

woon woord

NR 53

JULI >
SEPTEMBER
2020

P706313 - driemaandelijks - Gent X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



Inzicht in jeugdwerk

Spelende luisterende oren

De wijk als motor

Oproep klimaatwijken

Sociaal wonen in tijden van corona

Van balkonbingo tot zumbales

In tijden van corona (deel 2)

De vorige edito schreef ik eind maart, bij het begin van de coronacrisis. In welke coronaperiode ik deze edito schrijf? Geen idee. Ook al is het nu even 'rustiger' (zeer voorzichtige aanhalingstekens), toch weten we niet wat de toekomst brengt en in welke fase van de crisis we nu eigenlijk écht zitten. Toch hoop ik dat je deze 'kalmere' periode (opnieuw voorzichtige aanhalingstekens) kan gebruiken om even tot rust te komen, na de rare en drukke maanden die we achter de rug hebben.

Ik kan niet anders dan opnieuw een edito schrijven over corona. Dit Woonwoordnummer draait er nu eenmaal om. Corona beukte hard op onze samenleving in, maar toch zagen we zoveel creativiteit, zorgzaamheid en solidariteit, ook in onze sector. Met veel plezier zetten we dan ook de warme initiatieven voor sociale huurders centraal in dit nummer.

Daarnaast bracht corona heel wat reflectie op gang. In dit nummer gaan we op één van deze debatten dieper in, namelijk hoe belangrijk onze woonomgeving was tijdens deze crisis. Of al die reflectie en debatten ook zullen zorgen voor een duurzame mentaliteitswijziging, dat mogen we hopen, maar daar hebben we nog het raden naar.

Dat ons leven nog even anders zal zijn, dat staat wel vast. Zo is staycation voor deze zomervakantie alvast een verplicht modewoord. Maar, ook al wordt-ie anders: geniet van jouw zomer. En veel leesplezier met deze Woonwoord als extra vakantielectuur.

Hou je goed.



Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

Sociaal wonen tijdens de coronacrisis



6

13



DE EXPERT

Renovatie nood in Vlaanderen

Oproep klimaatwijken





Den Tir: een schot in de roos met CBO

14



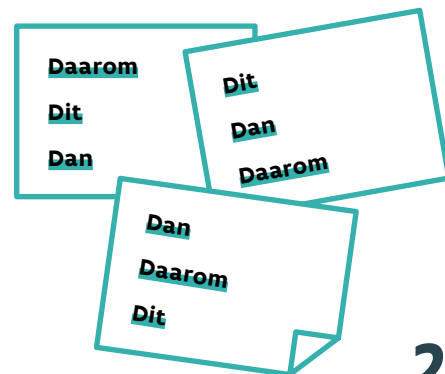
22



10

INZICHT IN JEUGDWERK

Al spelend een luisterend oor



24

INFRASTRUCTUURCOMMUNICATIE

Laat ons zeggen dat het (de) shit wordt

Verder

- 04 VELDWERK
- 16 ONDERZOEK DIGITALISERING IN DE BOUW
- 18 VIJF VRAGEN AAN JORIS DELEENHEER
- 19 PUBLIEKE RUIMTE NA CORONA
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

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

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, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Ann Reynaert, Marie Swyzen, Niels Van Driessche, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen Martine Kinable (p.2) en Jan Loeman (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.

VELDWERK

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN DE DIRECTEUR THESAURIE

ONDERSTEUNING BOUW EN RENOVATIE

Digitale projectopvolging

De VMSW werkt met verschillende applicaties om woonprojecten op te volgen. Die applicaties zijn organisch gegroeid en staan meestal los van elkaar. Daarom startte de VMSW het programma digitale projectopvolging op. Met dit programma wil de VMSW één uniek loket bouwen, waarin we alle noodzakelijke functies integreren om jouw projecten te realiseren en te beheren. De VMSW kiest voor een gefaseerde aanpak. In juni was de eerste fase een feit: de 'ontvlechting'. Alle financiële gegevens centraliseerde de VMSW op één plaats. In het najaar lanceert de VMSW het nieuwe projectportaal en de vernieuwde projectsimulator, daarna volgen de technische adviezen, enzovoort.



 **Meer informatie? Maak verder kennis via het filmpje op youtu.be/X6N5LbkBvxk**

BETALINGSUITSTEL BIJ VLAAMSE WOONLENING

Hulp bij betalingsproblemen door coronacrisis

De Vlaamse Regering besliste op 3 april 2020 om betalingsuitstel toe te kennen aan ontleners die door de coronacrisis minder inkomen hebben. Op 8 mei paste de Vlaamse Regering de voorwaarden aan. Betalingsuitstel is ook mogelijk voor ontleners die met ziekteverlof zijn door het coronavirus en daardoor minder inkomen hebben.

Deze regeling is voor ontleners van de Vlaamse Woonlening die kunnen bewijzen dat ze minder inkomen hebben door de coronacrisis. Zelfs als de ontleners al achterstand in betaling heeft, dan kan hij betalingsuitstel krijgen. Het betalingsuitstel houdt in dat de afbetaling van de lening

stopt voor maximaal de komende 6 aflossingen. De einddatum van het betalingsuitstel kan nooit later zijn dan 31 december 2020. De maanden dat de ontleners niet betaalde, komen bij de duurtijd van de lening.

De VMSW ontving tot begin juli al 3323 van deze aanvragen. Hiervan kende de VMSW er 2712 toe, 50 aanvragen waren begin juli nog in behandeling. De overige aanvragen werden geannuleerd of niet toegekend, bijvoorbeeld omdat de ontleners geen bewijs kon voorleggen of geen recht had op betalingsuitstel.

 **Meer informatie?**
vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Lenen-bij-VMSW/Impact-corona



MEER WETEN?

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

HOOGTEPUNTEN VAN 2019

Lees het jaarverslagtijdschrift

Het jaarverslagtijdschrift van de VMSW over 2019 is uit! Het jaarverslag bundelt de activiteiten van de VMSW en geeft enkele algemene cijfers over sociale huisvesting in Vlaanderen.

In 2019 lag de focus opnieuw meer op renovatie, zo blijkt uit de cijfers van bouw en infrastructuur. De VMSW ondersteunde de SHM's met de uitbouw van de tool Woningkenmerken en de opstart van het programma digitale projectopvolging.

Ook breidden we de financiële ondersteuning voor de sociale verhuurkantoren uit. 97% van de nieuwe ontleners van de Vlaamse Woonlening zou onze sociale lening aanraden aan anderen. In juni ontvingen onze partners uit de sector een exemplaar van het jaarverslag in hun bus. Online kan je het jaarverslag en meer cijfers lezen.



Meer informatie?

www.vmsw.be/jaarverslag



PIONIER

Eerste windturbine op sociale woningen in Vlaanderen

Cordium plaatste als eerste sociale huisvestingsmaatschappij een windturbine op daken van sociale woningen. Deze turbine werkt al bij erg lage windsnelheden. Draaigeluiden zijn nauwelijks hoorbaar, erg belangrijk aangezien ze op een dak in een woonwijk staat. Samen met het al bestaande warmtenet voorziet deze turbine in de energie van 68 sociale woningen in Kuringen. Cordium is zo ook duurzame energieproducent voor haar sociale huurders. Het warmtenet en de turbine leveren een energiebesparing op van 130 MWh/jaar en zorgen voor een CO₂-reductie van 56 ton per jaar.

Hoe moeilijker de hoe creatiever de

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren sloten dan wel tijdelijk de deuren van hun kantoor, ze bleven tijdens de coronacrisis allerminst bij de pakken zitten. Welke initiatieven namen ze voor hun huurders? Woonwoord zocht het uit, weliswaar op veilige afstand.

Veel van wat we voor de uitbraak van deze pandemie als evident beschouwden, is dat nu lang niet meer, of toch niet meer in dezelfde vorm. Kandidaat-huurders een nieuwe woning laten bezichtigen, op huisbezoek gaan, herstellingen uitvoeren in de woningen, ... SHM's en SVK's moesten heel wat aspecten van hun werking heruitvinden. Het moet gezegd: ze deden dat op een heel creatieve manier en namen heel wat initiatieven om het welbevinden van hun huurders te garanderen.

Balkonbingo op de Geelhandplaats

Samenlevingsopbouw Antwerpen-Noord en Woonhaven Antwerpen organiseerden samen een balkonbingo aan de Geelhandplaats. Samenlevingsopbouw haalde de mosterd voor de bingo in Spanje en wilde dit graag proberen in Antwerpen-Noord. Zo kwam Woonhaven in beeld. Zij sprongen onmiddellijk op de kar, zorgden voor de nodige logistiek en maakten de huurders warm voor het initiatief.

Omdat de Geelhandplaats een afgesloten plein is, leende het zich uitstekend voor de balkonbingo. De huurders reageerden ook heel enthousiast. "We schatten dat ongeveer 60 bewoners hebben deelgenomen", aldus **Jan Hendrickx**, woordvoerder van Woonhaven. "De reacties waren heel positief. Mensen waren blij met de afleiding en hadden echt een leuke namiddag."

