

woon woord

NR 51

JANUARI >
MAART
2020

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

Inspraak van de buurt

Hoe draagvlak
creëren voor sociale
woningen?

Digitale (r)evolutie?

Naar een betere
opvolging van sociale
woonprojecten

Een voortrekkersrol voor sociaal wonen

Op gesprek bij de nieuwe minister
van Wonen, Matthias Diependaele

Nieuw

2020, een nieuw jaar, een nieuwe legislatuur en dus nieuwe initiatieven voor onze sector. In dit nummer vertelt de kersverse minister van Wonen, Matthias Diependaele, waarop hij de komende jaren wil inzetten.

Het beloven opnieuw drukke jaren te worden. De uitdagingen zijn dan ook niet min. Ook in dit nieuwe jaar wachten nog steeds erg veel mensen op een sociale woning en kampen we nog steeds met een historisch oud patrimonium. De versnelling van de voorbije jaren moeten we onverminderd voortzetten.

De VMSW blijft daarbij jouw partner. Zo zetten we de komende jaren sterk in op de digitale projectopvolging. Met een transparanter en efficiënter digitaal portaal hopen we je nog beter te ondersteunen bij al jouw sociale woonprojecten. Hoe we dit portaal zullen ontwikkelen en implementeren, vertellen mijn collega's in dit nummer.

Daarnaast lees je in dit nummer opnieuw verschillende goede praktijken, waarmee we je willen inspireren. Je zal zien dat Woonwoord vanaf 2020 in een nieuw jasje zit, maar de inhoud blijft dezelfde: innovatieve en interessante voorbeelden uit de sector brengen. Zo willen we tonen dat onze sector volop in beweging is. De uitdagingen zijn groot, maar onze inzet ook. Samen met jou gaan we er opnieuw voor, 200% in 2020 voor sociaal wonen.

Mijn allerbeste wensen voor dit nieuwe jaar.



Tine Hendrickx

Woordvoerder
Vlaamse Maatschappij
voor Sociaal Wonen

Interview minister van Wonen



6

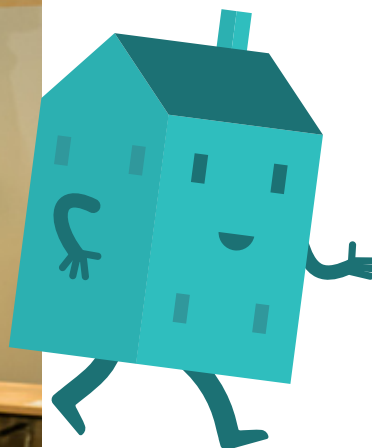


SOCIALE WOONPROJECTEN
DIGITAAL OPVOLGEN

Digitale (r)evolutie 10



Project in de kijker



24

SAMENWERKING
WONEN-WELZIJN

Nood aan meer communicatie en samenwerking

Verder

- 04 VELDWERK
- 16 BEGELEIDINGSNODEN ZWAKSTE
HUURDERS IN KAART
- 18 VIJF VRAGEN AAN BERT COX
- 19 PARTICIPATIETRAJECT: HOE DRAAGVLAK
CREËREN BIJ DE BUURT?
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT

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

Kindvriendelijke stapelbouw

22



14



13



DE EXPERT LEGT UIT

Doorbetalings- garantie

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

Hoofredactie Tine Hendrickx **VMSW-kernredactie** Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Gerd De Keyser, Ellen De Smet, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Ann Reynaert, Niels Van Driessche, Geert Van Soom en Jasmien Vermote. **VMSW-fotografen** Martine Kinable (p. 2), Isabelle Plancquaert (p. 10-11, 21), Jan Loeman (p. 13, 17), Gery Spirinckx (p. 18) en Sofie Lerouge (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.

VELD/WERK

TEKST: ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE

HELDER UITGELEGD

De nieuwe huurprijsberekening

Sinds 1 januari veranderde de huurprijsberekening. De huurschatter bepaalt nu de marktwaarde van een sociale woning, de huurder betaalt een energiecorrectie in een energiezuinige woning en meer inkomens tellen mee.

De koepelorganisatie VVH maakte in samenwerking met de VMSW, het agentschap Wonen-Vlaanderen, het Vlaams Huurdersplatform VIVAS en de huurdersbond een animatiefilmpje om huurders over deze wijzigingen te informeren.



Meer groen in de Gandhivijk



Woonpunt Mechelen en stadsbestuur zetten in op extra groen en bos

Woonpunt Mechelen en de stad Mechelen willen elke geveld boom ruimschoots compenseren en niet-bebouwbaar percelen maximaal bebossen. Arthur Olians is de voorzitter van Woonpunt Mechelen en een grote voorstander van dit engagement. Hij vertelt er ons meer over.

“De aanpak van nieuwe woonwijken van Woonpunt Mechelen is telkens een opportuniteit om ook het openbaar domein aan te pakken en te vergroenen. Daartoe hebben we zeer recent het besluit genomen om in de wijk Oud Oefenplein de stedenbouwkundige studie die tien jaar geleden is opgemaakt verder te laten ontwikkelen richting een groene tuinvijk. We

hebben immers de ambitie om het Pennepoelpark als aanzet te nemen om een groene gordel te creëren. De zogenaamde eerste fase van de tuinvijk zullen we volledig heraanleggen in die groene parkgedachte.”

“In het renovatieplan 2.0. zal er veel aandacht zijn voor groen. Onder meer in de Gandhivijk en Otterbeek zullen we het openbaar domein veel groener en kwalitatiever inrichten. In de Neerheide werken we aan plannen om de renovatie van de wijk daar te gebruiken om de oppervlakte van het Pennepoelpark quasi te verdubbelen. Een dergelijke aanpak willen we in de toekomst samen met de stad verder uitrollen.”

MEER WETEN?Volg ons op [Facebook](#),[Twitter](#), [LinkedIn](#) of[Instagram](#)

Soms zorgen de locatie van bomen in de bestaande wijken voor uitdagingen: de bomen zijn niet altijd aangepast aan de locatie waar ze staan, ze kregen te weinig ruimte of zijn vergroeid met de nutsleiding. “Door slimme keuzes te maken in nieuwe ontwerpen, vermijden we deze problemen in de toekomst en werken we tegelijkertijd aan de integratie van kwalitatief groen bij onze projecten. Maar we willen nog meer doen”, gaat Orlans verder.

“We hebben als stadsbestuur de ambitie om extra bossen en andere natuurgebieden op het grondgebied te creëren. Samen met Woonpunt Mechelen gaan we nu in kaart brengen op welke niet-bebouwbare gronden van Woonpunt we een nieuw bos kunnen aanplanten”, vult schepen voor natuur- en groenontwikkeling Patrick Princen aan. “Dit komt bovenop ons engagement om de bestaande bossen van onder meer Bethaniënpolder en Kauwendaal te bewaren”, sluit Orlans af.

RAAMOVEREENKOMST DAKISOLATIE

Nieuwe procedure Design and Insulate

Met de Design and Insulate-procedure stelt de VMSW aannemers aan voor de dakrenovatie van sociale huurwoningen. Omdat het grootste warmteverlies typisch via het dak is, starten we met dakisolatie. We kiezen voor een raamovereenkomst die vier jaar geldt en opgedeeld is in regionale percelen. Binnen de raamovereenkomst kunnen SHM's specifieke opdrachten gunnen. Omdat we werken met een vast modelbestek is deze procedure sneller dan een klassieke aanbesteding.



NIEUWE RADEN VAN BESTUUR IN 2019

Herwerkte versie 'leidraad voor het bestuur van een SHM'

Björn Mallants, directeur van VVH, geeft een toegankelijk overzicht van de werking van een SHM en de regelgeving. In deze vijfde herwerkte editie zorgde Björn Mallants voor een update van de regelgeving en cijfers en nam hij verschillende inzichten in de operationele werking van een SHM en de prestatiebeoordeling onder de loep. Het boek is een aanrader voor alle nieuwe bestuursleden bij een SHM.

Je kan het boek 'Leidraad voor het bestuur van een SHM' bestellen bij uitgeverij Politeia.

**Noteer alvast in je agenda!**

Woonforum 2020 op 20 maart in Antwerpen

Deze editie van Woonforum vindt plaats in het Flanders Meeting & Convention Center Antwerp (vlakbij de Zoo). We bieden je opnieuw een leerrijke studiedag aan, met uiteenlopende themasessies over sociaal wonen. Graag tot dan!

“Sociale woningen moeten gaan naar zij die ze het meest nodig hebben.”

Tegen 2025 moeten gemeentes hun Bindend Sociaal Objectief halen, we moeten energiezuiniger bouwen en renoveren en de wachtlijsten zijn lang. Daarnaast moeten sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tegen 2023 integreren tot één woonmaatschappij per gemeente en fuseert de VMSW met het agentschap Wonen-Vlaanderen. Uitdagingen genoeg dus. Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen, licht de beleidsnota toe.

Kwam u voor u minister werd al in contact met de sector van sociaal wonen? Hoe waren uw ervaringen?

