiven.”

Jan: “Het belangrijkste in heel dit verhaal is dat we initiatief en verantwoordelijkheid nemen mogelijk maakten. Al onze – ondertussen twaalf – medewerkers kunnen dat. En we belonen elkaar tijdens onze kantoormeetings via het vast item: ‘voor wie hebben we bloemen deze week?’ Dat is figuurlijk, maar je moet mensen durven belonen.”

Mieke: “Onze medewerkers zijn allemaal enthousiaste en professionele mensen. Dat is iets dat je concreet moet vormgeven in jouw organisatie. Daarom benadrukken we in onze vacatures dat we zin voor verantwoordelijkheid verwachten. In ons onthaalbeleid kaderen we ook onze manier van werken zodat nieuwelingen die ‘drive’ krijgen die onze bestaande medewerkers hebben!”

voortvloeiën? Tegen de middag hadden we vier strategische doelstellingen geformuleerd; in de namiddag werkten we die verder uit naar operationele doelstellingen en acties.”

Jan: “De brainstormgroepjes waren bewust gemixt. Het doel van de dag was ook om eilandjes te doorbreken en mensen hun functie te laten overstijgen. Nadien vertaalden Mieke en ik alle input naar een concreet vierjarenplan (begin 2017 – eind 2020). Ook dat valideerde ons volledige team en onze raad van bestuur. Jaarlijks vertalen we dit naar een jaarplan, gekoppeld aan een begroting. Bij elke actie staat een verantwoordelijke en welke andere collega’s betrokken zijn.”

Zijn jullie tevreden over het resultaat?

Jan: “Absoluut! We voelen dat de interne investeringen uit 2017 en 2018 nu extern resultaten geven. We horen van onze professionele partners dat er een betere communicatie is in beide richtingen.”

Mieke: “Ook van onze huurders krijgen we positieve feedback! Bijvoorbeeld, tijdens het visitatiegesprek zeiden onze huurders dat ze een evolutie ervaren in hoe ze behandeld en gehoord worden.”

Op welke realisaties uit het plan van de voorbije jaren zijn jullie fier?

Mieke: “Tijdens het cocreatieproces ontstonden soms zotte ideeën, maar in afgezwakte vorm leiden die dan toch makkelijk tot een heel leuk eindresultaat. Zo hebben we nu een nieuwsbrief voor en samen met onze huurders uitgebouwd. Met een vijftal huurders in de redactie-raad maakten we al twee edities!”



Jan Van Hoeymissen,
directeur
De Noorderkempen



Mieke Dereymaeker,
kwaliteitsmanager
De Noorderkempen

**VIJF
VRAGEN
AAN**

In deze rubriek polsen we naar een opinie uit de sector. De toekomstvisie op sociaal wonen staat hierbij centraal.

FOTO ILSE PAEPE, WONEN-VLAANDEREN

Helmer Rooze
administrateur-generaal
van Wonen-Vlaanderen



“We moeten samen met de sector een evenwicht tussen regelgeving en verantwoordelijkheid vinden.”

1 Wat is voor u het belangrijkste actiepunt in sociale huisvesting?

Er zijn meer sociale woningen nodig. Het grootste obstakel zit volgens mij in de beperkte beschikbaarheid van gronden. Een antwoord hierop, de sociale last, werd een aantal jaar geleden vernietigd. Een nieuw sluitend juridisch initiatief kan mogelijk soelaas bieden, net als initiatieven zoals het instrumentendecreet dat de ruil van slecht gelegen voor goed gelegen gronden mogelijk maakt.

2 Welke discussie wordt er volgens u te veel of te weinig gevoerd in de sociale huisvesting?

We moeten samen met de sector een evenwicht tussen regelgeving en verantwoordelijkheid vinden. Deze discussie gaat al even mee. We kiezen te veel voor het dichttimmeren van

de regelgeving. Nochtans bestaat de bereidheid bij de administratie en de sector om dit samen op te nemen. Hoe kunnen we een Vlaams kader ontwikkelen dat goedmenende sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) toelaat om hun maatschappelijke opdracht op te nemen? Deze discussie willen we de komende legislatuur met open vizier opnemen en finaliseren.