De balkonbingo aan de Geelhandplaats is lang niet het enige initiatief dat Woonhaven nam in deze coronatijden. Zo organiseerden ze onder andere balkonserenades, kwamen er acrobaten langs in Luchtbal Noord en trad een verteller op aan de woonblokken Ten Dam.

 **Meer info en beeldmateriaal?**
Check de Facebookpagina en het YouTube-kanaal van Woonhaven.

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE, EN ELSIE LUPPENS, BUSINESS OWNER DIGITALE PROJECTOPVOLGING
FOTO'S JOOST JOOSSEN EN DE SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJEN

situatie, initiatieven



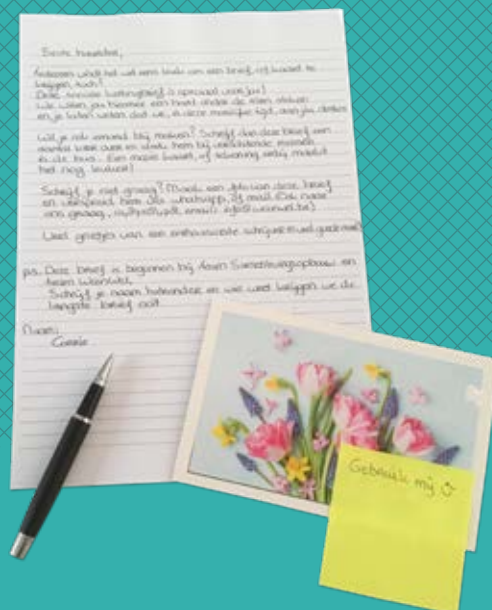
De Ideale Woning laat haar huurders kunsten, zingen, dansen en bewegen

“Onder het motto ‘Mijn buur(t) kunst, zingt, swingt, beweegt en krijgt mee’ riepen we onze huurders op om niet bij de pakken te blijven zitten tijdens deze crisis,” vertelt **Pieter Engels** van De Ideale Woning. De ‘lockdown’ creëerde kansen om samen te werken met bewoners én externe partners.

Bewoners maakten kunstwerkjes die ze aan hun raam of balkon uitstalden. De resultaten konden ze delen via de Facebookpagina. Artiesten trokken de wijken in om samen met de burens ‘socially distanced’ te zingen. De SHM liet huurders dansen en bewegen door samen met Buurtsport een les zumba te organiseren, onder leiding van Nydia Godin. Ook dansschool Andiamo zorgde voor de nodige beweging. Sociaal assistente Rumold liet de huurders meezingen en in enkele wijken konden de burens genieten van muziekoptredens, met dank aan

Buurtwerk Posthof en het district Berchem. “We verdeelden ook krijtpakketjes waarmee kinderen kleur in hun wijk brachten en samen met het Huis van het Kind bezorgden we speelpakketten aan kwetsbare gezinnen.”

Niet enkel de medewerkers van de SHM zorgden voor hun huurders, ook de huurders zorgden voor elkaar. “Veel bewoners ontfermden zich over hun burens en dat is fijn om te horen,” vindt Pieter Engels. In Kapellen bijvoorbeeld bezorgde een bewoner maaltijden aan de alleenstaande burens. In Essen is er een koppel dat zich ontfermt over hun revaliderende bovenbuurvrouw. In Mortsel mogen burens van het zonnetje genieten in de voortuin van de bewoonster van het gelijkvloers. En zo zijn er nog heel wat voorbeelden. “We willen iedereen heel erg bedanken voor hun inzet!”

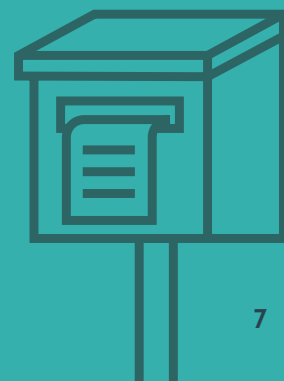


Sociale kettingbrief bij bewoners van WoonWel

WoonWel en bouwwerker Corrie lanceerden een sociale kettingbrief in verschillende wijken. “Iedereen vindt het wel leuk om een briefje te krijgen”, vindt Evi Jordens, directeur van WoonWel. Huurders kregen een brief met kaart in de bus om aan een andere bewoner te bezorgen. Via Facebook liep een digitale kettingbrief om te delen.

Daarnaast trok Corrie met haar gitaar door de wijken van WoonWel. In de wijk Brouwerij-domein zongen en klaptten de bewoners van een honderdtal appartementen mee tijdens de ‘sing along vanaf je balkon’-medley. Corrie schreef ook een eigen lied ‘Beste buur’ om huurders een hart onder de riem te steken.

 **Bekijk de videoclip van ‘Beste buur’ op de Facebookpagina van WoonWel of via YouTube: youtu.be/KputCY_Y4u0.**





SNELNIEUWS

SHM Cnuz organiseerde een **stoepkrijtactie** samen met het Huis van het Kind Storzo Zoutleeuw. Foto's via de Facebookpagina van Cnuz.

In Gent zorgde het SVK ervoor dat **huurders sneller in hun woning** konden. Met veel dankbaarheid en emoties tot gevolg.

SHM Vivendo cvba en Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen telefoneerden met zoveel mogelijk huurders of gingen langs voor een **stoepgesprek**.

Medewerkers van SHM De Noorderkempem werden **Facebookvrienden met meer dan 300 bewoners** om informatie te bezorgen en te chatten.

SVK Zuid-Oost-Vlaanderen zocht uit wie de hoogste nood had aan een woning en schreef kandidaten aan met een **fotoverslag van de woning**.

In Grembergen werden de bewoners van residentie De Kluster van De Volkswoningen getraakteerd op een **miniconcert** van muzikale allrounder Jempi.

Woonpunt Mechelen stelt een aantal van haar **terreinen gratis ter beschikking** aan verenigingen die een alternatieve kampplaats zoeken.

Ook de Vlaamse Regering nam maatregelen. Uithuiszettingen door woninghuurgeschillen mochten tijdelijk niet meer plaatsvinden. Een sociale huurder kon al een **huurprijsvermindering** aanvragen na één maand – in plaats van drie – als zijn inkomen minstens 20% daalde door de coronacrisis. Sociale woonactoren konden tijdelijk meer verhuren buiten stelsel en dus meer verhuren aan dak- en thuislozen.

DE ARK en Digidak schenken computer-materiaal aan kwetsbare gezinnen

We brachten de voorbije maanden heel erg veel tijd door in 'ons kot'. Gelukkig konden we al die tijd e-mailen, videobellen, thuiswerken, digitaal les volgen, ... Maar, wat als die digitale verbinding met de wereld er niet is? DE ARK werkte samen met Digidak en de stad Turnhout om computermateriaal te bezorgen aan de meest kwetsbare gezinnen en kinderen.

Digidak, een organisatie die zich inzet voor digitale inclusie, en Informatek, een werkervaringsbedrijf in Turnhout, keken het computermateriaal van DE ARK na, refurbishden het en maakten het klaar voor gebruik. Digidak vulde incomplete desktops aan met toetsenborden, schermen en muizen. "Een aantal toestellen waren te oud of beschadigd om opnieuw te gebruiken, maar in totaal hebben we ruim 30 toestellen een nieuw leven kunnen geven", laat **Kris Verellen**, projectmanager bij Digidak, weten. "Via de inzamelactie kwamen de toestellen terecht bij de meest hulpbehoevende gezinnen met schoolgaande kinderen. Naast dit materiaal gaven we ook telefonische en online dienstverlening bij digitale problemen."

DE ARK en Digidak werken al jaren samen. Zo heeft Digidak een vaste stek in drie buurthuizen van DE ARK. Ze organiseren er onder meer initiatieven en workshops rond de meest uiteenlopende digitale toepassingen en hebben een gemeenschapsvormende functie.



Een warm welkom in je nieuwe thuis, ook in coronatijden

Je sleutels en de eerste informatie bij je nieuwe woning, hoe pak je dat aan in coronatijden? Bij Nieuw Dak hebben ze een creatieve oplossing om deze inhuizingen contactloos te laten verlopen.

De huurders vinden de sleutel van hun nieuwe woning in een sleutelkastje met code. De wijkmeester legt vooraf alle documenten klaar (plaatsbeschrijving, overnameformulieren, ...) en belt de huurders op wanneer ze verhuizen. De huurder krijgt de tijd om de plaatsbeschrijving te bekijken, alles na te lezen en eventuele vragen te noteren. Nadien neemt de wijkmeester opnieuw contact op om de vragen te beantwoorden. Huurders ondertekenen de documenten en bezorgen ze aan de SHM. Met het burenkastje 'ik verhuis' kunnen nieuwe huurders de burens verwittigen van hun verhuis.