Matthias Diependaele: “Tot hiertoe was het contact erg onrechtstreeks. Van januari tot oktober 2019 was ik onder andere schepen van Ruimtelijke Ordening in Zottegem. Toen kwam ik nauwer in contact met sociaal wonen: ik zat onder andere samen met de sociale huisvestingsmaatschappij voor een project in Velzeke. We hebben daarnaast nog een heel mooi sociaal woonproject in Zottegem, de Lelie. Dat is een project in verschillende fasen, met een mix van private en sociale woningen. Het is een heel erg geslaagd project in volle ontwikkeling.”

We lazten in het regeerakkoord dat u sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tegen 2023 wil integreren in woonmaatschappijen, met één speler per gemeente. Waarom vindt u dat nodig?

Matthias Diependaele: “Ik vind de integratie tot woonmaatschappijen belangrijk om twee redenen. Ik wil eerst en vooral inzetten op klantvriendelijkheid. Mensen met een woonnood moeten terechtkunnen op één plaats waar ze verder geholpen worden. Daarnaast gaan we er in de beleidsnota vanuit dat het lokaal bestuur de regisseur is van het lokaal woonbeleid. Als je dan met verschillende partners moet samenwerken om één beleid uit te voeren, dan is dat zeer moeilijk.

Daarom lijkt het me de logica zelve om die samen te voegen. We krijgen daar voornamelijk positieve reacties op. Ik denk dat mensen wel inzien dat het een logische stap is om te zetten.”

Zal de eigenheid van de SHM's en SVK's daarbij niet verloren gaan?

Matthias Diependaele: “We behouden de eigenheid, het specifieke doelpubliek en de doelstellingen van SHM's en SVK's. Dat staat ook zo in de beleidsnota. Ik ben ervan overtuigd dat we de dienstverlening beter op elkaar kunnen afstemmen als we SHM's en SVK's integreren in één woonmaatschappij. Het spreekt voor zich dat we daarin stapsgewijs te werk gaan. Dat zal niet van vandaag op morgen gebeuren.”

Jan De Craen
Raadgever wonen

Maarten Vanholle
Adjunct-kabinetschef

Nina Ercegovic
Raadgever wonen

WIE IS
DE MINISTER
VAN WONEN?

Matthias Diependaele

Geboren op 7 augustus 1979. /
Woont met zijn vrouw en vier kinderen in Sint-Goriks-Oudenhove, deelgemeente van Zottegem. /

Politieke partij: N-VA /
Begon in 2006 als politiek medewerker van Europees parlementslid Frieda Brepoels (N-VA). /
Politieke loopbaan:
• 2009-2019: Vlaams parlementslid

• 2013-2019: fractieleider N-VA in Vlaams Parlement
• Januari-oktober 2019: schepen in Zottegem
• 2019: Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed /

Tegelijkertijd met het traject naar de integratie van SHM's en SVK's, starten de VMSW en agentschap Wonen-Vlaanderen met een fusietraject. Hoe kan de VMSW zijn voeling met de sector behouden als we opgaan in één groot agentschap?

Matthias Diependaele: "De voeling die de VMSW heeft met het terrein, is zeker een positieve eigenschap. In die zin is de beslissing over de fusie geen motie van wantrouwen naar de VMSW of het agentschap Wonen-Vlaanderen toe. Integendeel. De mate waarin je de voeling met de sector behoudt, hangt niet zozeer af van je organisatie, maar wel van de ingesteldheid waarmee er de laatste jaren gewerkt is. Het is die voeling die we willen voor de hele organisatie zodat we op die manier iedereen kunnen versterken. Ik denk dat jullie ook wel aanvoelen dat dit een logische stap is: je zit al samen, je werkt heel veel samen. De kruisbestuiving die zo ontstaat, is in ieders voordeel."

"Het is belangrijk dat mensen met een woon-nood terecht kunnen op één plaats waar ze geholpen worden."

De Vlaamse Woonlening wordt overgeheveld naar het Vlaams Woningfonds. Momenteel bemiddelen de SHM's de Vlaamse Woonlening. Hoe ziet u hun rol?

Matthias Diependaele: "Zowel de SHM's als het Vlaams Woningfonds blijven de frontoffice voor de Vlaamse Woonlening. Kandidaat-ontleners kunnen dus nog altijd bij een SHM terecht voor hun aanvraag. Enkel de verdere afhandeling, de backoffice, verschuift naar het Vlaams Woningfonds."

Onlangs verscheen in de pers dat de rentevoeten bij de banken onder de 1% duiken, terwijl wij werken met een vaste rentevoet van 2%. Hierdoor kunnen we weinig in concurrentie treden met de private markt. Blijft u vasthouden aan de vaste rentevoet van 2%?

Matthias Diependaele: "Het is niet de bedoeling om in concurrentie te treden met de banken. Het feit dat de leningen nu zo laag staan, is voor iedereen een goede zaak. We willen met de sociale lening enkel aanvullend zijn. Het verschil dat we met de sociale lening kunnen maken, zit ook niet in de rente die we aanbieden, maar in de niet-leningsvoorwaarden. Zo kan je met een sociale lening 100% lenen terwijl de banken nu slechts 80% belenen."

Maar als de maatschappij verandert, moet je ook bekijken of je instrumenten daarop nog zijn afgestemd. De woonbonus is daar een mooi voorbeeld van: dat was een heel logische keuze in 2005, maar dat is het vandaag absoluut niet meer. We gaan onderzoeken of de minimale rentevoet van 2% nog doelmatig en complementair is, of dat deze verlaagd moet worden."

Hoe ziet u de verhouding in de investeringen tussen nieuwbouw enerzijds en renovatie en vervangingsbouw anderzijds?

Matthias Diependaele: "Het maakt mij niet uit of het gaat over nieuwbouw of renovatie. Wat wel belangrijk is, is dat er kwalitatieve sociale woningen bijkomen. Zeker tegen 2025, want dan moeten de gemeenten hun sociaal objectief halen. Er zijn wel een aantal criteria die bepalen of we kiezen voor vervangingsbouw of renovatie. Een belangrijk criterium daarbij is het klimaat. In sommige gevallen is het vandaag voordeliger en ecologischer, ook los van de sociale woningbouw, om een woning af te breken en een nieuwe te zetten. Een renovatie kost vaak veel te veel en de energetische prestatie is veel lager."

Onze sector zet de laatste jaren heel hard in op vervangingsbouw en renovatie, omdat een groot deel van het patrimonium dateert uit de jaren zeventig.

Matthias Diependaele: "Veel schoolgebouwen, woningen en kantoorgebouwen uit de jaren zestig en zeventig voldoen niet meer aan de hedendaagse kwaliteitsvereisten. Dat is ook, los van de sociale woningbouw, een erg grote uitdaging. We zitten bij de privéwoningen met een erg verouderd patrimonium. We moeten op de private markt naar een renovatie- of vernieuwgraad van 45.000 woningen, maar we zitten maar aan 15.000 woningen."

Hoe ziet u de rol van sociaal wonen in het kader van de klimaatdoelstellingen?

Matthias Diependaele: "Ik zie een voortrekkersrol voor sociaal wonen. Qua normen nemen we nu al een voorsprong van vijf jaar. Als overheid moeten we daarin het goeie voorbeeld geven. Met de energiecorrectie die ingaat vanaf 1 januari 2020, kunnen we dat ook in rekening brengen en meer middelen vrijmaken om opnieuw te investeren."

Er is heel wat controverse over de controles op eigendommen in het buitenland. Niet elk land heeft een gelijkaardig systeem van eigendomsregistratie. Hoe beoordeelt u de bestaande initiatieven van de SHM's?

Matthias Diependaele: "We staan achter de initiatieven van de SHM's en we willen een kader uittekenen waarop alle SHM's via een raamcontract kunnen inschrijven. De doelstelling is zeer duidelijk: sociale woningen moeten in de eerste plaats gaan naar de mensen die ze het meest nodig hebben. Het lijkt me maar logisch dat mensen die een eigendom hebben, geen recht hebben op een sociale woning. Het gaat zowel over mensen die bijvoorbeeld in het buitenland een huis geërfd hebben als over mensen met een tweede verblijf in Benidorm."

“Als de maatschappij verandert, moet je ook bekijken of je instrumenten daarop nog zijn afgestemd.”



Daarnaast denk ik dat de aanpak van fraude ook voor het draagvlak belangrijk is. Mensen kunnen het niet hebben, en dat geldt voor alle sociale maatregelen, dat sociale voordelen gaan naar zij van wie je ziet dat ze het niet nodig hebben. Vlamingen betalen belastingen en aanvaarden dat met die belastingen mensen geholpen worden die het nodig hebben. Maar, als ze zien dat daarvan misbruik wordt gemaakt, dan is er een probleem.

De resultaten in Hamme en Antwerpen tonen aan dat er bewijzen van fraude zijn. Ik ben ervan overtuigd dat als we kunnen zeggen dat de woningen gaan naar degenen die ze nodig hebben, we veel meer steun krijgen voor het hele systeem.”