3 Waarin moet de sociale huisvesting volgens u het voortouw nemen?

Toen ik voor de stad Antwerpen werkte, stond ik versteld van de grote veerkracht bij sociale huurders. Sociaal wonen gaat over meer dan stenen alleen. SHM's reiken via hun woningen een elementaire bouwsteen aan voor het leven van hun huurders. Maar SHM's zijn ook verantwoordelijk voor het samenleven in hun wijken. In de Luchtbal in Antwerpen vind je sociaal wonen, onderwijs, zorg, sport en cultuur in één wijk. SHM's hebben volgens mij de taak om samen met de lokale overheid deze bredere maatschappelijke rol op te nemen.

4 Op welke persoonlijke verwezenlijking voor sociaal wonen bent u het meest trots?


De afgelopen jaren vulde ik mijn rol vooral achter de schermen in. Als adviseur van de schepen voor Wonen mee de fusie van Woonhaven realiseren of op het kabinet van de minister het decreet grond- en pandenbeleid uitrollen en tijdens begrotingsbilaterales meer investeringskredieten voor sociaal wonen onderhandelen is niet publiek zichtbaar. Toch gaf dit mij enorm veel voldoening. Als je je voor zulke projecten mag inzetten, is het niet moeilijk om de 'why' van de functie te vinden.

5 Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Ik denk dat er een opportuniteit bij de realisatie van de woonmaatschappijen ligt. Hoe kunnen zij een divers woonaanbod op de private huur-, sociale huur- en koopmarkt aanbieden? Het groeien tot een aantrekkelijke professionele partner van de gemeente, met voldoende schaal, impact op de woningmarkt en aandacht voor de verschillende doelgroepen, moet een hefboom worden om betaalbaar, kwaliteitsvol en woonzeker wonen in Vlaanderen sterker in te vullen.

INZETTEN OP KERNVERSTERKING

Ruimtemakers over woonbeleid



“We moeten in onze woonwijken plekken creëren waar de bewoners hun talenten kunnen ontwikkelen.”

An Rekkers, directeur van de Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP vzw)



Voorbeeld van een kernversterkend project in het centrum van Boortmeerbeek.

Om te wonen, heb je ruimte nodig. Helaas sprongen we in het verleden daar te kwistig mee om en slagen we er (nog) niet in om het tij te keren. Daarom vroegen we An Rekkers, directeur van de Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP vzw), naar haar visie op sociaal wonen in de ruimtelijke planning.

TEKST CHRIS ANSEEUW EN MARIE SWYZEN, PROJECTVERANTWOORDELIJKEN
INFRASTRUCTUUR FOTO'S VERENIGING VOOR RUIMTE EN PLANNING

Het beleidsplan Ruimte Vlaanderen stelt dat er vanaf 2040 geen open ruimte meer mag worden ingenomen. Veel gronden van sociale woonactoren liggen juist in slecht gelegen woonuitbreidingsgebieden. Hoe stemmen we het woonbeleid en het ruimtelijke beleid beter op elkaar af?

An Rekkers: “De meeste grondeigenaars begrijpen ondertussen dat het beter is om op goed gelegen plekken te ontwikkelen. Zeker voor de kwetsbare groepen is het onlogisch om ver van voorzieningen, werk en diensten te moeten wonen. Daarom moeten we op zoek naar instrumenten om verdichting in de kernen te stimuleren. Alhoewel het vanuit ontwikkelingsperspectief vanzelfsprekend lijkt om een groot project te realiseren, pleit ik voor puntgewijze projecten in de kernen. Op het eerste zicht lijken grootschalige projecten per woning goedkoper, maar op termijn betalen de Vlamingen én de inwoners van deze wijken daarvan de prijs. Niet alleen financieel, maar ook sociaal en ecologisch.”

Zijn grondruiloperaties een oplossing? En hoe financieren we dat?