Medewerkers van Nieuw Dak maakten ook filmpjes met uitleg over de werking van onder andere de verwarmingsinstallatie en elektriciteitskast. "De nieuwe huurders kunnen dit initiatief zeker appreciëren, maar we merken dat ze snakken naar live contacten", vertelt **Raf Vangompel**, teamverantwoordelijke Wijk- en Bewonerszaken. Toch willen ze bij Nieuw Dak in de toekomst filmpjes blijven gebruiken. "Huurders ervaren dit als positief en grijpen er soms naar terug als ze bijvoorbeeld een probleem met de verwarming hebben. We willen dan ook onze wijkmeesters en collega's bedanken voor hun extra inspanningen om dit mogelijk te maken."

Intussen konden al meer dan 75 huurders op deze manier naar hun nieuwe woning verhuizen.



Sterk netwerk

SHM's bezorgden 'beste buur'-kaartjes aan hun huurders zodat zij contact kunnen zoeken bij elkaar of om hulp kunnen vragen als dat nodig is.



Extra coronacommunicatie

Via affiches in de gebouwen, een extra nieuwsbrief en/of huurderskrantjes informeerden SHM's huurders over de algemene voorzorgsmaatregelen en hun aangepaste dienstverlening.



Voor de kinderen in hun kot

Ook voor kinderen was de coronacrisis niet altijd gemakkelijk. Heel wat SHM's deden daarom specifieke acties voor hen. Ze boden speelpakketten aan, drukten kleurplaten af of werkten spelletjestips uit.



Belacties naar kwetsbare huurders

Medewerkers van SHM's belden tijdens de coronacrisis hun kwetsbare huurders op. Zo konden ze polsen hoe het met de bewoners ging, hen informeren en eventueel doorverwijzen als ze nood hadden aan extra hulp.

INZICHT IN JEUGDWERK

Al spelend een luisterend oor

De taak van een jeugdwelzijnswerker gaat veel verder dan jongeren een leuke woensdagmiddag bezorgen. Hun titel zegt het al: het welzijn van de jeugd staat centraal in hun werk. Een blik achter de schermen van het jeugdwelzijnswerk in Turnhout, Antwerpen en Genk.

Tijdens je jeugd leg je je eerste sociale contacten en ga je op zoek naar je interesses en sterktes. Dat gebeurt op school, thuis, maar zeker ook daarbuiten. Alle jongeren moeten de kans krijgen dit te doen. Daarom zetten jeugdwelzijnswerkers zich dagelijks in om een gevarieerde vrijetijdswerking aan te bieden waarmee ze een brug slaan tussen kwetsbare jongeren en de rest van de maatschappij. **Fam van den Bosch** van de jeugddienst van Stad Turnhout, **Ahmed Sababti** van Kras Jeugdwerk in Antwerpen en **Rob Bijmens** van Gigos Jeugdwelzijnswerk Genk vertellen hoe zij jeugdwerk in hun stad vormgeven.

Op maat van elke wijk

Jeugdwerk is zeker niet overal hetzelfde. Zelfs binnen één jeugddienst of -werking verschilt het vrijetijdsaanbod van wijk tot wijk en per leeftijdsgroep, om beter in te spelen op de noden. Met eenzelfde visie en doel als basis, werken jeugdwelzijnswerkers voor elke doelgroep een aanpak op maat uit.

Ahmed: “We zijn actief in zeven heel verschillende buurten. Hoe we onze jongeren motiveren op het Kiel, werkt daarom niet op den Dam of in Merksem.”

Rob: “In de vijf wijken waarin we actief zijn, merken we dat zelfs de wooninfrastructuur een invloed heeft op onze aanpak. In Kolderbos hebben veel gezinnen geen tuin. Hier hebben we een

grotere kinderwerking dan in de wijken waar kinderen wel een eigen tuin hebben.”

Fam: “In de sociale woonwijken Den Brand en de Parkwijk hebben wij een wijkgerichte kinder- en tienerwerking. We helpen jongeren daar om hun standpunten en wensen te communiceren, bijvoorbeeld via het buurtoverleg, en helpen hen zo een stem en een plaats in de wijk in te nemen.”

Rob: “We werken ook wijkoverschrijdend, zoals bijvoorbeeld met ‘Het Krantje’. Hiervoor gaan we met kleinere groepjes aan de slag rond taal. We interviewen de schepen van jeugd, de spelers van Racing Genk of gaan eens achter de schermen kijken bij het lokale festival Genk On Stage. Het is een leuke ervaring waarbij ze verdoken bezig zijn met taal op de juiste manier te gebruiken.”



TEKST: MARIE SWYZEN, PROJECTVERANTWOORDELIJKE INFRASTRUCTUUR
FOTO'S: JEUGDDIENST TURNHOUT





Rob: “We gebruiken spel-momenten om signalen op te pikken en deze op andere dagen te verwerken in atelier- of projectwerkingen rond een specifiek thema. We proberen altijd talentgericht te werken. Vooral taalstimulatie en ervaringsleer staan centraal. Zo ondervinden de jongeren hoe het is om iets te kunnen of om eens tegen de muur te lopen en samen opnieuw recht te staan.”

Ahmed: “Vaak leven de jongeren in een cocon en komen ze amper in contact met mensen buiten hun eigen leefomgeving. Met culturele activiteiten zoals een museumbezoek of stadsspel maken we een verbinding met de rest van de maatschappij.”

Ahmed: “Zo maken wij ook deel uit van de J100, een initiatief dat 100 kwetsbare Antwerpse jongeren samenbrengt om te filosoferen over het leven, te debatteren over wat hen aanbelangt en in gesprek te gaan met de burgemeester, schepenen en ministers. In samenwerking met een jeugdwerker werken ze droomsessies uit over hoe het utopische Antwerpen eruit zou kunnen zien. Daaruit blijkt dat ze vooral kansen willen krijgen en op zoek zijn naar erkenning en een toekomstperspectief. Ze willen een volwaardige job en zo de kans krijgen een mooi leven op te bouwen.”

Fam: “Jongeren weten zelf ook niet altijd waar ze terecht kunnen. Ze hebben heel wat vragen rond arbeid, school, wonen, seksualiteit of justitie. Wij zorgen ervoor dat ze terecht komen bij de juiste instanties, bijvoorbeeld het OCMW of VDAB.”

Aanspreekbaar via Snapchat en TikTok

De permanente aanwezigheid van de jeugdwerkers en hun zichtbaarheid in de wijken maken hen erg aanspreekbaar. Via activiteiten en samenkomstmomenten ontdekken de jeugdwerkers waar het moeilijk loopt, waar de doelgroep nood aan heeft en waar ze ondersteuning kunnen bieden.

Ahmed: “Door in elke wijk met vaste contactpersonen, jeugdlokalen en wijkkantoren te werken, weten de jongeren bij wie ze terecht kunnen. We bevestigen onze aanwezigheid door flyers uit te delen, rond te wandelen, huisbezoeken te doen en activiteiten op vaste momenten te organiseren.”

Fam: “Ook via sociale media blijven we in contact met onze jongeren. Via Snapchat, TikTok en andere kanalen vragen we bijvoorbeeld welke activiteiten ze willen doen of wat ze willen eten. Door samen te eten, kunnen ze na school meteen hierheen komen. Samen koken is vaak onderdeel van de activiteit. Werken via sociale media is ook een eenvoudige manier voor hen om ons om raad te vragen. Het werkt dus in twee richtingen.”

Ahmed: “Ook wanneer ze ouder zijn dan 25 jaar, blijven we hen soms op deze manier opvolgen. Ze wonen in de buurt, dus springen ze af en toe binnen. Niet alleen om hulp te krijgen: vaak willen ze iets terugdoen voor de organisatie. Ik was zelf lid van Kras Bergerhout en ben nu gegroeid tot jeugd-welzijnswerker bij Kras Zuid.”

Brugfunctie, ook voor sociaal wonen

De jeugdwerkzorgers hebben niet alleen een brugfunctie voor de jongeren naar andere diensten, maar houden zelf ook contact met de partners die actief zijn in elke wijk, zoals straathoekwerkers, wijkmanagers, ... In de sociale woonwijken houden ze ook contact met de sociale huisvestingsmaatschappij.

Rob: “Maandelijks hebben we per wijk een wijkmeeting met alle partners. Hier wisselen we uit waar we mee bezig zijn en welke signalen we hebben opgepikt. Die signalen geven we dan door aan de juiste partner. We ontvangen ook signalen van de partners en geven die dan weer door aan de gezinnen in de wijk.”

Fam: “Die communicatie is inderdaad belangrijk. Er zijn plannen in de maak om renovaties uit te voeren aan de oudste huizen uit een van onze wijken, Den Brand. Dit zorgt voor veel vragen en onduidelijkheid bij de buurtbewoners. Door contact op te nemen met DE ARK proberen we te antwoorden op hun vragen.”