En hoe wil u de controles in de toekomst concreet aanpakken?

Matthias Diependaele: “In andere landen hebben ze inderdaad vaak geen kadaster. Een verklaring op eer is niet

voldoende. Voor alle duidelijkheid: ik denk dat de meeste mensen eerlijk zijn, maar het zijn niet die mensen die we willen aanpakken. We kunnen ook niet rekenen op de buitenlandse overheden, want die willen hun informatie niet delen. De enige manier om het onderzoek te doen, is dus via onderzoeksbureaus. Belangrijk om mee te geven is dat er altijd een rechterlijke controle aan te pas komt om te bepalen of de bewijslast aanvaard kan worden. Een vrederechter zal altijd de bewijslast controleren. Het gaat dus niet om een pure administratieve afhandeling. Beroep instellen tegen de beslissing, volgens de normale procedures, is ook altijd mogelijk.”

Wat is uw top 3 van realisaties die u tegen het einde van deze legislatuur zou willen verwezenlijken?

1. “Ik wil inzetten op initiatieven om fraude aan te pakken. Sociale woningen moeten in de eerste plaats gaan naar zij die ze het meest nodig hebben. Ik ontvang heel wat mails van mensen die

zich achteruitgestoken voelen. Dat gaat vooral om een perceptieprobleem. Het vervelende met een perceptie is dat er altijd een paar gevallen zijn die die perceptie bevestigen en dat is iets dat we er zeker uit willen.”

2. “1 loket en 1 woonactor per gemeente. Het is belangrijk dat burgers gemakkelijk een beroep kunnen doen op een publieke dienst. Op die manier werk je klantvriendelijk en verlaag je de drempel. Het is belangrijk dat de gemeente één op één samenwerkt met één sociale woonactor. Het kan dus niet zo zijn dat je nog bij verschillende woonactoren moet gaan inschrijven. Ik besef dat dit een zeer ambitieus en niet evident plan is.”
3. “De investering van 4,2 miljard voor deze legislatuur. Het klinkt eenvoudig dat er budget is vrijgemaakt. Maar politiek is dat een gigantische investering, zeker in tijden dat er keuzes moeten worden gemaakt. Dat is een hele mooie verwezenlijking voor sociale huisvesting.”



Tom Vanden Eede
Opdrachthouder thesaurie

Jan Dooms
Directeur ICT

SOCIALE WOONPROJECTEN
DIGITAAL OPVOLGEN

Digitale (r)evolutie

Met het programma digitale projectopvolging bevinden de sociale woonactoren zich aan de vooravond van een digitale revolutie. Of is het eerder een evolutie? We vragen het aan Jan Dooms, directeur ICT, en Tom Vanden Eede, opdrachthouder thesaurie, van de VMSW. Zij volgen deze (r)evolutie al van bij het begin op.

De VMSW heeft al heel wat ICT-toepassingen. Waarom is een nieuw programma nodig?

Tom Vanden Eede: “De opvolging van de sociale woonprojecten is een kernopdracht van de VMSW. Daarvoor gebruiken we een hele reeks ICT-toepassingen. Die groeiden de voorbije jaren vanuit de verschillende afdelingen en diensten van de VMSW om de ‘papierene’ processen te ondersteunen. Van interactie tussen die toepassingen was toen nog geen sprake. Daardoor vroegen we informatie vaak verschillende keren op. Gevolg: dubbel werk, inconsistente gegevens en versnipperde informatie. Wijzigd een project of verandert de regelgeving, dan is het een hele klus (en soms zelfs onmogelijk) om de nodige aanpassingen te doen. Een bron van frustratie voor velen. Daarom zijn we gestart met het programma ‘digitale projectopvolging.’”

Wat houdt dat programma concreet in?

Jan Dooms: “We optimaliseren al onze toepassingen om woonprojecten te begeleiden, wat het leeuwendeel vormt van onze interacties met de sector en van de interne werking van de VMSW. Daarnaast verzamelen we ook alle informatie over het patrimonium.”

Een ambitieus plan. Hoe gaat de VMSW dat aanpakken?

Jan: “We werken nu aan het voorbereidend – eerder technisch – traject waarvan onze klanten, de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM’s) bijvoorbeeld, niet veel zullen merken. Dat is de basis voor de twee trajecten die we opstartten: het patrimoniumbeheer en de dossieropvolging of casemanagement.”

Wat is casemanagement?

Jan: "Casemanagement is een gespecialiseerd softwarepakket voor dossierbeheer. Dat pakket beschikt bovendien over een aantal bouwstenen zoals takenbeheer, het beheer van de historiek van een dossier, een klantenportaal,"

"Met dit casemanagementpakket willen we één platform creëren om sociale woonprojecten op te volgen, dat toegankelijk zal zijn voor de SHM's en de VMSW, maar ook voor de ontwerpers, de lokale besturen en liefst alle andere mogelijke betrokkenen. Iedereen beschikt dan over dezelfde informatie, wat de communicatie en samenwerking alleen maar ten goede kan komen."

"We zullen alle processen om woonprojecten op te volgen integreren. De projectopvolging komt het eerst aan de beurt: de aanmelding, de beleidstoets, het lokaal woonoverleg, ... tot en met de programmatie op de meerjarenplanning, de korte termijnplanning en het jaarbudget. Met die eerste fase hopen we midden 2020 klaar te zijn. Daarna volgen de technische adviezen, de uitvoeringsfase met e-invoicing en tot slot de omgevingswerken in beheer van de VMSW."

Mooi. En tegelijkertijd loopt er een traject rond patrimoniumbeheer?

Jan: "Exact. Eerst komt de projectsimulator aan de beurt. Hierin herwerken we de simulatietabel die we gebruiken om de nodige berekeningen te kunnen maken. We vertrekken van de unieke woning-ID, die in alle Vlaamse toepassingen de leidende sleutel moet worden. Daardoor zal de communicatie met andere administraties in de toekomst vlotter verlopen. We zorgen er ook voor dat we al onze informatie over woningen kunnen hergebruiken. Zo moeten SHM's die niet opnieuw ingeven, bijvoorbeeld als ze een renovatieproject willen

starten. In een tweede fase komt het grondenbeheer aan de beurt. Eens die bouwstenen goed zitten, gaan we onze planning verder concretiseren."

"Met dit casemanagementpakket beschikt iedereen over dezelfde informatie, wat de communicatie en samenwerking alleen maar ten goede kan komen."

Jan Dooms

Er zal in de toekomst heel wat veranderen voor de woonactoren, lijkt me.

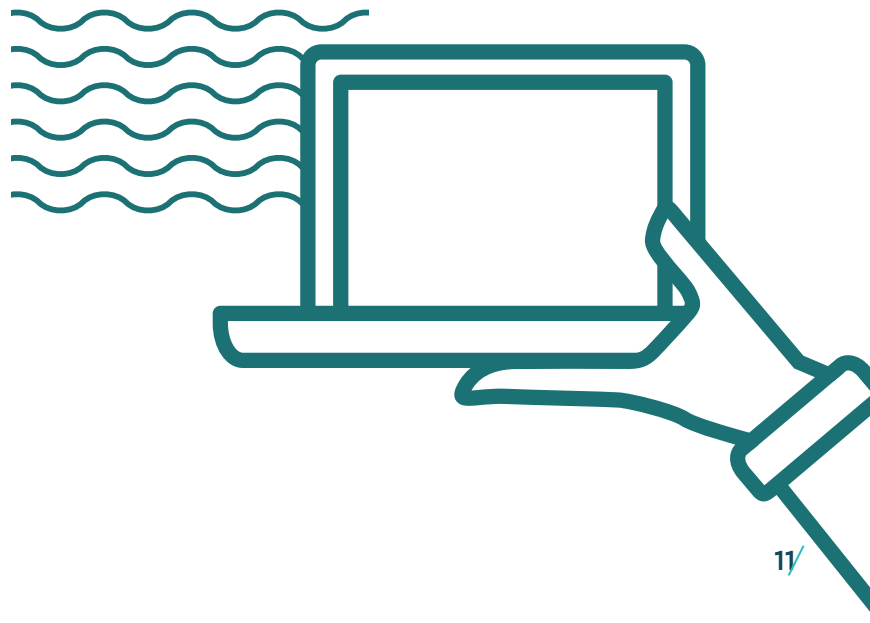
Tom: "Klopt. Het programma digitale projectopvolging luidt een nieuwe manier van werken in, die vooral veel efficiënter en transparanter zal zijn. We zullen werken met één portaal en niemand zal nog gegevens dubbel moeten ingeven. Iedereen zal in de toekomst beschikken over dezelfde gegevens en zal een volledig overzicht kunnen bekijken van zijn of haar dossiers, zelfs met hun historiek. Een belangrijke troef is ook dat de communicatie over een dossier gevoelig zal verbeteren."

Zijn de woonactoren klaar voor die digitale revolutie?