An: “Financieel is het een moeilijk verhaal, want goed gelegen grond is altijd duurder. Ruiloperaties zijn bijgevolg niet vanzelfsprekend. Er moet vooral ingezet worden op het verdichten van de kernen, waar zelfs vandaag binnen het bestaande bebouwd weefsel nog veel ruimte is voor optimalisering of hergebruik. Maar om systemen zoals verhandelbare bouwrechten te doen slagen, is er een schaarste aan bouwgrond nodig. Met de huidige voorraad werkt dat niet. Zolang er overschotten zijn, worden ontwikkelaars niet getriggerd om dichter te bouwen. Het is aan de overheid om daarop in te zetten.”

“Daarbij is het belangrijk om een mix van woontypologieën - zowel sociaal als privaat - te voorzien. Een mix zorgt ervoor dat sociale woningen niet te onderscheiden zijn van private woningen, en dat vermijdt een stigma. In Zwitserland werken de coöperatieven met sociale huursubsidies. Zo weet je niet welke buur bijstand krijgt en welke niet.

In Vlaanderen is de werking van de sociale verhuurkantoren (SVK's) vergelijkbaar, maar die zijn nog te afhankelijk van het aanbod op de private markt. Een ander voorbeeld is de stad Wenen, waar de overheid 70% van het woningaanbod in handen heeft. Dat zijn niet alleen sociale woningen, maar ook bescheiden en gewone woningen. Als we dit vertalen naar onze huisvestingsmaatschappijen (SHM's) kan dit een instrument zijn voor verdichting en sociale mix. Met de huuropbrengsten van de duurdere woningen kunnen we het sociale aanbod onderhouden en ontwikkelen. De mix versterkt zo de financiële positie van de SHM. Daarbij is het cruciaal dat niet alleen de overheid, maar ook de private markt participeert en haar verantwoordelijkheid opneemt.”

Vanuit academische hoek wordt gezegd dat het woonbeleid op een bovenlokaal niveau moet worden aangepakt. Op welke schaal zie je dat samenwerkingsverband?

An: “Nu ligt de verantwoordelijkheid voor het lokaal woonbeleid bij de gemeentes. Maar die hebben niet altijd de nodige expertise in huis. Bovendien missen ze soms een langetermijnvisie en houden ze weinig of geen rekening met de gevolgen voor de buurgemeenten.”

“We moeten inzetten op het verdichten van kernen, waar zelfs nu nog ruimte is voor optimalisering of hergebruik.”

Den Indruk in Brugge, een voorbeeld van een kernversterkend project

“Dat los je niet op met één sociale woonactor per gemeente. De schaal van een gemeente is te klein voor het ontwikkelen van een geïntegreerd woonbeleid. Door zowel het private als het sociale patrimonium van 4 à 5 gemeentes in één geheel te bekijken, kan je wel een coherent woonbeleid voeren. Helaas werkt de huidige gemeentelijke financiering dit tegen. Want hoe meer inwoners, hoe meer inkomsten voor de gemeentekas. Dus dat drijft ze om te blijven bouwen. Die nieuwbouw zal waarschijnlijk nog vlot van de hand gaan, maar de mensen gaan hun oudere woning niet verkocht krijgen. Door te blijven ontwikkelen op slecht gelegen plaatsen bouwen we de leegstand van morgen.”

“Het is belangrijk om daarbij ook de nabije stad te betrekken. Vaak willen gemeentes stedelijke functies naar hun kern halen. Maar daarmee verliezen ze hun dorps karakter. In samenwerking met de nabijgelegen centrumstad kan je beter zien waar je wat wil, ook op het vlak van wonen.”

Is er voor de centrumsteden een regierol weggelegd?

An: “Er mag juist geen hiërarchisch onderscheid zijn tussen de gemeenten en de stad. De nieuwe ‘woonmaatschappij’ - zoals ik die

zie - moet een neutrale speler zijn, die de centrumstad en de omliggende gemeentes verenigt en hun woonnoden en -wensen samenbrengt. Het woonbeleid moet deel uitmaken van een ruimtelijke visie over waar we open ruimte willen, waar we willen ontspannen, waar we stedelijke functies willen. Zonder concurrentie tussen de gemeenten of met de centrumstad. Dat geïntegreerd woonbeleid kan ook toelaten om minder autoafhankelijk te bouwen en een grotere kritische massa leveren voor het openbaar vervoer.”

