

woon woord

NR 50
OKTOBER >
DECEMBER 2019

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

**OMGAAN MET
VERZAMELWOEDE**
Multidisciplinaire
aanpak werkt

ELKE TUIN TELT
Huurders worden tuiniers
in Roeselare

**1 WARMTENET
VOOR 70 WONINGEN**
Cordium kiest voor
innovatief systeem



Blik achteruit én vooruit

FOTO EMILY AMPE

Na maanden onderhandelen is ze er: de nieuwe Vlaamse Regering, met een gloednieuwe minister van Wonen, Matthias Diependaele. De uitdagingen waar we met onze hele sector voor staan, zijn niet min. Meer dan ooit zullen we de krachten moeten bundelen om betaalbaar en sociaal wonen mogelijk te (blijven) maken voor onze huurders en kandidaten. We kijken ernaar uit om hier, samen met onze minister, iedere dag opnieuw voor te gaan.

Zoals u van Woonwoord gewoon bent, zullen we u blijven inspireren met goede praktijkvoorbeelden, innovatieve ideeën en boeiende thema's. In dit nummer leest u hoe u kunt innoveren met een collectieve verwarmingsinstallatie, wat verzamelwoede betekent en op welke manier u op een verbindende manier kunt communiceren naar een divers publiek. We lichten ook de wijzigingen in de sociale huurwetgeving toe en laten u kennismaken met de sociale huurschatter.

En niet te vergeten: op de middenpagina's kunt u de Sociaal Wonendag herbeleven. Op 13 oktober sloegen de VMSW, VVH en tal van huisvestingsmaatschappijen de handen in elkaar om het grote publiek kennis te laten maken met (100 jaar) sociaal wonen. Veertig huisvestingsmaatschappijen stelden hun projecten en werven open voor bezoekers. Bedankt aan iedereen die mee sociaal kwam doen!

Elsie Luppens,
adjunct van het diensthoofd overheidsopdrachten



(We) blijven gaan voor de uitdagingen.

Elsie Luppens

Colofon

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

hoofdredactie
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
Emily Ampe (p. 2, 10-11, 21-23), Volt-architecten (p. 10-11), Jan Loeman (p. 12-14, 15), Corporatie Wooninc (p. 18-19), Studio Sesam (p. 24-25), Isabelle Barberis (p. 32)

cartoons
Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out
Roularta Brand Studio

druk
Bredero Graphics

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



6 Warmtenet in Kuringen CORDIUM KIEST VOOR INNOVATIEVE VERWARMING

SHM Cordium koos ervoor om de woningen in een wijk in Kuringen te verwarmen via een gemeenschappelijk warmtenet in plaats van met individuele verwarmingsinstallaties. Wat is zo'n warmtenet en hoe werkt het?



12 Inzicht in verzamelwoede ALS ELK VOORWERP EMOTIONELE WAARDE KRIJGT

Psychiatrisch verpleegster Marita Steegen volgde in Nederland een gespecialiseerde opleiding over dwangmatige verzamelwoede, sinds kort erkend als een psychische aandoening. Mensen met verzamelwoede kunnen moeilijk afstand nemen van voorwerpen.



21 Huurders helpen huurders ELKE TUIN TELT BIJ SVK REGIO ROESELARE

Ahmed nam deel aan het project 'Elke tuin telt' van SVK Regio Roeselare. Hij werkte mee aan het onderhoud van de tuinen van andere huurders van het SVK. Woonwoord sprak met Ahmed en enkele medewerkers van het SVK en ontdekte dat 'Elke tuin telt' floreert.

15 De expert VEREENVOUDIGING VAN DE SOCIALE HUURWETGEVING



VERDER

- 04 VELDWERK
- 10 VOOR & NA: PROJECT GUIDO GEZELLESTRAAT IN EEKLO
- 16 DIT WAS DE SOCIAAL WONENDAG
- 18 FLEXWONEN IN NEDERLAND
- 20 VIJF VRAGEN AAN ERIC VOS
- 24 DIVERSITEITSCOMMUNICATIE
- 26 DE SOCIALE HUURSCHATTER
- 28 HUURPROJECT IN WILLEBROEK
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Samenwerking private ondernemers – sociale huisvesting NIEUWE DESIGN AND BUILD

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) start een nieuwe Design and Build-procedure. Via Design and Build wil de VMSW private ondernemers stimuleren om in Vlaanderen sociale woningen te bouwen. De VMSW publiceerde op 1 augustus 2019 de procedure voor Design and Build 2019. Via deze procedure ontwerpen en bouwen bouwpromotoren, aannemers en ondernemers sociale woningen op gronden van de sociale huisvestingsmaatschappijen. De ondernemers hadden tot 23 september 2019 de tijd om in te schrijven voor fase 1 van de procedure. Voldoet een inschrijver aan de selectiecriteria? Dan vraagt de VMSW in de tweede fase een ontwerp van drie typewoningen en een schakeling van deze types uit te werken tegen 24 februari 2020. De VMSW stelt per provincie een laureaat aan en sluit er een raamovereenkomst mee af. Vanaf dan treedt de sociale huisvestingsmaatschappij op als bouwheer.

i Meer informatie?
www.vmsw.be/designandbuild

KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VAN BERINGEN ZET IN OP DUURZAME MOBILITEIT

De Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen (KBM) moedigt haar medewerkers aan om voor hun woon-werkverkeer de auto zoveel mogelijk te laten staan en in te ruilen voor de fiets. Ze diende daarvoor een project in bij het Pendelfonds, een initiatief van het departement Mobiliteit en Openbare Werken van de Vlaamse overheid. Het Pendelfonds subsidieert projecten die duurzaam woon-werkverkeer bevorderen.