Tom: "Eerst en vooral wil ik opmerken dat we het programma in fasen zullen implementeren, gespreid over meerdere jaren. Het programma vertrekt van de bestaande processen en het gebruiksgemak staat centraal. Bovendien zal de VMSW de woonactoren betrekken en ondersteunen. We organiseren sessies met hen, zodat we maximaal kunnen rekening houden met hun verwachtingen. Tijdens deze fase werken we samen met SHM's, lokale besturen, ontwerpers en onze eigen medewerkers. We voorzien ook de nodige communicatie en opleidingen. Voor de directies van de SHM's werken we een aanbod uit, zodat zij het programma vlotter kunnen implementeren. Het wordt dus eerder een evolutie dan een revolutie."

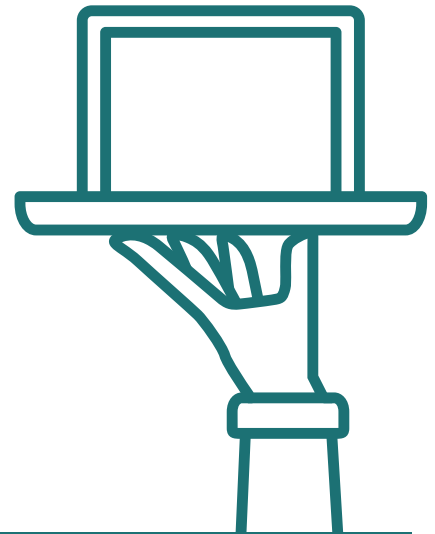
"We zullen het programma in fasen implementeren, gespreid over meerdere jaren. Het wordt dus eerder een evolutie dan een revolutie."

Tom Vanden Eede



Getest en gewogen

De VMSW probeert bij nieuwe toepassingen de toekomstige gebruikers zo vroeg mogelijk te betrekken. De voorbije weken gaven medewerkers van de VMSW, SHM's, lokale besturen en architecten via proefschermpjes feedback over de eerste fase van het programma digitale projectopvolging. Het aanvankelijke scepticisme ruimde plaats voor enthousiasme. We spraken enkele deelnemers van de gebruikerssessies.



Hoe kijk je nu naar het programma digitale projectopvolging?

Wim: "Ik ben zeer 'digital minded' en ben dus zeer positief. Het belangrijkste in deze fase is het harmoniseren van de verschillende platformen (documentenportaal, programmatie, ...) en de logische opbouw en efficiëntie."

Hannelore: "Een grote troef is dat het nieuwe programma een duidelijk visueel beeld weergeeft, waarbij je projecten per fase kan opvolgen. Nieuwe functies zorgen ervoor dat je steeds een overzicht behoudt over de stand van zaken."

Jan: "Wat ik vooral toejuich, is de opbouw van het nieuwe instrument. Waar de bestaande toepassingen eerder gegroeid lijken te zijn vanuit de taakverdeling binnen de VMSW, zien we dat het nieuwe programma is opgebouwd vanuit de logica van de gebruikers."



Wim Gevaert
De Gentse Haard



Hannelore Vanwinge
Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting



Jan Wouters
Woonhaven Antwerpen

SCORES VAN DE SHM'S NA DE GEBRUIKERSSESSIE

Het programma digitale projectopvolging is nodig:
4,9/5

Het programma digitale projectopvolging biedt vele voordelen:
4,7/5

Mijn SHM is klaar om het programma te implementeren:
4,3/5

Zal het programma digitale projectopvolging een invloed hebben op je werk?

Wim: "Ik verwacht vooral een hogere efficiëntie."

Jan: "Het nieuwe instrument zal de projectmedewerkers stap voor stap begeleiden. We zullen projecten makkelijker kunnen opvolgen. De kans dat je essentiële stappen overslaat of vergeet wordt kleiner."

Denk je dat het moeilijk zal zijn om dit programma te implementeren binnen je SHM?

Wim: "Ik zie geen moeilijkheden in de implementatie, maar een goede opleiding voor alle SHM's zal zeker nodig zijn."

Hannelore: "De inzet vanuit de VMSW om het programma zo gebruiksvriendelijk mogelijk te ontwerpen, garandeert een vlotte hantering."

Na enkele kleine, wankelende stapjes in het begin, zal het programma al snel zijn praktische waarde betuigen om een overzichtelijk projectverloop te behouden, beloofd!"

Jan: "De implementatie zal zeker een inspanning van ons vragen. Maar, ik verwacht dat we redelijk snel vertrouwd zullen zijn met het nieuwe instrument en dat we het meer dan nu zullen ervaren als een echt hulpmiddel."

Heb je een tip/ goede raad?

Jan: "Ik hoop dat de andere onderdelen (zoals pat online) zo snel mogelijk zullen worden geïntegreerd en dat er niet al te snel grote wijzigingen in de regelgeving komen, zodat we kunnen evolueren naar een duurzame en betrouwbare projectomgeving voor de SHM's en de VMSW."

Wim: "Gewoon doen!"

IN 2020

Het programma digitale projectopvolging loopt over verschillende jaren. In maart 2020 centraliseert de VMSW alle financiële gegevens op één plaats. Een noodzakelijke eerste stap, waarvan externe gebruikers niet zo veel zullen merken. Half 2020 volgt dan de lancering van het nieuwe projectportaal en de vernieuwde projectsimulator. De VMSW organiseert opleidingen voor de verschillende gebruikers.

EXPERT LEGT UIT

Door- betalings- garantie

Een eigenaar die verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor (SVK) heeft tal van voordelen. Sinds 29 april 2019 is de doorbetalingsgarantie een extra voordeel. Wat is deze doorbetalingsgarantie juist?

Waarom een doorbetalingsgarantie?

Wie verhuurt aan een SVK, ontvangt altijd maandelijks zijn/haar huur. Het SVK garandeert maandelijks de huurinkomsten voor de volledige duur van het huurcontract. Om deze garantie extra kracht bij te zetten, is er nu de doorbetalingsgarantie. Zelfs als het SVK niet betaalt, krijgt de eigenaar toch zijn huurprijs en huurschade betaald. De VMSW neemt dit dan op zich, maximaal negen opeenvolgende maanden voor de huurprijs.

Waarvoor kan een doorbetaling?

Een eigenaar kan een doorbetaling vragen voor de verschuldigde huurprijs die vervallen is, niet betaald is en die niet betwist wordt. De huurprijs die in de huurovereenkomst staat, mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs om in aanmerking te komen voor de huursubsidie.

Ook kan een eigenaar de verschuldigde huurschade vragen zoals een rechter dit bepaalde in een vonnis. De VMSW zal dan alleen de aangerichte huurschade terugbetalen, niet de gerechtskosten.

Hoe kan een eigenaar een aanvraag indienen?

De aanvraag gebeurt via de website van de VMSW. De VMSW onderzoekt eerst of de aanvraag volledig is, alle vereiste documenten bevat en aan alle voorwaarden voldoet. Daarna contacteert de VMSW het betrokken SVK om te onderzoeken waarom het SVK niet betaalde. Betaalt het SVK toch niet, dan start de procedure tot uitbetaling. Maximaal één maand na de aanvraag ontvangt de eigenaar zijn uitbetaling. De eigenaar dient voor elke vervallen huurprijs een nieuwe aanvraag in.

Wat met het SVK?

De VMSW neemt de huurprijs maximaal negen opeenvolgende maanden over en kan het bedrag ook terugvragen aan het SVK. Kan het SVK na deze negen maanden nog steeds de huurprijs niet zelfstandig betalen en kampt het met ernstige liquiditeitstekorten? Dan kan de VMSW de hoofdhuurcontracten van het SVK zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname aan het SVK. Kan het SVK na deze negen maanden nog steeds de huurprijs niet zelfstandig betalen en kampt het met ernstige liquiditeitstekorten? Dan kan de VMSW de hoofdhuurcontracten van het SVK zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname. zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname. overname. zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname. of hij instemt met een overname. zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname. overname. zelfs overnemen. Elke eigenaar kan kiezen of hij instemt met een overname.



Meer informatie?

www.vmsw.be/sociaalverhuurkantoor
helpdesksvk@vmsw.be



**Vanessa
Van Humbeek**
Deskundige financiën en
administratie SVK's

Woonerf Schoonenhof in Vucht

De sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) kreeg het verwaarloosde schoolgebouw met speelplaats toegewezen via de gemeente voor 269.000 euro. Later kon de SHM een aangrenzende boerderij met erf kopen, samen met een strook grond achter de voormalige pastorie. Annemer Christiaan Stockx zorgde voor het ontwerp.

Verdicht, maar lommerijk wonen

Op een gezamenlijke oppervlakte van amper 40 are gaven de ontwerpers vorm aan een inbreidingsgericht ontwerp met 24 koopwoningen of een bebouwingdichtheid van 60 woningen per hectare. Ondanks deze hoge dichtheid is er voldoende open ruimte en is het lommerijk vertoeven op de voormalige speelplaats, dat een grasveld met bomen werd. De sleutel tot dit ruimtelijk gevoel ligt in een doordachte cohesie en clustering van compacte volumes.