In december organiseerde de VRP de studiedag kansbeleid ‘move on up’. Kan ruimtelijk beleid inspelen op de noden van kortgeschoolden, werkloze jongeren en nieuwkomers?

An: “Ja, als we in de woonwijken ook plekken van ontmoeting inrichten. Niet alleen pleinen en ruimte in het openbaar domein, maar ook functies en plaatsen waar handwerk en ambachten worden gestimuleerd. Ik denk aan repair-cafés, een materialenbibliotheek en plaatsen zoals Buda in Kortrijk. Op een appartement is er immers geen plaats voor een werkbank. Daarom moeten we in onze woonwijken plekken creëren waar de bewoners hun talenten kunnen ontwikkelen.”

“In dat licht was de lezing van Annet Van Otterloo over de Afrikaanderwijk in Rotterdam zeer boeiend. Hun coöperatieve zoekt in de wijk naar de aanwezige talenten en ontplooit in functie daarvan een dienstorganisatie volgens een verdienmodel. Maar het zijn de bewoners zelf die voor de uitwerking ervan zorgen.

Omdat het zo ontstane catering-bedrijf, naaiatelier of de hersteldienst, ... in de wijk zelf gevestigd is, wordt er niet uitbesteed, maar komen de inkomsten de wijkbewoners ten goede. De bewoners maken dus een opstap van een alternatieve economie naar het reguliere arbeidscircuit.”

Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning?

De VRP groepeerde ruimtemakers (stedenbouwkundigen, architecten, bouwmeesters, administraties, ...) die een breed draagvlak willen creëren voor kwaliteit en duurzaamheid in de ruimtelijke planning. De VRP promoot dit via lezingen, debatten, colloquia en het magazine RUIMTE.

 **Meer informatie?**
www.vrp.be

Van verhoogd toezicht naar sterke financiële gezondheid

Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen vierde haar twintigste verjaardag in een optimale sfeer. En daar is alle reden toe. Het SVK legde de afgelopen jaren een opgemerkt traject af. Het evolueerde van een vzw die vocht tegen financiële moeilijkheden naar een frontrunner in de sector. Woonwoord sprak met Jonas De Vlieger, algemeen directeur, over die transitie.

TEKST: GEERT VAN SOOM, FINANCIËEL RAADGEVER FOTO: STUDIO LEAU

Elk jaar volgt Vlaanderen de jaarrekeningen van alle SVK's op. Tijdens de jaarlijkse controle van 2017 stelde Wonen-Vlaanderen vast dat bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen te veel indicatoren wezen op financiële moeilijkheden. Na een financiële inspectie plaatste de afdeling Toezicht van Wonen-Vlaanderen het SVK in verhoogd financieel toezicht. SVK Zuid-Oost-Vlaanderen kreeg een verbetertraject opgelegd: het moest een actieplan opstellen om de nodige hervormingen door te voeren. In 2018 stopte afdeling Toezicht het verhoogd financieel toezicht. Vandaag is het SVK met 620 woningen in beheer, 21 medewerkers en een sterk groeiritme één van de grootste en financieel gezondste SVK's in de sector. Algemeen directeur Jonas De Vlieger vertelt hoe deze evolutie de voorbije jaren gebeurde.

Jonas, kwam het verhoogd toezicht als een verrassing?

Jonas De Vlieger: "Niet helemaal. We waren ons al bewust van een aantal pijnpunten en waren al oplossingen aan het uitwerken, maar ik kan niet ontkennen dat het verhoogd financieel toezicht lastig was om te verteren."

Welke visie stond aan de basis van het verbetertraject dat het SVK opmaakte?