Hoe bent u ertoe gekomen om een project in te dienen bij het Pendelfonds?

Ine Baptist, directeur van KBM: "Tijdens het maandelijkse directeurs-overleg van Woonplatform Limburg kwam aan bod dat het Pendelfonds een nieuwe oproep lanceerde. Omdat we graag ons steentje willen bijdragen

aan duurzame mobiliteit en omdat we wisten dat er interesse zou zijn bij ons personeel, dienden we een projectvoorstel in."

Welke maatregelen hebt u kunnen realiseren?

Ine: "De belangrijkste doelstelling van het project was het invoeren van bedrijfsfietsen voor woon-werkverkeer. Medewerkers die zich engageren om de komende vier jaar minstens 40% van hun werkdagen naar het werk te fietsen, konden intekenen voor een bedrijfsfiets. Afhankelijk van de afstand van hun woonplaats tot ons kantoor kan dit een stadsfiets, e-bike of speed pedelec zijn. KBM en het Pendelfonds nemen 70% van de aankoopkosten voor hun rekening. De medewerkers betalen een eigen aandeel van 30%.



maar mogen de fiets uiteraard ook privé gebruiken. We kozen voor een all-informule met een omniumverzekering en extra garantie op de batterij van de e-bike en speed pedelec. We dachten ook aan de veiligheid: elke deelnemer krijgt een fietshelm, fluoohesje en een stevig fietsslot. Medewerkers die niet kiezen voor een bedrijfsfiets, kunnen een fietsvergoeding aanvragen."

Welk effect heeft het project? Laten meer mensen de auto staan om met de fiets naar het werk te komen?

Ine: "We mogen absoluut spreken van een succesvol project! In april 2019 ondertekenden bijna 25% van de medewerkers (9 op 38) onze fietspolicy. Zij laten de wagen nu zeer regelmatig thuis. Ik merk dat dit project niet alleen een meerwaarde creëert op het vlak van duurzame mobiliteit, maar dat het ook de teamgeest en gezondheid van onze personeelsleden bevordert. Ze motiveren elkaar om met de fiets te komen en een aantal fietsers deden mee aan de Summer Challenge 2019 van Bike to Work."

Heeft u tips voor andere SHM's die een project willen starten rond duurzame mobiliteit?

Ine: "Tegenover de relatief kleine inspanning die je moet leveren om een project uit te werken, staat een grote maatschappelijke meerwaarde. Ik kan het dus alleen maar aanraden om dergelijk project op te starten. Als je zou overwegen om een dossier in te dienen, kan ik nog meegeven dat je bij de beoordeling extra punten krijgt als je samen met andere huisvestingsmaatschappijen een project indient."

Het Droom-Durf-Doen-traject (Kamp C) SAMEN STERK VOOR DE ENERGIETRANSITIE

In het kader van het Europese project 'Interreg NWE cVPP project (community-based Virtual Power Plant)', verwelkomde Kamp C dit voorjaar meer dan 100 deelnemers om samen met tal van experts na te denken over een eigen energiesysteem en de rol van burgers in de energietransitie. Kamp C lanceerde een open oproep en selecteerde drie initiatieven. Zij krijgen de kans om in oktober 2019 te starten met het Doe-traject en een startbedrag van 2.000 euro te winnen.

i Meer informatie?
www.kampc.be/innovatie/projecten/cvpp-startpagina

Stand van zaken ERP2020 RESULTATEN VAN DE PATRIMONIUM-ENQUÊTE 2018



Via het EnergieRenovatie-Programma 2020 (ERP2020) formuleert de Vlaamse overheid de volgende doelstellingen: dakisolatie, dubbelglas en een energiezuinig verwarmingssysteem. De VMSW bevrageert elke twee jaar de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) om de vooruitgang

op het terrein te monitoren. De resultaten van deze Patrimoniumenquête zijn nu bekend en bevatten de geactualiseerde toestand van het patrimonium tot 2018. Sinds de nulmeting van het huurpatrimonium in 2010 boekte het sociaal patrimonium duidelijk een grote vooruitgang. Het patrimonium telde eind 2018 bijna 30.000 woningen minder zonder dakisolatie, en bijna 20.000 woningen minder met enkel glas. Ook het aantal woningen zonder centrale verwarming of met elektrische verwarming is bijna gehalveerd. Globaal is er een daling met 35.500 woningen, die in 2010 een of meerdere ERP-gebreken kenden. Eind 2018 bleven nog bijna 12.000 woningen en appartementen over zonder enige dakisolatie en een nog iets grotere groep van bijna 14.000 woningen met overwegend enkele beglazing, of slechts gedeeltelijk dubbele beglazing. In een kleine 5.000 gevallen ging het over dezelfde woningen met enkel glas én zonder dakisolatie.

i Meer informatie?
www.vmsw.be/Home/Footer/Over-sociale-huisvesting/Statistieken/Woningen-en-gronden

CORDIUM KIEST VOOR INNOVATIE

De sociale huisvestingsmaatschappij Cordium trok bij haar project in Kuringen de kaart van innovatie: ze koos ervoor om de woningen te verwarmen via een gemeenschappelijk warmtenet in plaats van met individuele verwarmingsinstallaties. Wat is zo'n warmtenet en hoe werkt het? Woonwoord legde zijn oor te luisteren bij Alain Bielen, directeur van Cordium en Frank Louwet, architect bij Cordium en bezieler van het project.

TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN
FOTO'S THOMAS DE BOEVER

Een warmtenet is een ondergrondse circulatieleiding, gekoppeld aan een warmtebron, die alle aangesloten woningen verwarmt. Deze woningen hebben dus geen individuele verwarmingsketel meer. Warmtenetten zijn niet nieuw, maar raakten in het verleden in onbruik door lekken en technische moeilijkheden. Door de nieuwe materialen van tegenwoordig en vooral het erg duurzame karakter van de techniek, zijn warmtenetten aan een nieuwe opmars bezig.

Cordium legde een warmtenet aan in een wijk in Kuringen. Hoe ontstond het idee voor dit project?

Alain: "De plannen voor de wijk in de

Broeker Winningstraat in Kuringen waren zo goed als klaar wanneer het idee ontstond om mee te dingen naar een Europese subsidie voor de aanleg van warmtenetwerken. De vernieuwing van de wijk bestond uit drie fasen: een project via Wonen-Welzijn van 28 appartementen (oorspronkelijk de derde fase), een fase met huurappartementen (fase twee) en een fase met huurwoningen (fase één). Omwille van de tijdsdruk die we hadden in het Wonen-Welzijnproject, besloten we daarmee te starten en in het Europese proefproject te stappen met een mininetwerk tussen deze 28 appartementen. Het proefproject liep gedurende vier jaar tot oktober 2017."

Maar het stopte niet bij de 28 appartementen?

Alain: "Nee, klopt. De projectadviseur van de Europese Commissie zei ons dat we een prachtig project hadden opgeleverd, maar dat het niet af was. Hij vond dat we ook de twee andere fasen in de wijk moesten aansluiten op het warmtenet. Dat idee bleef in ons achterhoofd spelen, ook al betekent de aanleg van zo'n warmtenet een serieuze uitdaging voor een sociale huisvestingsmaatschappij."

Frank: "De warmtekachtkoppeling (WKK) die we installeerden in de eerste 28 appartementen wakte te veel elektriciteit op. We gebruikten al zoveel mogelijk van die elektriciteit voor de liften, de verlichting van

gangen, garages en gemeenschappelijke ruimten, maar hadden nog altijd energie over. Toen kwam het idee om een leiding te voorzien van fase 3 naar fase 2 om daar de warmtepomp te voeden. Omdat we dan toch een sleuf moesten graven, hebben we naast elektriciteitskabels onmiddellijk ook cv-leidingen voorzien om de gebouwen te kunnen verbinden."

Welke voordelen biedt een warmtenet ten opzichte van individuele verwarmingsinstallaties?

Frank: "Een erg groot voordeel zijn de lagere onderhoudskosten. De kostprijs voor het onderhoud van individuele installaties bedraagt voor onze huurwoningen

"Om een warmtenet optimaal te laten renderen, moet je starten met het ontwerp en de installatie van het warmtenet en pas nadien de woningen ontwerpen."

Alain Bielen, directeur van Cordium

het dubbele van het onderhoud bij een particulier. De grootste kost is niet het onderhoud zelf, maar wel de spreiding door afwezigheid van de huurders. Wanneer een onderhoudsfirma niet bij iedere huurder apart moet langsgaan, maar enkel de centrale stookplaats moet onderhouden, daalt die kost aanzienlijk. Ook het lagere energieverbruik is uiteraard een groot voordeel. Doordat er geen individuele installaties zijn, zakt het geïnstalleerde vermogen met 40% op 70 wooneenheden. Niet iedere woning heeft het maximale vermogen nodig: met een centrale installatie beperk je het verlies aan energie. Voor de huurders betekent dit een kostenbesparing van 20 à 25%



Frank Louwet en Alain Bielen van Cordium



Alain Bielen, directeur van Cordium

ten opzichte van een traditioneel systeem. Omdat we volop bezig zijn met de optimalisatie van het systeem, zal de besparing in de toekomst nog toenemen. Een derde groot voordeel is dat er geen gasleidingen meer lopen in de woningen. In het verleden hadden we een aantal problemen met huurders die zelf begonnen te bricoleren. Om de veiligheid optimaal te garanderen, weren we sinds een aantal jaren alle gasleidingen uit onze woningen. Ook koken gebeurt overal op elektriciteit."

Hoe scoort het warmtenet op het vlak van duurzaamheid?

Frank: "Zoals gezegd, ligt het energieverbruik een pak lager dan bij een klassiek individueel systeem. Daarnaast besparen we ook ongeveer 16,5 ton CO₂ per jaar."

Heeft het gebruik van een warmtenet soms nadelen? En kan je tips geven aan andere maatschappijen die met een gelijkaardig project willen starten?

Alain: "In het gebruik van een warmtenet zien we alleen maar voordelen. Maar

"Het energieverbruik ligt bij een warmtenet een pak lager dan bij een klassiek individueel systeem. Daarnaast besparen we ook ongeveer 16,5 ton CO₂ per jaar."