Wonen in de dorpschool of in de boerderij

De voormalige dorpschool met zes klaslokalen herbergt zes appartementen – een eigen thuis per klaslokaal dus. Het dak werd opengeplooid met raamstroken die achteraan genieten van een panorama over de Maasvallei. Een nieuwe vleugel in het verlengde van het schoolgebouw staat op poten en telt ook zes appartementen. De visuele doorkijk onder het gebouw naar het Schutteweideplein biedt extra ruimtelijkheid en doorwandelbaarheid van de site.

Een oude dorpschool met speelplaats, drie majestueuze lindebomen en een kleine boerderij aan de Dorpsstraat. Zij belichamen de ‘genius loci’ of ‘geest van de plek’ binnen een nieuw sociale woonproject in het centrum van Vucht bij Maasmechelen. Kleine Landeigendom van Tongeren realiseerde er 24 koopwoningen.

De woonverdiepingen situeren zich op de hoogste verdieping. Het dak is zwevend uitgevoerd met een metalen structuur, waarbij langgerekte bandramen onder de dakrandoversteek het effect van een loggia creëren. De kopgevel van het gebouw is bekroond met een keramieke wandbetegeling van bevriend kunstenaar Pieter Stockmans, welbekend van zijn tafelporcelain.

De boerderij aan de Dorpsstraat met een rondboogpoort werd herbestemd tot twee duowoningen. In de bijhorende schuurtjes aan een kleine binnenkoer zijn zeven individuele fietsbergingen. Op de plaats van de mestvaalt komt een okkernotenboom.

Rug-aan-rugpatiowoningen

Een doordachte inplanting van tien grondgebonden nieuwbouwwoningen

structureert de site tot een coherent geheel. Zo flankeren de woningen een binnenstraat die vanuit de Dorpsstraat uitkijkt op het schoolgebouw, dat nog behoort tot het collectief geheugen van de vele Vuchtenaren die er nog schoolliepen. Het planconcept van rug-aan-ruggekoppelde patiowoningen, met ommuurde tuintjes en geïntegreerde carport langsheen de binnenstraat, resulteert in een open ruimtegevoel ondanks de zeer hoge dichtheid. De carports bij de tuintjes nodigen ook uit tot dubbelgebruik bijvoorbeeld als afdak tijdens een barbecue. Ook het verdiegingsplan van de woningen is flexibel opgevat, met één vaste slaapkamer, badkamer en toilet; de koper kan de overige ruimte zelf naar eigen smaak indelen met lichte scheidingswanden (tot drie slaapkamers).



De visuele doorkijk onder het gebouw biedt extra ruimtelijkheid en doorwandelbaarheid van de site.



Van speelplaats tot groenhof voor de buurt

De appartementen beschikken enkel over een terras en de oppervlakte van de private tuintjes bij de patiowoningen is erg bescheiden. Daartegenover staat een ruimbemeten groenhof op de plek van de vroegere speelplaats. De drie oude lindebomen kregen het gezelschap van platanen en in hun schaduw een rondlopende vierkante betonnen bank als hommage aan kunstenaar Mark Verstockt. Het Vlaams Gewest subsidieerde deze infrastructuraanleg en dit binnengebied voor 100%.

Kostprijs

Aannemingsbedrijf Henri Keulen uit Lanaken voerde de werken uit voor een eindbedrag van 3.603.744 euro, inclusief 297.131 euro aan infrastructuurwerken. De eigenlijke bouwkosten bleven beperkt tot 96% van het prijsplafond van de VMSW en bedroegen gemiddeld 137.775 euro per (semi-casco) woning, inclusief prijsherzieningen, maar exclusief studiekosten en btw. Omdat het project nog SBE-subsidies ontving, bleven de verkoopprijzen relatief bescheiden: circa 117.000 euro voor een tweeslaapkamerappartement in de school, 155.000 voor een appartement en gemiddeld 165.000 voor een drieslaapkamerpatiowoning (prijzen incl. grond, aansluitingen, erelonen en btw, maar exclusief aktekosten).



Uit de Antwerpse stuurgroep Wonen-Welzijn groeit een onderzoek naar de begeleidingsnoden van zwakke huurders. Met deze cijfers willen de praktijkwerkers het heersende buikgevoel in kaart brengen, namelijk dat de organisaties onvoldoende kunnen inspelen op de noden die er zijn. Woonwoord ging praten met Daan Janssen van het SVK Antwerpen en met Rob Dewinter van CAW Antwerpen Stad over de resultaten van hun onderzoek en de stappen hierna.

BEGELEIDINGSNODEN ZWAKSTE HUURDERS IN KAART

Samenwerking SVK Antwerpen en CAW Antwerpen Stad

1 op 4 nood aan begeleiding

Daan: “Toen we de onderzoeken van de vier sociale huisvesters naast elkaar legden, bleek dat in 25% van de 1.993 woningen een nood aan begeleiding bestond. In 12% van de 1.993 woningen was er ook daadwerkelijk al begeleiding aanwezig. Maar, in 13% dus niet. Dat viel op, zeker omdat er genoeg indicaties waren dat er wel degelijk extra begeleiding nodig was.”

Rob maakt daarbij nog de kanttekening dat het onderzoek zich niet uitspreekt of de 12% van de woningen waar er wel begeleiding is, wel degelijk de meest geschikte begeleiding krijgt en of die begeleiding ook lang genoeg duurt. Mogelijk is het resultaat dus zelfs een onderschatting.

Daan Janssen sluit hierbij aan: “Inderdaad, er zijn huurders die nood hebben aan een permanente begeleiding en ondersteuning. Het is ook vanuit die vaststelling dat wij als sociale huisvesters het onderzoek voerden. Als sociale verhuurder willen wij voor deze personen begeleiding kunnen voorzien, omdat zij anders dreigen hun woning te verliezen. En dat willen wij als sociale verhuurder echt wel vermijden.”

In de stuurgroep Wonen-Welzijn plegen de stad Antwerpen, de sociale huisvesters en diverse welzijnsactoren periodiek overleg. Rob De Winter, teamverantwoordelijke Alert-team bij CAW Antwerpen Stad, licht toe: “In de stuurgroep leeft de overtuiging dat er ruimschoots onvoldoende begeleidingscapaciteit is voor mensen die zich moeilijk staande kunnen houden en daarom op termijn hun woning dreigen te verliezen. Daarom hebben we een werkgroep opgericht om de begeleidingsnoden in kaart te brengen.”

Onderzoek begeleidingsnoden

Deze werkgroep bedacht een methode om de begeleidingsnood daadwerkelijk af te toetsen. “Elke sociale woonactor heeft ieder

voor zich een onderzoek gevoerd,” vertelt Daan Janssen, coördinator van SVK Antwerpen, “De SHM’s onderzochten 10% van hun patrimonium en wij als SVK Antwerpen alle woningen die we verhuren.”

Daan legt uit dat de maatschappelijk werkers aan de slag gingen met een aantal indicatoren die wijzen op een begeleidingsnood. Deze indicatoren waren bijvoorbeeld huurachterstal, overlast, hygiëneproblemen, verslavings- en psychische problemen, ... Daarna keken zij na of er daadwerkelijk al begeleiding was. De bewoners kregen op al deze parameters een score. De totale score gaf een indicatie van de grootte van de begeleidingsnood. Daan: “In totaal zijn er zo 1.993 woningen gescreend op de begeleidingsnoden van de bewoners.”



Rob De Winter
Teamverantwoordelijke
Alert-team bij CAW
Antwerpen Stad

Daan Janssen
Coördinator
SVK Antwerpen

Wat nu?

Rob plaatst het gevoerde onderzoek binnen de juiste context: "Dit onderzoek is voor ons de eerste stap. We zijn er ons maar al te goed van bewust dat dit geen wetenschappelijk onderzoek is en willen ons ruw materiaal laten verfijnen. We hopen hiervoor op middelen via de minister van Wonen, om echt over te gaan tot een groter wetenschappelijk onderzoek."

Daan verduidelijkt: "We willen zo de begeleidingsnood vrij exact in kaart laten brengen, in de hoop dat we dan allemaal het aanbod beter kunnen afstemmen op de vastgestelde noden." Zo krijgen we ook meer zicht op de noden aan diverse begeleidingsvormen aan huis zoals preventieve woonbegeleiding, aanklampende woonbegeleiding en diverse

"We moeten eigenlijk komen tot een breed model van opschaalbare zorg. Een voldoende flexibel hulpaanbod kan uitzetting voor deze mensen voorkomen en dat willen we in Antwerpen bereiken."

Rob De Winter

psychiatrische ondersteuningsvormen. Rob: "Meer middelen krijgen is altijd moeilijk. Maar, wie weet, kunnen we zo de hulp optimaliseren zodat we met dezelfde middelen meer kunnen doen, ook over de zorgsectoren heen."