Jonas: "We wisten al snel welke stappen we wilden ondernemen, omdat afdeling Toezicht die aangeeft in hun inspectieverslag en we in 2014 al een strategische nota maakten voor de periode 2014-2019. Veel van de antwoorden op de vragen en opmerkingen van de afdeling Toezicht zaten al vervat in onze strategische nota. Het kwam erop aan om die te vertalen naar het actieplan."

"Het centrale idee waarrond wij werken is 'kwaliteit'. Je moet kwaliteit bieden op alle vlakken: kwaliteit in woningen, kwaliteit in bestuur en kwaliteit in personeel en financieel beheer. Een mooi voorbeeld is de kwaliteit die wij eisen vooraleer we woningen inhuren. Al in 2014 huurden we alleen woningen in met een conformiteitsattest én legden we onszelf twee extra normen op: dubbel glas en dakisolatie. Vanaf 2019 kwam daar nog een derde norm bij: een gele of groene score op het EPC-attest. Die aanpak werkt. Op enkele jaren tijd gingen we van 250 naar 620 woningen

in beheer nu, terwijl er in die periode ook 180 woningen uit onze portefeuille verdwenen."

Eens het actieplan is opgesteld, begint het belangrijkste werk, namelijk het in daden omzetten. Hoe heeft het SVK de uitrol van het actieplan ervaren?

Jonas: "Zo'n verbetertraject nodigt vaak uit tot het herdenken en hertekenen van interne processen. Dat is nooit gemakkelijk. Dat loopt met vallen en opstaan, je leert voortdurend: sommige processen herbekijk je wel 15 keer. Steeds duiken er details op die je nog kan verbeteren. Zoals gezegd, zijn wij een organisatie die sterk groeit. Groeien dwingt ons om onze interne processen regelmatig in vraag te stellen. Kunnen we blijven verder werken zoals we bezig zijn of maakt onze groei een aanpassing noodzakelijk?"

Hoe vertaalde deze aanpak zich bij de medewerkers en het bestuur?

Jonas: "Ook bij medewerkers zoeken we naar kwaliteit: we zoeken mensen met 'beleving', die betrokkenheid tonen en zich identificeren met de organisatie."



“Het centrale idee waarrond wij werken is ‘kwaliteit’: kwaliteit in woningen, in bestuur, in personeel en in financieel beheer.”

Die identificatie vind ik ook belangrijk bij de bestuurders van het SVK, namelijk dat ze niet zomaar als afgevaardigde van de gemeente of van de SHM in de raad van bestuur zitten. Dat is voor iedereen een groeiproces. Als algemeen directeur smeed ik de link tussen beiden. Momenteel ervaar ik bij mijn medewerkers en mijn bestuurders, zowel de huidige als de vorige bestuurdersploeg, die grote inzet.”

Heeft u tips voor SVK's die nu met gelijkaardige moeilijkheden kampen als uw SVK enkele jaren geleden?

Jonas: “Kwaliteit in opvolging is cruciaal. Kort gezegd: ‘Een woning, twee mensen!’. Voor elke woning in beheer heeft het SVK twee medewerkers die deze woning opvolgen. Iemand begeleidt de huurder en iemand anders begeleidt de verhuurder. Op die manier benaderen we elke woning vanuit de twee invalshoeken die eigen zijn aan de SVK-werking. Dat zorgt ervoor dat de verhuurder zijn woning in goede handen weet en dat de huurder een aanspreekpunt heeft waarbij hij of zij terecht kan met vragen.”

“Ook de kwaliteit van communicatie valt niet te onderschatten. De interne communicatie en de externe communicatie zijn daarbij even belangrijk. Zelf maken we elk jaar een mooi en uitgebreid jaarverslag. Ons jaarverslag is een instrument om potentiële verhuurders te bereiken. Een kwalitatieve communicatie leidt naar meer woningen. Met meer woningen in beheer kan je meer mensen aan een woning helpen.”

Omgaan met verandering

Verandering is troef tegenwoordig. Ook de sector van sociaal wonen kent haar deel. Verandering is vaak een bron van kopzorgen en onbehagen. Daarom geven we enkele tips om ze zonder kleerscheuren door te komen.