Rob: “In de wijk Kolderbos werd een appartementsgebouw afgebroken. We hebben met de SHM Nieuw Dak nagedacht hoe we deze kans tot vernieuwing konden benutten om in te spelen op noden van de wijk. Ter inspiratie zijn toen twee collega’s rondgeleid in Nieuw Gent om te leren hoe ze in die stad de vernieuwing van een sociale woonwijk hebben opgezet en gecommuniceerd. Zo’n samenwerking juichen we toe. Er zijn zeker nog groei-mogelijkheden. De communicatie kan bijvoorbeeld duidelijker en meer op maat van de bewoners. Bewoners hebben nood aan concrete, tastbare informatie.”

Fam: “We willen zeker nog meer in dialoog gaan met DE ARK om inspraak te hebben in hoe de openbare ruimte van de wijken er in de toekomst kan uitzien. Wie weet is het zelfs ooit mogelijk om een woningaanbod te voorzien voor onze jongeren die zelfstandig gaan wonen. We kunnen maar dromen!”

“Wooninfrastructuur heeft een invloed op onze aanpak. We hebben een grotere werking in wijken waar kinderen geen eigen tuin hebben.”

Rob Bijmens

Hoe werkten jeugdwerkzorgers verder tijdens de coronacrisis?

Door de coronacrisis moesten ook jeugdwerkzorgers hun werking grondig aanpassen. Alle drie gingen ze online en offline op zoek naar creatieve manieren om hun jongeren te motiveren en bij te staan. Een kort relaas over enkele intensieve maanden.

Ahmed: “Bij de start van de maatregelen lag onze focus vooral op sensibiliseren. Veel informatie over het virus en de maatregelen bereikte jongeren niet. Ze zijn de taal niet goed machtig of volgen het nieuws niet. We hielden iedereen op de hoogte van de situatie en legden uit wat er van hen verwacht werd. Tegelijkertijd gingen we brainstormen over hoe we deze uitdagende periode gingen aanpakken.”

Rob: “We zijn meteen gestart met een online aanbod van activiteiten via sociale media. Elke jeugdwerker is daar dagelijks mee bezig. De activiteiten zijn bijvoorbeeld een quiz via een groepschat, challenges via Instagram of creatieve workshops via YouTube.”

Ahmed: “Offline proberen we iedereen actief te houden. Zo deden we een benefietrun tijdens de ramadan. Door te wandelen of joggen, verzamelden jongeren kilometers die

omgezet worden in een bedrag dat naar een goed doel naar keuze gaat. Zulke acties zijn nodig omdat we merken dat sommige bezorgde ouders hun kinderen binnen hielden. Dat zorgt voor spanningen binnen het gezin.”

Rob: “Die spanningen waren ook bij ons voelbaar. Omdat het online moeilijk is deze signalen op te pikken, zijn we vaker bij de gezinnen langsgegaan. Op veilige afstand natuurlijk. Ze vertelden ons dat preteaching lastig was. Niet alle ouders hebben de nodige kennis of het nodige materiaal om hun kinderen te kunnen opvolgen.”

Fam: “Bovendien wonen jongeren vaak met velen in een kleine woning en hebben ze weinig persoonlijke ruimte. Dan is het belangrijk om dichtbij te blijven. Zo vingen we tijdens deze periode vaker het signaal op dat ze thuis weg willen. De stad gaf ons de mogelijkheid om preventief door de stad te wandelen om met onze jongeren in gesprek te gaan. Vragen over de regels konden we zo beantwoorden en we hadden ruimte om te spreken over hoe het nu echt met hen ging. Op deze manier bleven we met hen in contact én vermeden ze een boete van de politie.”

EXPERT LEGT UIT

Renovatie- nood in Vlaanderen

Steunpunt Wonen onderzocht hoeveel renovatienood er voor alle woningen in Vlaanderen is. Daarbij maakten ze een inschatting van de renovatiekost en brachten ze drempels die renovatie bemoeilijken in kaart.

Hoeveel woningen in Vlaanderen hebben een renovatienood?

57% van de woningen hebben renovatiewerken nodig om te voldoen aan de minimale woningkwaliteitsvereisten. Om woningen te laten voldoen aan de energievereisten tegen 2050, zoals isolatie of een duurzaam verwarmingssysteem, zijn er in bijna alle woningen nog werken nodig. Nog maar 2% van alle woningen is al volledig '2050-proof'.

Welke gebreken zijn er het vaakst?

Gebreken aan de verwarmings- en elektriciteitsinstallatie, gevolgd door vochtproblemen zoals opstijgend vocht. 80% van de woningen heeft geen hoogrendementsglas, één van de energievereisten tegen 2050. Ook een energiezuinige verwarmingsketel ontbreekt nog vaak, net als vloerisolatie, telkens in iets minder dan 60% van de woningen.

Over welk bedrag aan renovatiekost spreken we?

De renovatiekost om een woning met gebreken aan alle vereisten te laten voldoen, bedraagt gemiddeld zo'n 52.000 tot 55.000 euro (zonder btw en erelonen). Om alle woningen '2050-proof' te krijgen, is een totale investering van 139 tot 147 miljard euro nodig.

Zijn er bepaalde bevolkingsgroepen die meer renovatienoden hebben?

De meest kwetsbare groepen zoals huurders, eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en huishoudens uit het laagste inkomenskwintiel hebben gemiddeld de hoogste renovatiekosten voor de woningkwaliteitsgebreken. Wanneer we naar de totale renovatiekosten kijken, dus inclusief renovatiekosten voor de energie-aspecten, dan liggen de renovatiekosten voor de huishoudens met de laagste inkomens 10.000 euro hoger dan het gemiddelde. De huishoudens met de laagste inkomens zijn dus op de slechtste woningen in het Vlaamse woningpatrimonium aangewezen.

Wat kan de Vlaamse overheid doen om de renovatiegraad te verhogen?

De Vlaamse overheid zal vooral de meest kwetsbare huishoudens financieel moeten ondersteunen omdat zij niet over voldoende middelen beschikken om de renovatiewerken zelf te financieren. Premies en subsidies (waaronder de fiscale voordelen) worden best georiënteerd naar de meest prioritaire werken en naar de groepen met de hoogste renovatienoden. Daarnaast is er nood aan sensibilisering en informatieverstrekking, zoals nu gebeurt via het aangepaste EPC, maar ook aan begeleiding van kwetsbare groepen. Technische scholing en het wegwerken van knelpuntberoepen moeten ervoor zorgen dat de bouwsector de nodige vaklui kan leveren.

 **Meer informatie?**
www.steunpuntwonen.be



Michael Ryckewaert
Hoofddocent aan de VUB en
onderzoeker bij het Steunpunt Wonen

Den Tir, zo heette een voormalige schietstand in Assebroek in de volksmond. De site vormde al jaren een kankerplek en maakt nu plaats voor een autovrij binnengebied met 84 sociale appartementen voor de Brugse Maatschappij voor Huisvesting.

PROJECT IN DE KIJKER

Den Tir: een schot in de roos met CBO

De stad Brugge kon de terreinen aankopen in 2010 en trad op als regisseur voor het hele gebied. Binnen het voorstedelijke weefsel langs een drukke invalsweg richting Brugge werd gestreefd naar een kwalitatief evenwicht tussen densiteit en open ruimte. Zo is de achterste zone aangelegd als een avontuurlijk speelpark. Het middengebied is voorbehouden voor sociale huisvesting en fungeert er als schakel met een groot voorplein aan de Baron Ruzettelaan, dat zal worden ingericht als een multifunctionele ruimte met groen karakter. Dit voorplein wil tegelijk de aantrekkelijkheid langs deze invalsweg verhogen en een nieuwe ontmoetingsplek worden voor de hele buurt. Parkeren voor de woningen gebeurt ondergronds, met bovengronds veilige fiets- en wandelverbindingen voor de zwakke weggebruiker.

CBO-procedure

De eerste fase in de projectzone kwam tot stand via de formule Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO). Via CBO bouwt een private initiatiefnemer sociale woningen voor een sociale huisvestingsmaatschappij, op een grond aangebracht door deze private initiatiefnemer. De private initiatiefnemer staat ook in voor het ontwerp en de uitvoering van het project. De bouwkosten en prijs voor de grond moeten beantwoorden aan de prijsplafonds van de VMSW. Met een deel van de grond dat zij via de stad kon inbrengen, schreef nv Cosimco in voor de CBO10-procedure, met een ontwerp van Architecten Groep III uit Brugge. De stabiliteitsstudie werd uitgevoerd door bv Stabitec.