Frank Louwet, architect bij Cordium

het concrete project in Kuringen hadden we zeker efficiënter kunnen aanpakken. Toen het idee kwam om een warmtenet te installeren, waren de drie fasen van het project al aanbestedingsklaar. We zijn dus vertrokken van het bestaande ontwerp van de woningen en hebben het warmtenet daar ingepast. Om een warmtenet optimaal te laten renderen, moet je eigenlijk omgekeerd te werk gaan: je start met het

ontwerp en de installatie van je warmtenet en gaat pas nadien de woningen ontwerpen."

Frank: "Doordat we omgekeerd te werk zijn gegaan, was de inplanting van de woningen niet optimaal en moesten we veel meer leidingen voorzien om de ketelhuizen met elkaar te verbinden. Nu ging 150.000 euro budget naar ondergrondse leidingen. Bij een optimaal ontwerp hadden we die kost kunnen halveren."

Alain: "Ook het feit dat we het project in drie fasen hebben gerealiseerd, had bepaalde nadelen. Iedere fase was een aparte overheidsopdracht, uitgevoerd door een andere aannemer. Dat betekent ook dat het sturingssysteem van de verwarmingsinstallatie bij iedere fase verschilt. Er zijn dus drie systemen voor de afrekening van de energiekosten. Om het verbruik van iedere huurder correct te kunnen uitlezen en factureren, moesten we software laten ontwikkelen die kan 'communiceren' met deze drie systemen. Als je eerst een aparte opdracht uitschrijft voor de aanleg van het warmtenet en nadien de woningen

"Binnenkort installeren we bij wijze van experiment een windturbine op een van de appartementsgebouwen."

Alain Bielen, directeur van Cordium

bouwt, beperk je het aantal partners en verloopt de coördinatie veel soepeler."

Innovatie kost geld: hoe ziet de financiering van dit project eruit?

Alain: "De financiering van dit project gaat uit van een verdienmodel: de meerkost die het warmtenet met zich meebrengt, kunnen we via de verkoop van warmte terugverdienen op 6 à 7 jaar. We zitten met het project 653.000 euro boven het FS3-plafond. Daarvan konden we ongeveer 360.000 euro financieren met subsidies en energiecificaten. De meerkost die dan nog overblijft, bedraagt ongeveer 300.000 euro."

Frank: "Voor de huurders hanteerden we het principe 'niet meer dan anders'. Twee externe partners berekenden voor ons wat het verschil zou zijn voor de huurders tussen de kosten bij installatie van een individuele hoogrendementsgaswandketel en de kosten met een warmtenet. De huurders mochten in geen geval meer betalen dan bij een individuele installatie."

Hebben jullie nog plannen om het project uit te breiden?

Frank: "In het najaar van 2019 starten we met twee vervolgprojecten, waarvoor we ook Europese subsidies krijgen. In het project Interconnect wil men een digitale omgeving bouwen waarin systemen meer met elkaar samenwerken. Het flexibele gedrag van huurders vormt een troef om vraag en aanbod van energie op elkaar af te stemmen. Wij creëren daarbij een testomgeving. Daarnaast is er het project



Frank Louwet, architect bij Cordium

'Excess' waarmee we de sturing van het warmtenet willen optimaliseren. We willen ook bekijken of we de overschot aan warmte in de zomer kunnen stockeren in buffervaten onder de grond om ze in de winter te gebruiken."

Alain: "Binnenkort installeren we bij wijze van experiment een windturbine op een van de appartementsgebouwen. We bekijken ook de mogelijkheid om zonnepanelen te installeren op de woningen, in combinatie met een wijkbatterij. Zo belasten we het algemene elektriciteitsnet niet,

maar houden we de opgewekte stroom bij voor de daluren of bewolkte dagen."

Staan er nieuwe projecten met een warmtenet op stapel?

Alain: "We hebben in andere projecten de nodige voorzorgsmaatregelen genomen om een warmtenet te kunnen toepassen, maar we hebben het tot hier toe nog niet gedaan. Het is ook erg moeilijk om een studiebureau te vinden dat een warmtenet wil uitwerken. De techniek is te weinig gekend bij ingenieurs."

voor & na

HAUTE-COUTURERENOVATIE VAN ERFGOEDWONINGEN IN EEKLO

In 1964 bouwde De Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen een nieuwe tuinvijk van 40 woningen in de Guido Gezellestraat in Eeklo. Met hun strakke vormgeving, platte daken en kleurrijke compositie van deur- en raampanelen oogden deze woningen fris en uitgesproken modern voor hun tijd. In 2009 werd de wijk als representatief geheel opgenomen in de inventaris Onroerend Erfgoed.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S VOLT-ARCHITECTEN EN EMILY AMPE, INGENIEUR STUDIES BOUW

VOORUITSTREVENDE ONTWERP MET ERFGOEDWAARDE

De wijk is een ontwerp van de Eeklose architecten Louis Geirnaert en Paul Bekaert. Vooral architect Louis Geirnaert liet in de regio Eeklo een kwaliteitsvol modernistisch oeuvre na. Kenmerkend zijn de donkere sokkels die bestaan uit een wildverband van veldovensteen. De lichte bepleistering op de verdieping zorgt voor een helder contrast, waarbij het bovenvolume extra gearticuleerd wordt door een inspringende horizontale band, die doorloopt in de raamverdelingen. Ook de constructiewijze uit licht isolerende Durisol-betonblokken, de gevelmodules met houten blokkramen en hete luchtverwarming waren vooruitstrevend. Na vijftig jaar waren deze woningen aan een grondige renovatie en energetische update toe. Voor heel wat wijken uit deze bouwperiode kiest men resoluut voor vervangingsbouw of worden



de bestaande woningen onherkenbaar ingepakt met een nieuwe bouwschil en voorzien van isolatie. Door de erfgoedwaarde van deze wijk moest de SHM voorzichtig omspringen met de kwaliteit van de gevelcompositie.