TEKST HILDE REKKERS, CHANGE MANAGER

Onze sector is steeds in beweging. Denk maar aan het programma 'digitale projectopvolging', het traject om tot één sociale woonmaatschappij te komen of de fusie van de VMSW met Wonen-Vlaanderen. Ondertussen veranderde de coronacrisis ons hele dagelijkse leven. Hoe ga je als medewerker om met zoveel verandering? Woonwoord geeft enkele tips!

Stadia van verandering

Het eerste dat je moet weten is dat iedereen – bewust of onbewust en in verschillend tempo – vijf stadia doorloopt vooraleer de verandering een feit wordt:

0. Je hebt vaag iets opgevangen in de wandelingen. Er hangt iets in de lucht, maar je weet nog niet precies wat.
1. Je weet wat de verandering inhoudt, waarom de verandering plaatsvindt en wat er zou gebeuren als je niet zou veranderen.
2. Je beslist om mee te werken aan de verandering. Je hebt alles op een rijtje gezet en hebt zin om aan de verandering mee te werken.
3. Je begrijpt en weet hoe je moet veranderen. Met andere woorden: je hebt de nodige kennis vergaard om te kunnen veranderen.
4. Je kan die kennis en vaardigheden ook toepassen in de praktijk.
5. Je blijft de verandering toepassen.

Pas wanneer je die vijf stadia hebt doorlopen, pas je de verandering op een duurzame wijze toe.

Wat kan je doen als je met verandering wordt geconfronteerd?

1. Kruip niet in de slachtofferrol

Het is geen goed idee om verandering zomaar te ondergaan. De verandering was wellicht niet jouw idee, maar je beslist wel zelf over hoe je met de verandering omgaat. Als je beslist om actief mee te werken, vergroot je de kans dat de verandering positief uitdraait. Bovendien kan jouw reactie op de verandering invloed hebben op het beeld dat jouw organisatie heeft over jou en jouw rol in de toekomst. We vertellen je hieronder hoe je dat efficiënt kan aanpakken.

2. Bepaal jouw positie

Start met een klein zelfonderzoek. Denk aan de concrete verandering waarmee je (privé of op het werk) te maken hebt. Bekijk de veranderstadia aan de linkerkant nog eens goed en bepaal in welk stadium je je bevindt. Als je bijvoorbeeld weet waarom de verandering er aankomt en wat die precies inhoudt, maar nog niet besliste om er jouw schouders onder te zetten, bevind je je in stadium 1. Als je een opleiding hebt gevolgd die nodig is om de verandering toe te passen, maar de kennis nog niet helemaal in de vingers hebt, bevind je je in stadium 3.

3. Enkele spelregels

Het doel is om in stadium 5 te geraken (de verandering duurzaam toepassen). Daarvoor moet je eerst alle andere stappen doormaken, in de juiste volgorde (0-1-2-3-4-5). Je mag geen stap overslaan. Hoe je in een hoger stadium kan raken, hangt af van het stadium waarin je je bevindt.

4. Tijd voor actie!

Puzzel jezelf door de vijf stadia.

3 Denk

Ga op zoek naar kennis. Verzamel zoveel mogelijk concrete informatie over de verandering. Volg opleidingen, ga na wat de impact is op jouw werk en welke kennis en vaardigheden je in de toekomst nodig hebt. Maar wees ook geduldig: vaak groeit de informatie naarmate de verandering zich ontwikkelt.

1 Luister

Informeer je. De eerste vraag die je moet stellen, gaat over de verandering zelf. Wat gaat er precies veranderen? Waarom? En wat zal dat precies betekenen voor jou? Wat zou er gebeuren als jouw organisatie niet zou veranderen? Deze informatie is een eerste onmisbare stap. Ga erover in gesprek met jouw leidinggevende en wees niet bang om door te vragen.

4 Kijk niet achterom

Wees geduldig en houd vol. Het verwerven van nieuwe gewoonten en vaardigheden vraagt nu eenmaal tijd. Grijp alle kansen om te oefenen en feedback te krijgen. Als je merkt dat je bijkomende opleiding nodig hebt, laat je dat best weten aan je leidinggevende.