Strak en speels

Twee balkvormige volumes schragen zich als een winkelhaak tegen een binnenplein. De toegang vanop het voorplein loopt onder de hoek van het gebouw dat er op poten staat en als scharnierpunt een doorkijk geeft naar het binnengebied. De 48 appartementen worden verticaal ontsloten door slechts twee uitwendige trap- en liftkokers, die toegang geven tot open gaanderijen. Onder het gebouw bevindt zich een ondergrondse parking met 48 staanplaatsen en een grote fietsenstalling. Het strakke ontwerp krijgt een levendige, speelse toets via ritmisch opgestelde houten schermen op de gevels. Door de compactheid van het gebouw scoren zowat alle appartementen gunstiger dan E-30. De productie van het sanitair warmwater wordt voorzien met zonneboilers.





TEKST WOUTER BOSMANS, DESKUNDIGE ENERGIE EN BOUWTECHNIEK FOTO'S SIMON VAN RANST VOOR NV COSIMCO

Kostprijs

Deze eerste fase voorziet in 9 één- en 39 tweeslaapkamer (type 2/3) appartementen, bestemd voor alleenstaanden en kleine gezinnen. De uiteindelijke aankoopprijs voor de studie- en bouwkosten bedroeg 8.064.812 euro, circa 168.000 euro per appartement met ondergrondse staanplaats. De tweede fase voorziet 22 appartementen en 14 huizen en omvat ook heel wat drieslaapkamerappartementen voor grotere gezinnen en huizen tot vijf slaapkamers. Midden 2021 moeten ook deze werken voltooid zijn en start de verdere aanleg van het binnenplein en het voorplein.

 **Meer info over CBO?**
www.vmsw.be

De onderhoudsfase optimaliseren via digitale tools

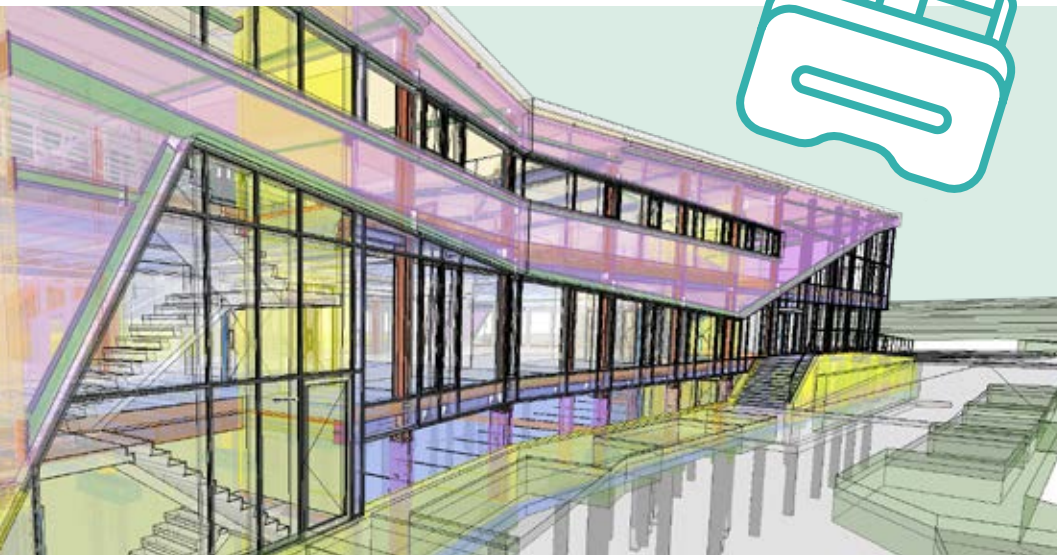
De digitalisering breekt door in de bouwsector. Hogeschool PXL wil samen met Vlaamse ondernemingen en non-profitorganisaties de digitale mogelijkheden bij onderhoud verder verkennen en aanmoedigen. Woonwoord sprak met PXL-onderzoeker Adriën Buteneers.

Hogeschool PXL focust zich als onderzoekscentrum op drie domeinen: innovatieve materialen, energie-efficiëntie en duurzaam en efficiënt bouwen. Het AR 4 Smart MO-project (voluit Augmented Reality for Smart Maintain & Operate) kadert in dit laatste onderzoeksdomein. Het project wordt deels door Vlaanderen gesubsidieerd. De rest van de financiering gebeurt door cofinanciering met private actoren, door middel van een sterke samenwerking tussen het onderzoekscentrum en de ondernemingen. De bedoeling van de samenwerking is om

na te gaan hoe zogenaamde bouw-werkinformatiemodellen (in het Engels BIM-modellen) met digitale toepassingen verrijkt kunnen worden. Die BIM-modellen zijn in de onderhoudsfase van bouwprojecten immers een belangrijke bron van informatie en communicatie. PXL analyseert deze toepassingen en brengt ze in de praktijk zodat de deelnemers deze later zelf kunnen uitrollen. “Momenteel zijn onze voornaamste doelgroepen aannemers, studie bureaus en onderhoudsbedrijven, maar ook bijvoorbeeld huisvestingsmaatschappijen”, vertelt **Adriën Buteneers**.

Inspelen op Total Cost of Ownership

Centraal in dit verhaal van Augmented Reality staat de ‘Total Cost of Ownership’, de totale kosten die verbonden zijn aan het onderhouden en uitbaten van gebouwen. Als je kijkt naar de gemiddelde kost van een gebouw, dan kan je 1 tot 5% van de kosten toeschrijven aan het ontwerp. Ongeveer 20% van de kosten investeer je in de uitvoering. De resterende 75% van de kosten gebeuren in de onderhoudsfase die gemiddeld zeker dertig jaar duurt. De onderhoudsfase is met andere woorden veruit de meest kostelijke fase. **Adriën:** “Onze redenering is om de ontwerpfase zo efficiënt mogelijk te maken, want daar is het meest marge. Dat kan door te investeren in digitale tools. Als je investeert in het ontwerp ga je later een veel optimalere onderhoudsfase hebben. Gedurende die lange tijdsspanne ben je het meest operationeel, dus daar is grotendeels het economisch voordeel te halen.”



Live en virtueel bouwen

PXL heeft als onderzoekscentrum hierin een voortrekkersrol genomen door het BIM-model van het eigen campusgebouw met allerhande tools en technische snufjes te verrijken. Via lasers, drones, 3D-metingen en 360 gradencamera's werd het hele gebouw gedetailleerd in kaart gebracht. Op die manier kon heel veel data over onder andere de materialen, leidingen, capaciteit en type installatie geïntegreerd worden in het BIM-model.

“Als je dat in kaart hebt, bouw je eigenlijk twee keer: een keer live en een keer virtueel”, vertelt **Adriën**. “Maar je kan Augmented Reality ook toepassen tijdens de uitvoering van de werken door bijvoorbeeld voor de chape-werken met camera's de leidingen in de vloer op te meten. Nadien kan je dan investeren in materiaalpaspoorten of een 3D-bril die dan de gefotografeerde leidingen toont. Handig voor de onderhoudsman die herstellingen moet uitvoeren. In het gebouw werken we ook met Zappar-codes. Dat zijn intelligente QR-codes die gebruikt kunnen worden aan liften om snel informatie op te vragen of aan toiletten waarbij via een checklist defecten gemeld kunnen worden.”

Strategische keuze

Het verrijken van het BIM-model door drones en lasers is natuurlijk niet zonder prijskaartje. Toch dient het investeren hierin niet altijd duur te zijn. Zo kan je ook data toevoegen door Excels, filmpjes of stuklijsten van je patrimonium op één plaats te centraliseren. **Adriën**: “De digitale tools zijn vooral praktisch bij nieuwbouw. Als het niet wenselijk is om dit zelf georganiseerd te krijgen, is het een optie om die informatie aan de uitvoerder te vragen. Je bestelt de woongelegenheden bij de aannemer, maar in feite ook de onderhoudsplannen. Een gedetailleerd as-builtplan, voorzien van digitale tools, kan je zo laten inschrijven in het bestek. Hoe meer informatie je hebt, hoe beter je die later kan inzetten tijdens de onderhoudsfase. Het is een strategische keuze die aannemers en sociale huisvestingsmaatschappijen moeten maken bij aanvang van hun projecten.”



Meer informatie?
Expertisecentrum PXL
Bouw en Energie
www.pxl.be/BouwenEnergie

“Onze redenering is om de ontwerpfase zo efficiënt mogelijk te maken, want daar is het meest marge. Dat kan door te investeren in digitale tools.”

Adriën Buteneers



VIJF VRAGEN AAN

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

FOTO JORIS DELEENHEER

Joris Deleenheer
Stafmedewerker Wonen bij de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten



“Sociale huisvesting kan een belangrijke rol spelen in gebiedsgerichte ontwikkelingen, vanuit een sociale insteek.”

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

Het voornaamste actiepunt is en blijft het vergroten van het aantal en de verbetering van de kwaliteit van sociale woningen. Dit moet gebeuren vanuit een toekomstbestendige, duurzame visie zodat sociale woningen betaalbaar blijven (voor bewoner en maatschappij), energiezuinig zijn en op de juiste locaties gebouwd worden. Samenwerking en vertrouwen tussen alle verschillende betrokken partners is daarvoor een voorwaarde.