BEPERKTE WIJZIGING VAN DE PLANINDELING

Volt-architecten uit Gent zorgde voor het ontwerp van de 30 te renoveren woningen die nog in het bezit zijn van De Meetjeslandse Bouwmaatschappij.



Aan het ontwerp ging een uitgebreid technisch vooronderzoek vooraf. Aanpassingen aan de planindeling bleven beperkt tot het opofferen van één slaapkamer om de typische kleine badkamer te vervangen.

RENOVATIE MET BEHOUD VAN HET GEVELBEELD

Om te kunnen voldoen aan de EPB-eisen voor renovatie zonder afbreuk te doen aan het originele gevelbeeld, bedachten de architecten voor de gevelcomponenten heel wat haute-coutureoplossingen. Zo konden ze de bestaande sokkel uit veldovensteen behouden door de spouw na te isoleren met vlokken, aangevuld met een isolerende blok aan de binnenzijde. Het bleke pleisterwerk van het verdiepingsvolume verving de SHM door een crepi op dunne platen van resolu-schuim met hoge isolatiewaarde. De uitspringende dakrand in beton vormde een doorlopende koudebrug.



In gelijkaardige renovaties worden zulke dakranden vaak afgeslepen tot tegen de gevel en mee ingepakt. Maar voor deze woningen geen optie: een verhoging van de slanke dakrand met 14 cm isolatie zou de gevelcompositie zwaar verstoren. De architecten kozen ervoor om de dakisolatie vooraan tot 6 cm te beperken en pas achter de uitsprong tot 14 cm te verhogen, wat onzichtbaar is vanop de begane grond. Tegen de kopzijde en onderaan sluiten dunwandige isolatieplaten aan op de gevelisolatie. De vierkante kaders in het nieuwe buitenschrijnwerk benaderen zo goed mogelijk het originele. De nieuwe vulpanelen hebben hetzelfde kleurenschema: de kleuren van verschoten asbesthoudende vezelcementpanelen tonen weer hun heldere frisheid. Een klein verschil is dat de horizontale band boven de sokkel niet langer visueel doorloopt in het schrijnwerk, een vereenvoudiging uit kostprijsoverwegingen.

INVENTARIS ONROEREND ERFGOED EN FINANCIERING

De renovatiekosten bleven beperkt tot 105.500 euro per woning aan 82% van het financieringsplafond FS3. Bij woningen die in de inventaris Onroerend Erfgoed staan, mogen de renovatiewerken 100% van een vergelijkbare vervangingsbouw bedragen. De status van woningen die zijn opgenomen in de inventaris Onroerend Erfgoed is niet dezelfde als die van beschermd monument. Bij restauraties probeert men de originele toestand te valideren en te bewaren, ook als dit soms betekent dat men bijvoorbeeld de bestaande enkele beglazing behoudt. Deze wijk is niet beschermd. De woningen zijn na renovatie geen exacte kopie van de originele woningen, maar behouden wel hun uitzicht en verzoenen zo erfgoedwaarde met actuele energieprestaties.

i

Meer informatie?

Het project is opgenomen in de publicatie 'Thuis in erfgoed. Handleiding voor het beheer van de erfgoedwaarden in het patrimonium van de sociale huisvestingsmaatschappijen', een handboek met heel wat goede praktijkvoorbeelden.

www.onroenderfgoed.be/actueel/nieuws/thuis-in-erfgoed

ALS ELK VOORWERP EEN BIJZONDERE EMOTIONELE WAARDE KRIJGT

Er zijn huurders die letterlijk alles bijhouden, mensen die op gevaar van eigen leven in een kledingcontainer kruipen om er oude kleding uit te halen. Het kan maar eens van pas komen. Dit is verzamelwoede of hoarding. Woonwoord sprak met psychiatisch verpleegster Marita Steegen. Zij volgde in Nederland een gespecialiseerde opleiding over verzamelwoede, sinds kort erkend als een psychische aandoening.

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO'S JAN LOEMAN

Wat houdt dwangmatige verzamelwoede precies in?

Mensen die lijden aan dwangmatige verzamelwoede kunnen moeilijk afstand nemen van voorwerpen. Als ze dat toch doen, leidt dat tot angsten. Het spreekt voor zich dat de symptomen ernstige rotzooi in de woning opleveren. Mensen

met verzamelwoede lijden ernstig en functioneren moeilijk.

Marita illustreert het verschil tussen verzamelen en pathologische verzamelwoede aan de hand van een voorbeeld: "Een postzegelverzamelaar ruilt zijn dubbele exemplaren, terwijl een hoarder er geen afstand van kan doen. De eerste

zal een deel van zijn verzameling van de hand doen als hij kleiner gaat wonen, de hoarder is daartoe niet in staat." Mensen die pathologisch verzamelen, houden letterlijk alles bij.

Marita: "Ooit kwam ik bij een cliënt die zelfs de kruimels van een chocoladebroodje bijhield." Mensen die pathologisch verzamelen sluiten zich af en mijden bezoek, omdat ze zelf beseffen dat hun verzamelwoede dwangmatig is. Ze willen hier liever niet op aangesproken worden, want dan bestaat de kans dat ze overhaald worden om afstand te doen van voorwerpen en dat veroorzaakt bij hen stress of angsten.