2 Spreek

Wellicht kan jouw leidinggevende tal van voordelen van een verandering opnoemen, maar misschien zie je dat helemaal anders en heb je bezwaren. Praat erover met de juiste mensen. Als jouw bezwaren gegrond zijn, is de kans groot dat er naar een oplossing zal worden gezocht. Kan niets je overtuigen? Vraag jezelf dan af of je je wel op de juiste plaats bevindt.

5 Voorkom nekzweet

Je bent er bijna. Maar misschien stel je vast dat de dingen niet werken zoals ze zouden moeten werken. Weersta aan de verleiding om terug te grijpen naar de oude manier van werken en kaart de knelpunten zo snel mogelijk aan bij de juiste mensen. Of ... nog beter: werk mee aan een oplossing.



Sociaal bouwproject met 14 sociale woningen van Helpt Elkander in Waregem, 28 februari

Nieuw Dak bedankt vrijwilligers met een 'Certificaat voor Appreciatie'

Tijdens de week van de vrijwilliger van 2 tot 8 maart besloot Nieuw Dak om haar vrijwilligers extra in de bloemetjes te zetten. Collega's Anneleen Baptist en Dimitri Vanempten gingen bij elke vrijwilliger op bezoek om hem/haar persoonlijk te bedanken, want "ieder van hen helpt mee aan een fijne thuis", zo klinkt het. Woonwoord sprak met Anneleen en Dimitri.

"Ieder van hen helpt mee aan een fijne thuis."

Op hoeveel vrijwillers kan Nieuw Dak rekenen? En waarvoor rekenen jullie op hen?

Dimitri: "Nieuw Dak kan rekenen op 63 vrijwilligers van alle leeftijdscategorieën: onze jongste vrijwilliger is 24 jaar en de oudste is maar liefst 85 jaar oud. Andere huurders kunnen rekenen op de vrijwilligers om bijvoorbeeld kleine klusjes op te knappen. Ze bieden hulp bij verwarmingsproblemen, ze zorgen voor een proper gebouw en een propere buurt. Ze helpen Nieuw Dak ook met het informeren en ondersteunen van de bewoners bij nieuwe projecten."

Is het de eerste keer dat jullie dit initiatief nemen?

Anneleen: "Ieder jaar probeert Nieuw Dak de vrijwilligers te bedanken, klein of groot. Dit jaar maakten we voor elke vrijwilliger een persoonlijk 'Certificaat voor Appreciatie'. Samen met mijn collega-stagiair Dimitri ging ik op pad en bezochten we elk van hen. Met het Certificaat kregen de vrijwilligers ook lekkere wafeltjes cadeau. Wie niet thuis was, ontving het bedankje in zijn of haar brievenbus."

En wat vonden de vrijwilligers ervan?

Dimitri: "We merken dat de mensen dit erg op prijs stellen en dat maakt ons blij."

Anneleen: "We zijn erg dankbaar voor zoveel enthousiaste en behulpzame huurders! Een voorbeeld is Jef Vandewyngaert, al lange tijd actief als vrijwilliger van Nieuw Dak. Hij neemt met plezier een heleboel taken op zich en doet dit zelfs vanuit zijn rolstoel. Hij is al jaren het centrale aanspreekpunt voor de bewoners rond hem, herstelt waterlekken, biedt hulp bij verwarming. Hij is echt een warme persoon. De manier waarop Jef praatte over zijn vrijwilligerswerk, toverde spontaan een glimlach op onze gezichten. Zijn boodschap: Het mooiste dat je kan doen, is klaarstaan voor je medebewoners en elkaar helpen."

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE



#samentegencorona

In ons volgende Woonwoordnummer brengen we onze sector tijdens deze coronacrisis. Welke acties ondernam jouw organisatie om (kandidaat-)huurders te helpen? Wie wil jij bedanken omdat hij/zij zich extra inspande tijdens deze coronacrisis? Stuur je initiatieven en/of foto's door via info@woonwoord.be.