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

Het debat mag zich meer focussen op de positieve elementen van sociaal wonen en hoe we die positieve effecten kunnen versterken. Degelijke huisvesting en dus ook sociaal wonen

is een motor voor startkansen. Het biedt kansen op stabiliteit, ontplooiing en ontwikkeling voor bewoners en lokale samenleving. De discussie in sociaal wonen gaat nu vaak over negatieve aspecten zoals (domicilie)fraude, overlast, ... Voor alle duidelijkheid: die zaken moeten zeker aangekaart worden en zijn niet te tolereren.

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

Sociale huisvesting kan een belangrijke rol spelen in gebiedsgerichte ontwikkelingen, vanuit een sociale insteek. Zo kan een sterke publieke sociale huisvesting kansen bieden om in samenwerking met lokale besturen een divers betaalbaar en kwalitatief woonaanbod uit te bouwen, inclusief nieuwe woontrends zoals cohousing, tiny houses, ... En dit in een breder lokaal sociaal woonbeleid waar ook aandacht is voor de buurtbewoners en voor allerlei sociale, culturele, sport- en andere voorzieningen in die buurt.

4 Op welke persoonlijke verwezenlijking voor sociaal wonen ben je het meest trots?

Ik denk niet dat ik kan spreken over persoonlijke verwezenlijkingen. Ik ben immers niet actief in de frontlijn van sociale huisvesting. Wel probeer ik altijd en overal het belang van sociaal wonen te benadrukken en in overleg mijn steentje bij te dragen tot een zo goed mogelijk systeem van sociaal wonen.

5 Hoe zie je de toekomst van sociaal wonen?

Sociaal wonen zal steeds belangrijker worden. Kunnen wonen in een duurzame kwaliteitsvolle woning tegen een betaalbare prijs is immers een van de grote uitdagingen in vele gemeenten. De sociale woonsector zal volgens mij in de toekomst nog meer dan vandaag de handen in elkaar slaan met de lokale besturen om samen die doelstelling na te streven.

Publieke ruimte na corona

EEN ROBUUST EN
VEERKRACHTIG
OPENBAAR DOMEIN



SAMEN TEGEN CORONA

De coronacrisis heeft een zware impact op het gebruik van publieke ruimte. Autosnelwegen blijven leeg, speelpleintjes worden gesloten en parken kennen een ongeziene aantrekkingskracht. Zal dit blijvende gevolgen hebben? Woonwoord vroeg het aan Jan Vilain (infopunt Publieke Ruimte), Kristiaan Borret (Bouwmeester Brussel) en Laure De Vroey (BOS+).

Welke impact heeft de coronacrisis op onze visie op stedenbouw en de openbare ruimte?

Kristiaan Borret: “Veel maatregelen die goed zijn om de publieke ruimte klimaatbestendig te maken, zijn dat ook om ze crisisbestendig te maken. In de stad was er altijd al een tekort aan open ruimte. Maar nu is het voor de politiek en de bewoners beter te begrijpen waarom die open ruimte zo belangrijk is.”

Jan Vilain: “Vroeger gingen we ervan uit dat wanneer we de openbare ruimte klimaatbestendig inrichten, bijvoorbeeld met waterinfiltratie, de rest wel zou volgen. Er was onvoldoende aandacht voor andere aspecten van duurzame ontwikkeling. Pas met de coronacrisis staat ‘think globally, act locally’ op de agenda. We consumeren minder en werken thuis. Deze verplichte gedragsverandering heeft gevolgen voor luchtkwaliteit, mobiliteit en buurtgevoel. Het is een unieke kans om die gedragsverandering om te zetten in een duurzame mentaliteitswijziging.”

Kristiaan: “We hebben de Brusselse straten rond de parken verkeersvrij gemaakt. Er zijn fietspaden en de parken zijn groter geworden. Het einde van de coronacrisis mag geen reden zijn om die straten opnieuw aan de auto te geven. We moeten dat behouden voor een klimaatgerichte stedenbouw. Mijn kernboodschap is van 10.000 naar 2, van demografie naar temperatuur. Woningen bouwen voor 10.000 extra inwoners per jaar was het kerngetal in mijn vorige mandaat, nu is dat de klimaatopwarming onder de 2 graden houden.”

Laure De Vroey: “Nu de auto op stal staat, zien we gelukkig deze positieve initiatieven. Van het inrichten van de Brusselse binnenstad als woonerf tot het hertekenen van overgedimensioneerde kruispunten. Ook bij de herinrichting van hoogbouwprojecten zoals de Watersportbaan in Gent of het Kiel in Antwerpen kunnen we nog meer inzetten op het gebruik van die publieke ruimte.”



Kristiaan Borret
Bouwmeester
Brussel



Jan Vilain
infopunt Publieke
Ruimte



Laure De Vroey
BOS+

“Deze verplichte gedragsverandering heeft gevolgen voor luchtkwaliteit, mobiliteit en buurtgevoel. Het is een unieke kans om die gedragsverandering om te zetten in een duurzame mentaliteitswijziging.”

Jan Vilain

Bestaat het risico dat verdichting op de helling komt te staan? Met de crisis lokte opnieuw het platteland.

Kristiaan: "Uiteraard is het tijdens corona aangenamer om in een verkaveling te wonen. Je krijgt veel ongelijkheid tussen stad en platteland, maar ook in de stad tussen mensen met tuin en mensen zonder tuin. Wat we nu meemaken is een ramp, maar we moeten steden niet bouwen voor rampen. Na WO II zijn we ze ook niet gaan bedenken voor oorlogen. Wel moeten we ze veerkrachtiger en robuuster maken."

Wat betekent dat voor de publieke ruimte?

Laure: "Verstedelijking moet hand in hand gaan met de aanleg van kwaliteitsvolle publieke ruimte en groen. Bereikbaar en genoeg voor iedereen. Met haar overvolle parken wil de stad Gent voor alle inwoners binnen wandelafstand 10m² groen garanderen. Daarmee vervult ze een voortrekkersrol. Maar er is een grote ongelijkheid. De groene ruimte is niet eerlijk verdeeld over de stad en stelt juist de socio-economische verschillen tussen de wijken op scherp. Inwoners van armere buurten moeten het doen zonder tuin en met veel minder stadsgroen in hun omgeving."

Wat zijn de uitdagingen en de opportuniteiten?

Jan: "Met de beperkte bewegingsvrijheid tijdens de coronacrisis ondervinden we het belang van groen op buurtniveau. Het bestendigen van het thuiswerken en mogelijk een economisch reces zal het particulier autobezit verminderen. Bovendien is dit een enorme springplank voor deelmobiliteit. Deelmobiliteit doe je immers alleen voor essentiële verplaatsingen. Dat geeft dus een gigantische ruimtewinst en biedt potentieel voor het herverdelen van de publieke ruimte. Dat blijkt uit, hoe na Berlijn en Wenen, ook Gent, Leuven en Brussel ruimte geven aan voetgangers en fietsers. Die ruimte die vrijkomt van overbodige parkeerplaatsen kunnen we inrichten met bomen en groen. Meer groen betekent niet noodzakelijk meer parken in de stadsrand. Er is vooral nood aan bijkomend groen in de directe woonomgeving."

Laure: "Op dit ogenblik is de kennis van milieu-organisaties onvoldoende benut. BOS+ wil de ecosystemediensten van bomen en groen beter bekendmaken. Daarbij zetten we in op bomen buiten het bos en groen in de stad."

Kristiaan: "Brussel telt nog veel meer kansen voor 'tactical urbanism', waarbij we bijvoorbeeld ook binnentuinen van kantoorcomplexen na de werkuren kunnen openstellen voor de buurt. Naar analogie van de brede scholen. Overigens scoort het beter om her en der nieuwe buurtparkjes te creëren in plaats van één groot park. Ook voor het tegengaan van hittestress is dat zo."

De druk op de publieke ruimte zal vooral in de zomer zeer prangend worden. Hoe pakken we dat aan?

Jan: "Behalve speelstraten en leefstraten, promoot Gent parklets en speelcontainers. De steden en gemeenten moeten dit momentum aangrijpen om de burgers hierin initiatief te geven. Voor de zomer 2020 lanceert de voetgangersbeweging ook 'Zomerstraten'. Daarbij worden straten ingericht om er te wandelen, te fietsen, te spelen en te vertoeven. In een zomer waar buitenlandse reizen niet evident zijn, wordt het de strandclub in je eigen straat."