Rob legt het ideale toekomstperspectief uit, waarbij de sector samen tot een breed model van opschaalbare zorg komt. De zorg ligt daarbij initieel zo laag mogelijk. Rob: "Als mensen geholpen worden door een maandelijks bezoek van iemand van de sociale dienst van de huisvester, dan is dat prima. In dat model moet er op elk moment onderzocht worden wat voor soort begeleiding een huurder op dat moment nodig heeft. Iemand met psychische problemen kan het jaren goed doen en daarbij geen

of minimale begeleiding nodig hebben. Maar, als de aandoening in alle hevigheid de kop opsteekt, dan moet die huurder onmiddellijk aangepaste, intensievere begeleiding kunnen krijgen. Dat is nu niet mogelijk en daardoor verliezen mensen hun woning omdat ze vermijdbare overlast veroorzaken. Dat is vaak overlast die je hen eigenlijk niet kan aanrekenen omdat ze ziek zijn. Een voldoende flexibel hulpaanbod kan uitzetting voor deze mensen voorkomen en dat willen we in Antwerpen bereiken."

**VIJF
VRAGEN
AAN**

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

FOTO GERY SPIRINCKX



Bert Cox,
Lid werkgroep
koop/krediet van de
koepelorganisatie VVH

“We moeten meer inzetten op kleinere wooneenheden van bijvoorbeeld 90 m² die volledig energieneutraal zijn.”

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

Een significante verhoging van het aantal sociale woningen realiseren. In alle Vlaamse steden en gemeenten is de vraag naar betaalbare en kwalitatieve woningen, zowel appartementen als eengezinswoningen, groter dan ooit. Deze vraag zal in de toekomst alleen maar stijgen. Vandaag staan meer dan 12.000 gezinnen en alleenstaanden op de wachtlijst voor een sociale koopwoning. Sociale koopwoningen zijn tot een kwart goedkoper dan gelijkaardige eengezinswoningen of appartementen op de private markt: het loont dus om in te zetten op sociale huisvesting.

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

De sector zou een systeem moeten ontwikkelen waarbij gezinnen of alleenstaanden voor een korte periode van één tot drie jaar de kans krijgen om een sociale nieuwbouwwoning te huren en deze woning nadien aan te kopen via een sociale lening.

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

Sociale koopwoningen moeten uiteraard betaalbaar zijn, maar ook functioneel, compact, duurzaam en goed bereikbaar. Dat is allesbehalve een makkelijke opgave.

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

In onze regio hebben we in een vijftal gemeenten en steden een combinatie gerealiseerd van een buitenschoolse kinderopvang met daarboven sociale koopappartementen. Hierdoor kunnen we het perceel dubbel benutten en halveert de kostprijs van de grond voor beide partijen. Ook bij het ontwerp en de realisatie van het gebouw kunnen we de prijs drukken. Een extra pluspunt is dat de gebouwen in het dorpscentrum liggen en dus goed bereikbaar zijn.

5 **Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?**

We moeten in de toekomst inzetten op kleinere wooneenheden van bijvoorbeeld 90 m² die volledig energieneutraal zijn. Zo kunnen we kleinere percelen benutten en dalen de energiekosten voor de bewoners.

PARTICIPATIETRAJECT
VOOR NIEUW PROJECT
KORTENBERG-WEST

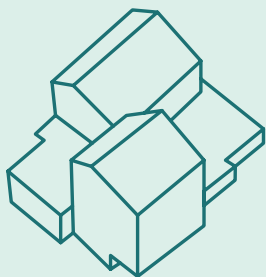
Hoe draagvlak creëren bij de buurt?

Met Kortenberg-West willen Vlabinvest en de sociale huisvestingsmaatschappij Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL) een mix van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en kavels realiseren. Maar, vanuit de buurt was er weerstand tegen het woonproject met sociaal karakter. Zorgt een participatietraject voor de doorbraak?



“We werken nu op een positieve manier samen aan een woonproject dat een meerwaarde zal zijn voor de hele buurt en voor de gemeente Kortenberg.”

Sarah Claeys



Vlabinvest kocht in 2013 enkele gronden op een site waar de gemeente ruimte zag voor 300 betaalbare sociale, Vlabinvest- en private woningen. De gemeente startte hiervoor een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) op. Dit RUP stootte op enorm verzet van de omwonenden, waardoor uiteindelijk het RUP geweigerd werd en het project on hold kwam. In 2017 besliste de gemeente om alleen de Vlabinvestgronden te ontwikkelen. Voor de buurt betekende dit geen 300 woningen, maar 127 woningen in hun achtertuin. Op dat ogenblik begon het partnerschap van Vlabinvest en SWaL en kozen zij, op vraag van de gemeente, om de projectontwikkeling te koppelen aan een participatietraject.

Waarom kozen jullie voor een participatietraject?

Lym De Brouwer: “De buurt was nog steeds verenigd in een zeer actief buurtcomité op het ogenblik dat wij partner werden. Ook al was het project kleiner, toch was er nog steeds een groot wantrouwen over de geplande ontwikkeling. Eenzijdig werken zou niet voldoende zijn en het buurtcomité zou zich blijven verzetten. Het participatietraject was toen een logische keuze om een draagvlak te creëren en de slaagkansen van het woonproject te verhogen.”

Jullie kozen bewust voor een extern communicatiebureau. Waarom was dat?

Sarah Claeys: “We zochten een externe en vooral neutrale partner die ook de rol van bemiddelaar en ontmijner kon opnemen. Als SWaL, Vlabinvest of de gemeente die rol op zich hadden genomen, dan was het moeilijker om uit de sfeer van wantrouwen te komen. Onze partner, Billie Bonkers, kwam het best uit de overheidsopdracht.”

“Het participatietraject was een logische keuze om een draagvlak te creëren en de slaagkansen van het woonproject te verhogen.”

Lym De Brouwer

Lym: “Samen met hen kozen we om met een adviescommissie te werken. Die zou de keuze van het ontwerpteam, maar ook het voorontwerp adviseren. Deze commissie zou bestaan uit bewoners, kandidaat-huurders of -kopers en vertegenwoordigers van de gemeentelijke adviesraden. Billie Bonkers heeft hiervoor, via het gemeentebladje en via een website over het project, kandidaten gezocht en een evenwichtige adviescommissie samengesteld. Het participatietraject startte met gesprekstafels en workshops waarin de commissieleden konden vertellen wat zij belangrijk vonden om het project te laten slagen.”

Sarah: “Parallel daaraan schreven we de eigenlijke ontwerpoperdacht uit. We gaven daarin mee dat de ontwerpteams ook in het participatietraject moesten stappen. Zo moesten ze bereid zijn hun ontwerp en visie voor te stellen aan de adviescommissie. De adviescommissie mocht dan input leveren op de voorstellen en visie van de ontwerpers. Die input was erg concreet, bijvoorbeeld over fietsmobiliteit of omgevingsaanleg, waarmee de ontwerpers dan aan de slag konden. De adviescommissie beoordeelde drie ontwerpteams in een rapport dat de jury kreeg. Het was belangrijk om aan de adviescommissie te benadrukken dat hun beoordeling werd gebruikt, maar dat de uiteindelijke keuze van het ontwerpteam wel bij de jury bleef. De jury hield wel echt rekening met de punten van de adviescommissie. De betrokkenheid van de adviescommissie is zo bevestigd, wat ze erg positief vonden.”

“We zochten een externe en vooral neutrale partner die ook de rol van bemiddelaar en ontmijner kon opnemen.”

Sarah Claeys



TIPS VOOR EEN GESLAAGD PARTICIPATIE- TRAJECT

Is dat goed verlopen?

Sarah: “Eigenlijk wel. Nadien is de adviescommissie opnieuw uitgenodigd om het aangepaste ontwerp van het gekozen ontwerpteam te bekijken. Het ontwerpteam verwees daarbij expliciet naar de elementen die de adviescommissie belangrijk vond. Dit was cruciaal om de participatie te kunnen aantonen. Daarna is via gesprekstafels nog rond drie thema's gediscussieerd over het voorstel. Buurtbewoners, toekomstige bewoners, mensen van de adviesraad gaven allemaal hun visie en aanbevelingen mee. Die avond was ook voor de ontwerpers interessant om voeling te krijgen met de site. Zo kwam heel concreet naar voren dat een fiets- en wandeldoorsteek nodig is die aansluit op bestaande trage wegen, maar evengoed dat er geen rustplek is in de buurt of dat 800 meter verderop al een druk bezochte speeltuin is. We werken nu op een positieve manier samen aan een woonproject dat een meerwaarde zal zijn voor de hele buurt, bestaande en toekomstige bewoners, en voor de gemeente Kortenberg.”

Wat zijn de volgende stappen?

Lym: “Voorlopig is het nu weer een tijdje rustig. De gemeente is namelijk bezig aan een aangepast Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het ontwerpteam rondt het schetsontwerp af waarna we het definitieve ontwerp zullen terugkoppelen op een infomarkt. Deze infomarkt is niet alleen voor de adviescommissie, maar ook voor alle buurtbewoners, kandidaten en geïnteresseerden. Met een aantal infoborden stellen we het project en de initiatiefnemers voor. Iets vergelijkbaars deden we tijdens de Sociaal Wonendag in de gemeente Rotselaar. Het is een heel makkelijke en efficiënte manier om een breder draagvlak te creëren omdat de drempel zo bewust laag wordt gehouden.”