Over welke cijfers of profielen gaat het?

Uit Nederlandse cijfers over hoarding blijkt dat het aantal mensen dat lijdt aan hoarding in Nederland bijna verdubbeld is van 45.000 meldingen in 2013 tot 85.000 in 2017. Die toename heeft twee oorzaken. In de eerste plaats staat Nederland verder met de vermaatschappelijking van de zorg en komen hulpverleners meer aan huis waar ze met verzamelwoede geconfronteerd worden. Daarnaast maken bureaus sneller melding van problemen.

Marita: "De vraag stelt zich dus of het fenomeen effectief meer voorkomt of



Marita Steegen, psychiatisch verpleegster

"De vraag stelt zich of het fenomeen effectief meer voorkomt of dat er gewoon meer over geweten is. Wat vaststaat, is dat het om een grote groep mensen gaat die nood hebben aan begeleiding."

Marita Steegen

dat er gewoon meer over geweten is. Wat vaststaat, is dat het om een grote groep mensen gaat die nood hebben aan begeleiding."

Mensen met hoarding hebben een psychisch probleem, maar de praktijk in Nederland leert dat ze vaak ook kampen met relatieproblemen, verslaving, financiële problemen, werkloosheid of een gebrek aan een zinnige daginvulling. Dwangmatige verzamelwoede komt ook vaak voor bij mensen met dementie of met een verstandelijke beperking.

Marita: "In 23% van de gevallen treedt de verzamelwoede pas op als de mensen ouder zijn dan 40. Hoarding komt opvallend veel voor bij vrouwen van boven de 60. In die gevallen is er vaak een link

met beginnende dementie. Als hoarding gepaard gaat met cognitief verval en zelfverwaarlozing overlijdt de helft van de mensen binnen de vijf jaar. Cliënten met hoarding hebben aandachtsproblemen en 25% van de mensen steelt ook."

Wat kan je doen voor bewoners met verzamelwoede?

Hoarding is zeer moeilijk op te lossen door deze drie redenen.

De eerste is de sentimentele waarde. Daarachter zit de redenering dat als

WAT KAN JE DOEN ALS JE TE MAKEN HEBT MET EEN BEWONER DIE LIJDT AAN VERZAMELWOEDE?

- Werk samen met andere actoren. Alleen kan je hoarding niet aanpakken.
- De kans op hervallen is groot, opruimen alleen helpt dus niet. Besteed veel aandacht aan nazorg.
- Zeg nooit wat weg moet maar laat de hoarder ontdekken wat hij echt nodig heeft. Verwacht niet dat hoarders verder zullen redeneren en hierna spontaan afstand zullen nemen van niet-noodzakelijke voorwerpen.
- Werk met verschillende kleuren: een kleur voor wat weg mag, een andere voor wat zeker moet behouden worden en een derde voor de zaken waarover hij twijfelt. Wat weg mag, zullen hoarders zelden spontaan wegdoen.
- Ga niet in discussie, maar zoek naar een motivatie om actie te ondernemen. Bv. na het opruimen van een kamer kunnen de kleinkinderen op bezoek komen.
- Respecteer de bewoner, besef dat jij te gast bent in zijn woning.
- Spiegel het taalgebruik van de bewoner: heb het nooit over rotzooi maar eerder over spullen of zelfs schatten (zoals hoarders hun verzameling zelf noemen).
- Benoem wat je ziet, maar vel geen oordeel. Zeg "Ik zie dat je keuken volstaat" en niet "Je kan niet koken door al de rommel".
- Ga niet mee in de emoties van de hoarder. Ze vormen enkel een afleidingsmanoeuvre en beletten jou om het te hebben over de reden waarom je op bezoek komt: opruimen.



je iets wegdoet, ook de herinnering die erachter zit, zal verdwijnen. Het is alsof een foto van een dierbare overledene het enige middel is om nog aan die persoon te denken.

Een tweede reden is dat hoarders sterk bezig zijn met de potentiële waarde van een voorwerp. Iemand met verzamelwoede denkt altijd dat hij ieder voorwerp nog wel zal kunnen gebruiken.

Marita: "De dame met de kruiemels van het chocoladebroodje dacht dat de kat die nog wel zou kunnen opeten."

Een derde reden die een oplossing bemoeilijkt, is de esthetische of intrinsieke waarde van een voorwerp: als je een voorwerp wegneemt dan voelt een hoarder dat aan alsof je een deel van zijn persoon hebt weggenomen. Het volstaat ook niet om de woning op te ruimen, mensen met dwangmatige verzamelwoede hebben veel kans om te hervallen. Daarom is nazorg erg belangrijk.

Hoe helpen ze in Nederland mensen met verzamelwoede?

Ze gaan uit van een multidisciplinaire aanpak. Het is de gemeente die de verantwoordelijkheid neemt voor de opvolging en de remediëring van hoarding. In Nederland heeft bestuurlijk recht voorrang op de privacy. Als de hulpverlening

niet binnen raakt bij de hoarder, kan de burgemeester zorgen voor een rechterlijke machtiging om toch toegang te krijgen tot de woning. Ook de inbreng van de brandweer is erg belangrijk: woningen van hoarders zijn vaak niet in orde qua brandveiligheid. Zo moet er bijvoorbeeld overal een doorgang zijn van minimaal 90 cm breedte. Brandveiligheid is de kapstok bij uitstek om op te treden tegen mensen met compulsieve verzamel-drang. Daarna werken ze via drie verschillende scenario's.