Kristiaan: "De bouwcode verplicht in Gent en in Antwerpen om bij de bouw van appartementen ook een private buitenruimte, tuin of terras te voorzien. Dat is in Brussel niet het geval. Gelukkig is de Brusselse stedenbouwkundige verordening toe aan herziening en is dit het moment om het er wel in op te nemen. Ook voor bredere voetpaden is er dankzij corona meer draagvlak. Het valt gemakkelijker uit te leggen waarom de noodzaak aan die publieke ruimte zo essentieel is. We moeten voortaan echt eisen dat er bij grote bouwprojecten ook kwaliteitsvolle publieke ruimte tegenover staat. Daarop toezien is mijn taak als bouwmeester, maar evenzeer om ervoor te zorgen dat de tijdelijke maatregelen (autovrije boulevards, openstellen van private groenzones, ...) worden verduurzaamd. Ik pleit dus voor een diffuus fijnkorrelig beleid."

"Met de coronacrisis is het voor de politiek en bewoners beter te begrijpen waarom open ruimte zo belangrijk is."

Kristiaan Borret



Meer informatie?

www.vrp.be/activiteit/postcoronataalk-publieke-ruimte
www.publiekeruimte.info
www.bosplus.be
be.brussels/wonen-in-brussel/ruimtelijke-ordening



OPROEP KLIMAATWIJKEN

De wijk als motor voor een beter klimaat

Het Departement Omgeving lanceert in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energieagentschap een projectoproep 'Klimaatwijken'. Ook sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen deelnemen. Wat begrijpen we juist onder een klimaatwijk en hoe verloopt de oproep in de praktijk?

Ruim tien jaar geleden kon je in Woonwoord al een schets lezen over de Duitse stad Freiburg. Wanneer in 1990 het Franse leger vertrekt, besluit de stad op de vrijgekomen legerbasis een modelwijk voor duurzame stadsontwikkeling te ontwikkelen. Ze heeft daarbij aandacht voor energiezuinigheid, gebruik van

hernieuwbare energie, mobiliteit (te voet of met de fiets), burgerparticipatie en duurzaam bouwen. In Vauban, een illustratie van een klimaatwijk zelfs voor de term was uitgevonden, wonen 5.500 klimaatpioniers. Tien jaar later is Freiburg nog altijd een voorbeeld voor een ruimer denkkader rond klimaat en stedenbouw.

Een gelijkaardige transitie in Vlaanderen

Uit het interfederaal energiepact vloeit de ambitie van Vlaanderen om tegen 2030 een duurzame en betaalbare energievoorziening te garanderen. Een belangrijk aspect daarin zijn de bestaande woningen. Zij zijn verantwoordelijk voor ongeveer 20% van het energieverbruik. Bij renovatie moeten we trachten het energieverbruik van de bestaande gebouwen terug te dringen.

Daarnaast wil Vlaanderen anders omgaan met de bestaande open ruimte. De 'klassieke' spreiding van gebouwen verhinderen een duurzame ontwikkeling en werken energievervalsing en de verdwijning van biodiversiteit in de hand. Het alternatief is kernversterking en -verdichting. Korter bij elkaar wonen in kernen (wijken) die uitmuntend presteren op het vlak van energiegebruik en -productie, mobiliteit, biodiversiteit, ... De wijk is een uitstekende schaal hiervoor.



Klimaatwijken in de praktijk

Binnen het kader van de klimaatwijk wil Vlaanderen haar langetermijnambities voor energievoorziening en ruimtegebruik concreet maken in enkele projecten. Daartoe lanceert Departement Omgeving in samenwerking met het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energieagentschap een projectoproep 'Klimaatwijken'. Via de projectoproep willen ze projecten voor stadsreconversie ondersteunen. Specifiek gaat het om bestaande en bebouwde wijken die in aanmerking komen voor reconversie.

Het doel is om voor de gekozen projecten (bijkomende) expertise op het vlak van onder andere energie, ruimte, ontwerp en wetgeving mogelijk te maken. Bijkomende expertise zal helpen om kennisbarrières op te ruimen en het ambitieniveau van de deelnemende projecten te vergroten. De kandidaat-projecten mogen zich niet beperken tot louter aandacht voor energie bij het verbouwen van woningen. De projecten moeten linken bevatten naar andere ambities die passen in het denkschema van de klimaatwijk, dus dat kan mobiliteit zijn, duurzaamheid, circulaire economie, ... Daarnaast is het noodzakelijk dat er innovatie in het project zit en dat de buurtbewoners inspraak krijgen in het project.

Ook sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen deelnemen aan de oproep. Indienen kan tot en met 17 augustus 2020.



Meer informatie?

[omgeving.vlaanderen.be/
projectoproep-klimaatwijken](https://omgeving.vlaanderen.be/projectoproep-klimaatwijken)

TEKST: GEERT VAN SOOM, FINANCIËEL RAADGEVER FOTO'S: ALAIN ROULLIER

Klimaatbeleid en de wijk

Klimaatbeleid ontwikkelt zich langs twee sporen. Het eerste spoor focust op de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen. Nu zijn fossiele brandstoffen nog steeds de belangrijkste energiebron in onze woningen en gebouwen. Ook gebruiken we ze in de bouw, afvalverwerking, mobiliteit, ... Allemaal zaken die verbonden zijn met hoe we ons wonen van oudsher gestructureerd hebben.

Het tweede spoor focust op de aanpassingen die we moeten voorzien aan onze leefwereld om de gevolgen van klimaatverandering het hoofd te bieden. Actueel zijn wateroverlast en stormgevoeligheid van onze infrastructuur.

Om deze twee sporen te ontwikkelen, vinden we ook in de wijk de ideale schaal om de nodige wijzigingen te introduceren.

Is een klimaatwijk een wijk?

De introductie van de energieambitie, ruimtegebruik en klimaatbeleid in onze wooninfrastructuur, die in Vauban zo eloquent zijn gebruikt, laat zich niet inperken door een vast begin- en eindpunt. Het is niet zo dat je aan de (verbouw)ing van een klimaatwijk begint en dat ze opgeleverd moet zijn op een vooraf afgesproken datum. Meer nog dan een geografische locatie is een klimaatwijk een verzameling acties die toelaten om de krachtlijnen van het klimaatbeleid en de ambitie van de Vlaamse overheid in onze steden vorm te geven en tot uitvoer te brengen.

Een klimaatwijk is dus meer dan een plaats alleen. Het is ook een schaalgrootte die goed geschikt is om de uitdagingen die gepaard gaan met een nieuw ontwerp van woongebouwen, met energieopwekking en gebruik, met inrichting en gebruik van de openbare ruimte aan te pakken.

Laat ons zeggen dat het (de) shit wordt

Hoe communiceer je over een infrastructuur- of bouwproject dat zich dicht bij de burger afspeelt? Iedereen vindt het project belangrijk, maar niemand wil er hinder van onder-vinden. In het boek 'Laat ons zeggen dat het (de) shit wordt' bundelt Bart Derison van Connect praktische tips vanuit zijn jarenlange ervaring met maatschappelijke projecten.

Bart Derison van Connect is gespecialiseerd in projecten die zich dicht bij de burger afspeelen. In zijn boek geeft hij communicatitips en -tools, die hij ophangt aan herkenbare verhalen uit de praktijk.

Waarom

Een geslaagd project start bij de voorbereiding. En die omvat 'branding', 'zicht op de omgeving' en 'intern draagvlak'. Bepaal samen met het projectteam de 6 unieke codewoorden voor het project, die in de latere communicatie zullen zitten. Beantwoord zeker de vraag: waarom doen we dit project? Ontwikkel geen apart logo of marketing, maar gebruik de bestaande media-kanalen van jouw organisatie. Dat werkt imagoversterkend.

Krijg zicht op de stakeholders, bijvoorbeeld via het MBNC-model. Dat staat voor macht, betrokkenheid, nabijheid en communicatiekracht. Zet je belangrijkste stakeholders uit op die assen. Zo krijg je ook minder opvallende stakeholders in beeld voor jouw communicatiestrategie.

Betrek de eigen medewerkers in het project. Interne communicatie en enthousiasme zijn nodig om dit project naar buiten toe de glans te geven die het verdient. Zet medewerkers voor de smartphone en begeleid hen hierbij. 'Echte mensen' die het project uitvoeren, krijgen meer krediet dan weer maar eens de woordvoerder of de grote baas in beeld.

Draagvlak

Je moet ook communiceren als het goed gaat en zoveel mogelijk transparantie geven. Communicatie is namelijk ook nuttig als je nog niet zo veel te vertellen hebt. Zo bouw je imagokrediet op voor toekomstige hindercommunicatie.

Vraag aan het projectteam en de beleidsmakers om een aanpak voor 'draagvlakcommunicatie'. Ga uit van 80% moet-communicatie en 20% mag-communicatie.

Met deze mag-communicatie doe je ook aan crisisdefensie. Je zet preventieve maatregelen extra in de verf en stelt een Q&A op nog voor de vragen er zijn. Kneed daarbij de beleidsmakers: maak hen duidelijk dat ze moeten durven communiceren dat het zwaar wordt. De 'Laat ons zeggen dat het de shit wordt' dus ... En simuleer eens een lek: zijn we voorbereid? Bieden we voldoende transparantie over dit project?