© PIETERJAN NEIRYNCK



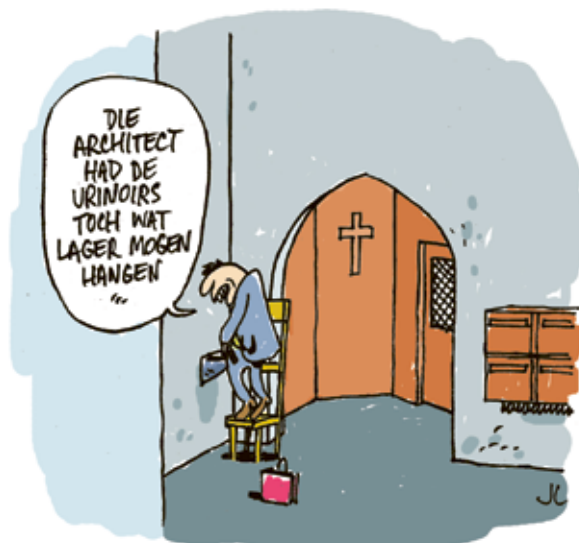
SVK Zuid-Oost-Vlaanderen bestaat 20 jaar, beheert 600 woningen en opent een nieuw kantoor, 30 januari



Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen op de koffie tijdens wijkbabbels in Wilgenpark (Eeklo), 14 februari



Inwoners van de Olieberg, Zilverberkenlaan en Beukenlaan krijgen een gratis tasje soep, van Eigen Haard, gemeente Zwevegem, Logo Leieland en Groep Ubuntu x 8K, 29 januari



KERK HERBESTEMP TOT SOCIALE WONINGEN



TINY HOUSES



HOE OMGAAN MET VERANDERING



KLANT IN ZICHT

“Iedereen staat altijd klaar om een handje te helpen, ook de jonge gasten”

Al vijftig jaar wonen Jos en Jeanne in de Rozenwijk - nu Pioenroos - in Tielen (Kasterlee). Vier jaar geleden verhuisden ze van een grote gezinswoning naar een gelijkvloers appartement in dezelfde wijk. DE ARK realiseerde er een grootschalige herontwikkeling van de modernistische wijk uit de jaren 60. Er zijn in totaal 84 nieuwe woningen en appartementen, een mix van huur- en koopwoningen, met veel aandacht voor open ruimte en groen.

TEKST EN FOTOS / ISABELLE BARBERIS,
PROJECTVERANTWOORDELIJKE ARCHITECTUUR

Jos: “Wij zijn heel tevreden over de woning. We komen van een groot huis met trappen. Nu is alles beneden, wat veel gemakkelijker is voor ons. Ook de inloopdouche is eersteklas. Jammer dat er geen toilet in de badkamer is, maar dat paste er niet meer in.”

Jeanne: “We genieten ook van ons mooie terras. In het tuintje hebben we voor kunstgras gekozen, dat vraagt geen onderhoud. Enkele planten in potten – ‘ons bos’, zoals Jos dat noemt – zorgen voor een groen uitzicht.”

Jeanne: “De wijk is vol leven, dat is enorm gezellig. De kinderen van de wijk komen hier vaak eens langs, dan krijgen ze een snoepje.”

Jos: “Met die vele kinderen in de wijk vinden we het jammer dat er geen grote speeltuin is. Er is wel iets voor de hele kleintjes, maar niet voor de grotere kinderen. Spijtig, want er is plaats genoeg.”

Jeanne: “Iedereen is hier altijd welkom voor een tas koffie en een gezellige babbel. We hebben geweldige burens. Jos heeft juist in het ziekenhuis gelegen; iedereen vroeg hoe het met hem ging of ze kwamen op bezoek in het ziekenhuis.”

WIE ZIJN DE BEWONERS?

Jos en Jeanne Weynants-Willems

87 en 81 jaar oud /
Oudste bewoners van de wijk /
Wonen hier al 50 jaar /
Jos was vrachtwagenchauffeur /
Jeanne zorgde thuis voor hun zes kinderen /
Hebben ondertussen achterkleinkinderen /
Zijn graag gezien in de wijk /