 **Meer informatie?**
<http://kortenbergwest.be>

Zorg voor een duidelijke communicatie. /

Maak de contouren van het project duidelijk: zorg dat een gesprekstafel geen forum wordt voor randproblemen. /

Streef naar een evenwichtige samenstelling van de werkgroep: politieke mandatarissen, kandidaat-bewoners, huidige bewoners, experts. /

Creëer een veilige context: garandeer de anonimiteit en werk tijdens de workshops in kleine groepjes waarin ieders mening telt. /

Maak duidelijk wat de input zal zijn van de adviescommissie en in welke fases er inspraak is.

Maak duidelijk wat er met de input zal gebeuren of gebeurd is. /

Zorg dat de organisatoren bereid zijn het resultaat te aanvaarden en daarmee aan de slag te gaan. /

Bouwblokken voor kindvriendelijke stapelbouw

Een grotere groep kinderen en tieners groeit op in een of andere vorm van stapelbouw. Hoe geven kinderen betekenis aan deze woonomgevingen en welke kansen zien zij voor leefbaarheid? Sven De Visscher van de Hogeschool Gent onderzocht het met het B.L.O.K.-onderzoeksteam.

Eerst en vooral, wat verstaan jullie onder stapelbouw?

Sven De Visscher: “Onder stapelbouw zien we elke woonvorm waarbij er twee of meer wooneenheden verticaal op elkaar gestapeld staan. Dat gaat dan van grootschalige sociale hoogbouw, over private flats tot kleinschalige cohousing.”

Jullie spreken van een groeiende groep kinderen en tieners die in stapelbouw opgroeien?

Sven: “We hebben cijfers uit 2011 die spreken van een significante groep van 173.193 kinderen. Dat is 15% van de Vlaamse minderjarigen. Maar, in de centra van grote steden loopt dit aantal in sommige gevallen op tot 50%. Procentueel wonen gezinnen met kinderen uit lagere inkomenscategorieën vaker in stapelbouw.”

Hoe ontstond het B.L.O.K.-onderzoek?

Sven: “Omdat het aantal toeneemt, zowel in de stad als op het platteland, wilden we meer zicht krijgen op de beleving en de leefbaarheid van die situatie.

We wilden onderzoeken welke ontplooiingskansen er volgens de tieners en kinderen aanwezig zijn of net ontbreken. De focus in ons onderzoek lag op ruimtelijke kwaliteit. Die wordt volgens ons bepaald door de gebouwde ruimte, maar ook door sociale en culturele aspecten van een omgeving. De vakgroepen Architectonisch Ontwerp én Sociaal Werk van de HOGENT voerden het B.L.O.K.-onderzoek uit.”

Wat hield het B.L.O.K.-onderzoek juist in?

Sven: “We hadden eigenlijk vier onderzoekscases in de periode 2016-2019. De cases, die divers waren in hun typologie, schaal en ligging, waren het Europark op Linkeroever Antwerpen, Lange Velden in Wondelgem, de woontorens aan de Watersportbaan in Gent en kleinschalige stapelbouwomgevingen in midden Oost-Vlaanderen. In de cases ging het dan van individuele, groeps- of klasgesprekken tot interviews met ouders, een fotochallenge, besprekingen rond een maquette en nog veel meer. Op blok.kids-gids.be vind je alle details.”

Dan zijn we natuurlijk erg benieuwd naar het resultaat van dat onderzoek?

Sven: “Het resultaat van deze zoektocht met de tieners en kinderen zijn 10 bouwblokken waarop je als ontwerper, beheerder of sociaal werker kan inzetten, om te werken aan de ruimtelijke kwaliteit in stapelbouwomgevingen. De tien bouwblokken zijn: toegankelijkheid en grenzen, vitaliteit, eigenaarschap, eigenheid, voorzieningen, ontmoeting en conflict, schaal, privacy, veiligheid en betekenisvolle personen. Om een voorbeeld te geven: met de bouwsteen ‘betekenisvolle personen’ bedoelen we de mate waarin er in de omgeving sleutelfiguren zijn die bijdragen tot ontplooiingskansen van kinderen en tieners en of de leefbaarheid van die omgeving.”



Vaak mogen (jonge) kinderen enkel spelen waar hun ouders hen kunnen zien vanuit het gebouw. Daarom zijn speelplekken vlakbij het gebouw extra interessant.



“Het resultaat van het onderzoek zijn 10 bouwblokken waar je als ontwerper of sociaal werker op kan inzetten.”

Die aanpasbaarheid is nochtans belangrijk: de binnen- en buitenruimte in sociale hoogbouw is weinig aanpasbaar aan de diverse en altijd veranderende noden van kinderen en tieners. Denk aan een plek om rustig huiswerk te maken, een opslagruimte om een fietsje of step te bergen, speelplekken binnen en buiten die kunnen aangepast worden aan verschillende speelnoden (voetballen, een kamp bouwen, ...).

Vooraf in de grootschalige sociale hoogbouw domineert de woonfunctie. Andere functies zijn er vaak – in verhouding tot het aantal bewoners – minder geïntegreerd in de omgeving. Dit terwijl voorzieningen net voor kinderen en tieners een grote impact hebben op de leefbaarheid van stapelbouwomgevingen. We kwamen in ons onderzoek veel goede voorbeelden tegen van hoe lokale voorzieningen en/of sleutelfiguren het verschil maken voor kinderen en tieners.”

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO PWO B.L.O.K.

Hoe gaan ontwerpers daarmee concreet aan de slag?

Sven: “We stelden een publicatie samen waarin we per bouwblok aandachtspunten formuleren. Het is geen checklist van universele richtlijnen of heel concrete voorschriften. Maar waar dat mogelijk was, gaven we toch enkele suggesties tot ingrepen. We hopen dat de bouwblokken de dialoog voeden tussen stakeholders. Bij nieuwbouw kunnen de bouwstenen bijvoorbeeld in een ontwerpwedstrijd of eisenprogramma zitten. Bij bestaande projecten kunnen ze als insteek dienen voor bewonersparticipatie rond het beheer van een gebouw of de inrichting van de buitenruimte. En bij renovatie kunnen ze dan weer richting geven aan participatieve ontwerpprocessen met kinderen.”

Wat zijn de uitdagingen specifiek voor sociale huisvesting?

Sven: “Zelf denk ik meteen aan de intensieve verhuisbeweging: er vertrekken en komen vaak nieuwe bewoners in sociale hoogbouw. Dit creëert een zekere anonimiteit en een verminderd sociaal veiligheidsgevoel waardoor kinderen soms minder bewegingsvrijheid krijgen.

Daarnaast is er soms een gebrek aan eigenaarschap: kinderen en tieners krijgen te maken met heel wat regels over het gebruik van het eigen appartement, de gemeenschappelijke delen en de buitenruimte. Ze krijgen impliciet eigenlijk herhaaldelijk de boodschap dat het gebouw en de omgeving niet van hen is. Ze kunnen daardoor ook weinig invloed uitoefenen op hun woonomgeving.

 **Meer informatie?**
www.blok.kids-gids.be

Nood aan meer communicatie en samenwerking

TEKST GEERT VAN SOOM, RAADGEVER FINANCIËEL BEHEER SVK'S

De groeiende bewustwording voor de verwevenheid van wonen en welzijn stuurt sociale huisvestingsmaatschappijen naar een verhoogde samenwerking met andere actoren. Ede De Boer onderzoekt in haar masterproef een aspect van die samenwerking: de versnelde toewijzing van kwetsbare groepen. Woonwoord las met veel interesse.

In haar masterproef onderzoekt Ede De Boer hoe SHM's samenwerken met verschillende actoren bij een versnelde toewijzing. Elke SHM komt namelijk in aanraking met versnelde toewijzing en de maatregel is woongericht.

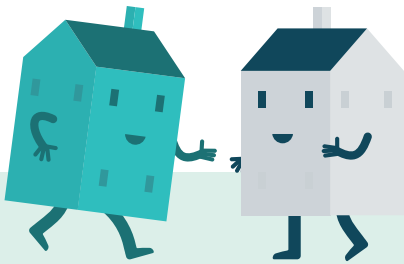
De samenwerking bij versnelde toewijzing kan je opdelen in twee fases: de screening van de cliënt voordat deze een woning versneld toegewezen krijgt en de opvolging na deze toewijzing. Via drie strategische gekozen cases illustreert De Boer de verschillen en overeenkomsten tussen de visie van de SHM's en partners in het screeningsproces en opvolging. Het is meteen duidelijk dat er toch een verschil is in visie tussen SHM's en de sociale partners.