Participatie en doelgroep

Betrek de omgeving, maar manage ze ook. Stel bijvoorbeeld een participatie-charter op zodat er geen twijfel is waarover de buurt of bewoners mee kunnen beslissen en waarover niet. Maak een 'schaduwplan' met hen over wat ze 'niet' willen.

Maar weet vooral dat participatie geen doel op zich is: maak de kritiek zichtbaar, zie er de kansen in en verwerk de kritiek of belangen van de buurt in jouw communicatiestrategie.

Durf van deur tot deur te gaan om een goede doorsnede van jouw doelgroep te hebben. Zoek mensen die de taal spreken van je doelgroep. Werk bijvoorbeeld met projectstewards die het fysieke contact met jouw doelgroep voor een groot deel opnemen. Doe de test: heb ik tegenover elk digitaal mediakanaal ook een offline alternatief in mijn mix?

Hindercommunicatie

Communiceer je over tijdelijke hinder – de hindercommunicatie – dan heb je veel aan de 3D-techniek. In elke communicatieboodschap zeg je: 'Daarom doen we dit', 'Dit doen we', en 'Dan voeren we dat uit'. Je managet daarbij de verwachtingen van het publiek, op voorwaarde dat je het juist, tijdig, begrijpelijk en volledig formuleert.

Manage ook de ontgoocheling. Mensen storen zich aan hinder en uiten kritiek, dat is normaal. Maar prijs gerust de meest kritische vraag van de maand op jouw website, sociale media of krant, met het antwoord van jouw organisatie daarop. Breng ook eens de positieve kant van de bouwwerkzaamheden in beeld: maak bijvoorbeeld een video met je smartphone van de vooruitgang of een speciale bouwtechniek. Misschien creëer je een fanclub van bouwput-watchers die een positief effect hebben op de houding tegenover jouw project!

Projectcommunicatie

1. BRANDING

Stap 1 De woordpiramide

Bepaal de **unieke code** van het project



Stap 2

Met deze bouwstenen schrijf je het **kernverhaal**



2. PARTICIPATIE

Stap 1 De participatiechecklist

Kies in drie stappen de juiste **participatietool**

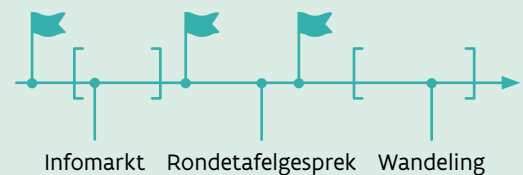
Stel jezelf drie vragen:

- Hoeveel ruimte is er voor verandering?
- Hoeveel resources kunnen we vrijmaken?
- Wanneer zijn we tevreden?



Stap 2

Teken de **participatietijdslijn** uit



Stap 3

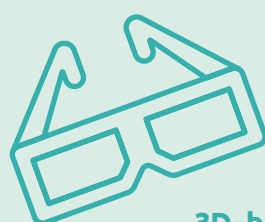
Kies de **participatietools**:
infomarkt, rondetafelgesprek,
wandeling, ...

3. HINDERCOMMUNICATIE

Stap 1

De **drie D's** van hindercommunicatie:

- Daarom is het project nodig.
- Dit gaan we doen.
- Dan gaan we het uitvoeren.



Kijk met een
3D-bril naar jouw
communicatiemiddelen

Stap 2

Speel in je communicatiemiddelen met de volgorde van de 3D's, maar zet ze er altijd in.



Bedankt!

Tijdens de coronacrisis zagen we zoveel warme acties en solidariteit. Een dikke merci aan jullie!



Dankzij vrijwilligers kunnen de bewoners van WoonWel in Gistel toch genieten van kruiden en groenten



Bedankt aan Marie-Jeanne en de vrijwilligers bij de afvallokalen!

Dijledal doet in verschillende wijken een beroep op haar huurders om een handje te helpen in de afvallokalen. Vrijwilligers maken andere bewoners wegwijs en helpen met het correct sorteren van het afval. Aan het begin van de coronacrisis besliste Dijledal om geen vrijwilligers meer in te zetten die ouder zijn dan 60 jaar. "Het begin van een heuse zoektocht", zo vertelt Ede De Boer, diensthoofd huurdersrelaties bij Dijledal.

Zoeken en ondersteunen van nieuwe vrijwilligers

"Onze buurtwerkers en maatschappelijk werkers hielden een paar keer zelf het afvallokaal open en gebruikten die momenten om mensen aan te spreken, dat werkt vaak het best. Door de crisis kwamen een aantal bewoners tijdelijk zonder werk te zitten. Zij hadden ineens meer tijd en wilden zich inzetten voor de wijk."

De medewerkers van Dijledal hielden regelmatig telefonisch contact met de vrijwilligers en gingen langs tijdens de

openingsuren van de afvallokalen. Ze probeerden zo de nodige ondersteuning te geven en de vragen te beantwoorden die er onder andere na elke vergadering van de Veiligheidsraad kwamen.

Mondmaskers voor de bewoners

Ook voor Marie-Jeanne, bewoonster in de wijk aan Lolanden, betekende dit dat ze niet meer kon helpen bij het afvallokaal. Ze besloot de vrijgekomen tijd te gebruiken om mondmaskers te maken. Ze maakte er meer dan 120 in verschillende kleuren en motiefjes en verdeelde ze onder de vrijwilligers aan het afvallokaal en bewoners in de wijk.

Sinds begin mei mogen vrijwilligers tussen 60 en 65 jaar opnieuw aan de slag, als ze dit zelf willen. "We willen zowel Marie-Jeanne als alle vrijwilligers aan de afvallokalen bedanken voor hun inzet. Iedereen was superenthousiast. Het zorgde voor een gevoel van samenhang", besluit Ede De Boer, diensthoofd huurdersrelaties bij Dijledal.

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE; EN ELSIE LUPPENS, BUSINESS OWNER DIGITALE PROJECTOPVOLGING

Organiseerde je onlangs een evenement rond sociaal wonen? Stuur ons je foto's via info@woonwoord.be voor deze rubriek!



Medewerkers van SHM Helpt Elkander bezorgden huurster Angèle nieuw leesvoer

Veel Leesplezier
Team Helpt Elkander



De werkmannen van DE ARK bleven dringende herstellingen en buitenwerken veilig uitvoeren



VEEL LIEFDE

De Noorderkempen bedankt Mekanders vzw, waar ook Veronique zelfstandig woont, voor hun blijvende inzet!

Ninove Welzijn bedankt huurster Vicky om zorg te dragen voor buurman Robert (91 jaar)



Uit eigen huis: de dossierbeheerders van de Vlaamse Woonlening klopten heel wat overuurtjes om ontleners te helpen bij betalingsuitstel



Deze foto is nog voor de corona-uitbraak genomen. Nu houden we uiteraard voldoende afstand.



KLANT IN ZICHT

“Dit is voor ons de perfecte woning!”

Bijna anderhalf jaar woont Karen met haar 8-jarig zoontje Iben in Anzegem. Nadat hun vorige woning op de private huurmarkt onbewoonbaar verklaard werd, konden ze snel terecht in een sociale huurwoning van CVBA Mijn Huis. Die realiseerde in februari vorig jaar 34 nieuwe huurwoningen op de site. Karen: “We hebben heel veel geluk gehad en zijn superblj met onze nieuwe thuis.”

TEKST & FOTO JAN LOEMAN, GRAFISCH VORMGEVER

“De woning is ruim genoeg voor ons tweetjes. We hebben een strijkkamer, een aparte wasruimte, twee toiletten, een mooie badkamer, een garage achteraan, ... Bovendien hebben we het geluk dat we 's avonds de zon in de achtertuin hebben en in de zomer heel lang buiten kunnen zitten.”

“De woning is goed geïsoleerd. Daardoor valt het energieverbruik zeer goed mee. Onze huurprijs ligt een heel pak lager dan op de privémarkt. Een enorm verschil met mijn vorige situatie! Zeker als alleenstaande mama is het niet altijd gemakkelijk om

rond te komen. Is er iets defect? Dan volgt de huisvestingsmaatschappij oproepen zeer snel op. Ik zat op een bepaald moment zonder warm water en binnen het uur was een onderhoudsploeg ter plaatse.”

“Alles is goed bereikbaar. De bushalte ligt direct om de hoek. Een supermarkt, bakker, slager en twee apothekers zijn vlakbij. Iben kan te voet naar school en ik werk in de buurt van Anzegem. Supergemakkelijk! De burens zijn allemaal vriendelijke mensen. Mettertijd komt er zelfs nog een speelplein, wat ook fantastisch zou zijn.”

WIE ZIJN DE BEWONERS?

Karen Cneut en zoontje Iben

alleenstaande mama van 37 jaar /
zoontje van 8 jaar /
Karen is poetshulp /
Karen houdt vooral van de gezelligheid van de woning /
Iben heeft veel speelkameraadjes in de wijk /