"Het volstaat niet om de woning op te ruimen. Mensen met een dwangmatige verzamelwoede hebben veel kans om te hervallen. Daarom is nazorg erg belangrijk."

Marita Steegen



Marita Steegen volgde een opleiding over verzamelwoede.

Marita: "Ofwel is er geen gevaar voor de veiligheid en nemen hulpverleners de zaak over.

Een tweede mogelijkheid is dat er gevaar dreigt, maar zonder dat een dringende tussenkomst noodzakelijk is. In dat geval wordt een brede samenwerking opgezet met de cliënt en alle mogelijke andere actoren. Die partijen overleggen dan samen over de aanpak en over de termijn waarop ze resultaat willen zien. Het derde scenario ontvouwt zich als er spoedeisend gevaar is voor de veiligheid. Dan werken ze zoals in het tweede scenario, maar gaat alles veel vlugger. Als er een opruiming moet komen, moet de cliënt ergens anders wonen: bij familie, in een vakantiewoning of bij een opvang-initiatief. De huurder staat dan zijn sleutels af voor de duur van de opruiming. De hulpverleners doen zoveel mogelijk in samenwerking met de cliënt tenzij de veiligheid dringend in gevaar is. Ze geven de hoarder zelf de kans om op te ruimen en ze spreken samen een termijn af tegen wanneer de woning volledig opgeruimd moet zijn."

Hoe beperk je de kans op herval?

Nazorg moet de aandoening in de toekomst binnen de perken houden.

Marita: "Ik heb een cliënt waar opgeruimd is. Als ik daar nu op bezoek kom, dan lijkt haar huis perfect gewoon. Als je echter een kast opent dan staat die vol met poetsproducten en dit doorheen heel het huis. We houden dit binnen de perken doordat ik letterlijk op regelmatige basis kasten open en met haar afspreek dat ze nooit meer dan vijf exemplaren van elk poetsproduct in huis mag hebben."

Zijn er varianten of types in verzamelwoede?

Marita: "Er is een nieuwe vorm van hoarding die onzichtbaar is: digitale hoarding. Mensen die dwangmatig informatie verzamelen en die opslaan op allerlei harde schijven. Aan de woning is niks te zien, maar die mensen zijn oververmoeid, extra prikkelbaar en presteren minder op het werk. Het is een vorm van virtuele hoarding, maar daarom niet minder erg en dus nog minder goed opspoorbaar en behandelbaar."

Expert legt uit

Vereenvoudiging van de sociale huurwetgeving

TEKST BRAM HELSEN,
RAADGEVER SOCIALE HUUR
FOTO JAN LOEMAN

Meer informatie? De VMSW en Wonen-Vlaanderen organiseren 15 opleidingsessies over de wijziging van de sociale huurwetgeving. Na afloop van deze sessies kunnen huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren het opleidingsmateriaal terugvinden via Woonnet of het SVK-Intranet (telkens login nodig).

Op 1 januari 2020 wijzigen de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur. De Vlaamse Regering wil met deze wijziging de sociale huurwetgeving vereenvoudigen en de lokale autonomie verhogen. Bram Helsen, raadgever sociale huur bij de VMSW, legt uit wat er precies verandert.

Bram Helsen, raadgever sociale huur bij de VMSW



Wat wijzigt er voor de kandidaat-huurders?

Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, moet een gezin voldoen aan inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Nu controleren verhuurders alle meerderjarige gezinsleden. Vanaf 1 januari is dat enkel nog de toekomstige referentiehurder en zijn partner of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, op voorwaarde dat die persoon de woning mee gaat bewonen. Dit zijn de kandidaat-huurders.

Daarnaast wijzigen ook de inkomens- en eigendomsvoorwaarden. Nu mogen kandidaten al geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben. In de toekomst zijn ook gedeeltelijk vruchtgebruik, erfpacht en opstal verboden. Voor de inkomensvoorwaarde moeten verhuurders enkel nog rekening houden met het inkomen van de kandidaat-huurders en niet meer met het inkomen van de overige gezinsleden. Ze gaan bovendien uit van het meest recente aanslagbiljet en niet langer van dat van drie jaar geleden.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen voor de huurders?

Eerst en vooral past de wetgeving de

definitie van het begrip 'huurder' aan. Vanaf 1 januari 2020 zijn enkel nog de huidige huurders van categorie A en B huurder. Zij hebben een persoonlijk woonrecht en moeten voldoen aan alle huurdersverplichtingen. De huidige huurders van categorie C zijn vanaf volgend jaar bijwoners.

Ook de huurprijsberekening wijzigt. De basishuurprijs wordt voortaan bepaald door de sociale huurschatter. Het inkomen van alle huurders en meerderjarige gezinsleden telt mee voor de huurprijsberekening. Alleen het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslaggerechtigd zijn, laat een verhuurder buiten beschouwing. Net zoals bij inschrijving, is ook bij de huurprijsberekening het laatst beschikbare aanslagbiljet doorslaggevend. Verhuurders trekken lage inkomens niet langer op tot het leefloon.

Waarmee moeten verhuurders nog rekening houden?