Fase 1: de screening

SHM's tonen zich strenger rond de reglementering en verwachten vooral kandidaten die woonklaar zijn. De welzijnsactoren hebben weliswaar eigen criteria waarmee ze kandidaten selecteren om een versnelde toewijzing te vragen (SHM's hebben elk ook specifiek voorwaarden), maar zijn toch meer geneigd om de contextuele situatie van de kandidaat te laten meespelen in de beoordeling. In de verschillende cases omschrijven de sociale partners hun manier van werken en uiten de SHM's hun verwachtingen, maar er is geen sprake van een structureel overleg tussen alle actoren over dit onderwerp.

Zowel de SHM's als de sociale partners leggen als voorwaarde voor de versnelde toewijzing een begeleidingstraject op aan de kandidaten. De begeleidingstrajecten zijn allemaal beperkt qua tijdsduur; de inhoud van de trajecten zijn allen verschillend en aangepast aan de situatie van de kandidaten. Maar, de rode draad is wel om de afspraken te verduidelijken en op te volgen.

Bij een uiteindelijke aanmelding en toewijzing hanteert elke speler nog zijn eigen beslissingsprocedures. De sociale welzijnsactoren beslissen over de aanmelding en maken een verslag (al dan niet beperkt). De SHM's beslissen dan over de aanvraag in de directieraad of op de raad van bestuur. In geen van de cases wordt een moment ingericht waar sociale actoren en SHM's in overleg de aanvragen beoordelen.



Aandeel SHM's die samenwerken met bepaalde organisaties

CAW	81%
OCMW	71%
Geestelijke gezondheidszorg	52%
Organisatie die werkt voor personen met een handicap	42%
Gemeente	29%
Samenlevingsopbouw	29%
Jeugdhulp	19%
Andere huisvestingsactoren	19%
Politie	16%
Woonzorgcentra	13%
Armoedeorganisaties	3%
Andere	10%

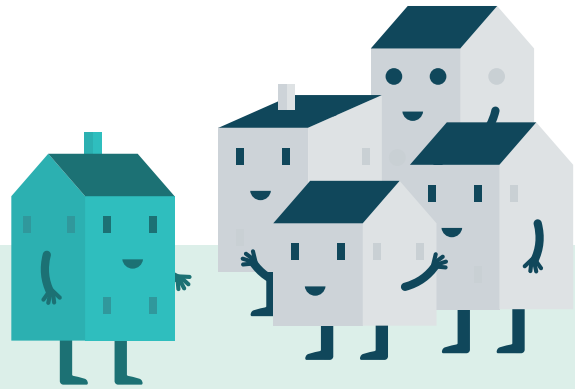
Fase 2: de opvolging

De opvolging van de huurder start altijd bij de sociale actor die de huurder heeft aangemeld. Toch zal de actor niet de hele afgesproken begeleidingsduur de huurder opvolgen. Na een periode (die varieert naargelang de sociale actor) geeft de actor de begeleiding door aan een derde partij. Ook hier schijnt er nog geen overkoepelend overleg te zijn tussen de verschillende spelers. Contacten tussen de sociale actoren en de SHM's zijn vooral casusgericht. Het SHM zal vooral in overlast een aanleiding zien om naar de begeleiding te kijken voor het oplossen van de overlast.



Aandeel SHM's die samenwerken rond bepaalde doelstellingen

Preventie uithuiszetting	87%
Individuele woonbegeleiding	77%
Huisvesting zorgbehoevende groep	77%
Leefbaarheid	71%
Bewonersparticipatie	42%
Andere	19%
Niet ingevuld	16%



Aandeel SHM's die samenwerken rond bepaalde doelgroepen

Mensen met een geestelijk gezondheidsprobleem	77%
Mensen waarbij een uithuiszetting dreigt	74%
Mensen met betalingsproblemen	68%
Gezinnen	48%
Alleenstaanden	45%
Ouderen of senioren	42%
Daklozen	42%
Mensen met een fysieke handicap	39%
Jongeren (onder 21 jaar)	35%
Alle huurders	32%
Vluchtelingen	19%
Ex-gedetineerden	19%
Kandidaat-huurders	6%
Mensen met een beperking	6%
Mensen met een verstandelijke beperking	6%
Andere	6%
Niet vermeld	16%

Kritische succesfactoren

Doorheen de cases blijkt duidelijk dat er nog ruimte is om de samenwerking tussen de SHM's en de sociale actoren te verbeteren. Op het vlak van gezamenlijk overleg en het afstemmen van de procedures en verwachtingen binnen elkaars werking ligt er nog ruimte voor vooruitgang.

Er zijn weliswaar nog andere factoren te identificeren die de samenwerking beïnvloeden, maar ook daar zullen duidelijke afspraken tussen de verschillende spelers de bepalende factor zijn voor het succes ervan. De cases illustreren duidelijk dat vooral daar nog gebrek aan is. In haar conclusie adviseert De Boer dan ook dat communicatie over de organisaties heen een bijdrage kan leveren in de samenwerking. Het blijft dan ook belangrijk om te investeren in het leren kennen van elkaar om zo de cultuurverschillen te overbruggen.



© OLAF VERHAEGHE



INSPIRATIEDAG SOCIALE DIENSTEN, 21 NOVEMBER

Gesprekstafels én een theaterstuk zorgden dit jaar voor een nieuw concept

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE

Jaarlijks organiseert de VMSW de inspiratiedag voor sociale diensten. Deze dag bestaat uit gesprekstafels over verschillende thema's waarover medewerkers van de sociale diensten ervaringen en ideeën kunnen uitwisselen. Een kleine hap uit het aanbod: digitale communicatie, een participatieproject van De Ideale Woning, leefbaarheidsoverleg in Leuven, nudging of gedragsbeïnvloeding, ...

Een van de deelnemers was Annelien Heireman van Ninove-Welzijn: "We zijn altijd heel blij als er een uitnodiging voor een inspiratiedag in onze mailbox verschijnt. Het was ook dit jaar moeilijk kiezen tussen de verschillende gesprekstafels. Het was een heel inspirerende dag omdat we allemaal gelijkaardige uitdagingen ervaren. Daarom is het interessant om te horen hoe andere collega's die aanpakken."

In de namiddag stond er iets nieuws op het programma: theatermaker Simon Allemeersch kwam zijn theaterstuk over de Rabottorens voorstellen: Rabot 4-358. Hij vestigde zijn persoonlijk atelier in een leegstaand appartement

in de torens toen bekend werd dat ze afgebroken zouden worden. De voorstelling is een reconstructie van het verhaal van de gebouwen én van het atelier dat er bestond, in samenwerking met de bewoners en de mensen die in het atelier kwamen.

Annelien Heireman vertelt hoe zij het stuk ervaren heeft: "Heel eerlijk? We gingen met een bang hartje naar de voorstelling kijken: het zou toch geen interactief theaterstuk zijn? Toch maar achteraan in de zaal gaan zitten? Onze vrees verdween al snel. Simon Allemeersch nam ons op een zeer boeiende wijze mee naar de Rabottorens. In zijn muzikale documentaire schetste hij een beeld van de historiek van de gebouwen en portretteerde hij enkele bewoners van de torens. Als medewerker van een SHM keken we waarschijnlijk wel met een andere bril naar de voorstelling dan andere toeschouwers. Dankzij dit theaterstuk stond ook het thema 'verplichte mutatie door sloop of renovatie' op de lijst van gespreksthemata's. Gaf zeker stof tot nadenken."



Start woonproject De Passage in Lievegem, 12 november



Opening gerenoveerde dienstencentrum Allegro in Menen, 22 november



Tentoonstelling vernieuwingsproject in Kuurne, vanaf 13 november

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



Gezellige namiddag in Bellegem, 29 oktober



2000ste woning in Assebroek, 20 november



Video- en fototentoonstelling 'sociaal wonen in beeld' in Oudenaarde, 27 november



“We zijn blij dat we in het groene Buizingen konden blijven!”



KLANT IN ZICHT

Joseph en Marie-Josée Demartin verhuisden in juni naar een appartement van Woonpunt Zennevallei in de Zijdeweverserf in Buizingen. Ze woonden al 47 jaar in de buurt, in een woning van diezelfde maatschappij. Dat huis werd recent verkocht en was bovendien te groot geworden nu hun 4 kinderen het huis uit zijn. Het onderhoud van het huis en de tuin werd ook te belastend voor hen. Ze zijn heel tevreden met hun nieuwe woonst.



“We zijn blij dat we in het groene Buizingen konden blijven. De ligging is bovendien heel praktisch; we wonen dicht bij alle voorzieningen.”

“Het is een mooi en praktisch appartement. Het is compact, maar we hebben toch voldoende bergruimte.”

“We hebben hier veel meer comfort. Alles is goed geïsoleerd en er is geen tocht.”



“De liften werken al even niet meer. Ik heb Parkinson; trappen lopen is dus uiterst moeilijk.”

“We wonen boven de parking, wat vooral 's nachts voor lawaaihinder zorgt. Er komen regelmatig hangjongeren. De toegangspoort is al een tijdje defect.”

“De financiële impact is groter dan verwacht. We moeten bijbetalen voor een autostaanplaats terwijl we geen auto hebben.”