Als de laatste huurder overlijdt, dan wordt de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd. Zijn er op dat moment nog bijwoners, dan kunnen zij er wel nog een tijd blijven wonen. De verhuurder sluit dan een bezettingsovereenkomst af met deze personen.

DIT WAS DE SOCIAAL WONENDAG

Op 13 oktober 2019 organiseerden de VMSW, VVH en 40 sociale huisvestingsmaatschappijen de Sociaal Wonendag. De deuren van 50 duurzame, innovatieve projecten en erfgoedpareltjes gingen open voor het grote publiek. Bedankt aan alle bezoekers die samen met ons 100 jaar sociaal wonen kwamen vieren!



▲ Bezoekers staan even stil bij het project van de **Volkswoningen van Duffel** in **Bonheiden**. Daar bouwt de maatschappij 14 nieuwe appartementen en renoveerde ze een oud klooster tot nog eens 4 appartementen.

▼ Met een heus buurtfeest stelde de **Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting** twee nieuwbouwprojecten voor in **Beveren** en **Kruibeke**. Een zweefmolen, zoetigheden, rondstappende reuzen en een rappel-uitdaging van het gebouw maakten het feest compleet!



▲ Met een huifkar konden bezoekers zich tussen de twee projecten van de **Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting in Willebroek** verplaatsen. In de **Akkerlaan** en in de **Tuinwijk** gaat de SHM voor een indrukwekkende totaalvernieuwing.



▲ In de vroegere gebouwen van de Rijkswacht konden bezoekers kennismaken met het project van de **Lierse Maatschappij voor de Huisvesting**. In het project zijn 10 studio's voor personen met een mentale beperking, 6 woningen en 10 appartementen.



▲ In de **Emile De Blutslaan in Dilbeek** bouwde **Providentia** huur- en koopwoningen. De bijzondere kleurencombinatie trekt de aandacht van heel wat bezoekers. Een wafelkraam maakt het feest af!

▼ Samen met de bewoners gidsen **woonmaatschappij DE ARK** en **buurtwerking Digidak** heel wat bezoekers met plezier door de buurt en **het buurthuis van Brasel in Dessel**. Een totaalvernieuwing maakt het een frisse en groene buurt.



▲ Helmen op en je laten verbazen door de 64 bijna-energie neutrale appartementen van **Wonen cvba**: dat was de bedoeling aan het **Hoogbouwplein in Zelzate!**



▲ Op de **Tichelrei** vormt **Woningent** 110 verouderde appartementen om tot 85 ruime en kwaliteitsvolle appartementen. Een uitgebreide rondleiding op de werf kon heel wat bezoekers bekoren!

▼ Via een deskundige rondleiding leren de Kortrijkzanen over de CO₂-neutrale, ecologische gebouwen aan de **Drie Hofsteden in Kortrijk**. Ook de architectuur van de witte staalconstructie valt in de smaak.



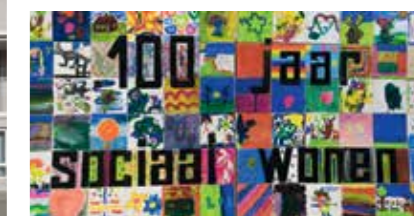
© GERALD VAN RAFFELDEN



▲ Met een creatieve en lekkere attentie verwerende **Hacosi** haar bezoekers in de **oude pastorie in Ulbeek**. Ze renoveert het gebouw tot 4 appartementen met behoud van enkele historische elementen.



▲ In **Herentals** maakten bezoekers kennis met de energiezuinige appartementen van **De Woonbrug**. Twaalf appartementen zijn aangepast aan bewoners met een fysieke handicap.



▲ **Vivendo** bouwt het vroegere **Militair Hospitaal in Brugge** om tot sociale appartementen en informeerde bijna 600 bezoekers over die plannen. De kleinste bezoekers knutselden een kunstwerk voor het 100-jarige bestaan van sociaal wonen.

MOGELIJKE OPLOSSING IN DE STRIJD TEGEN WONINGNOOD?

In Nederland is er een groot tekort aan woningen. Door de grote instroom van asielzoekers een paar jaar geleden werd het tekort nog groter. Nu is die instroom minder, maar komen andere groepen binnen, zoals arbeidsmigranten uit Oost-Europa, kenniswerkers en buitenlandse studenten. Platform31 ging op onderzoek en kwam tot de conclusie dat flexwonen het aanbod op de woningmarkt kan vergroten voor wie snel en tijdelijk een woning zoekt. Zowel woningcorporaties als commerciële partijen in Nederland springen op deze kar. Frank Wassenberg, senior projectleider wonen van Platform31, gaf ons meer tekst en uitleg over flexwonen in Nederland.

TEKST JASMIEN VERMOTÉ, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD THESAURIE FOTO'S CORPORATIE WOONINC EINDHOVEN

Wat houdt flexwonen in Nederland precies in?

Frank: "Dit is een aanvullende vorm van wonen, die interessant is voor mensen die tijdelijk en snel een woning zoeken. Deze doelgroep noemt men ook wel spoedzoekers. De meesten van hen beschikken niet over voldoende geld en contacten om snel een woning te vinden. Flexwonen uit zich in verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen. In Nederland zijn er veel leegstaande gebouwen die we als woningen kunnen inrichten. Zo kunnen leegstaande kloosters, verzorgingstehuizen of kantoorgebouwen omgevormd worden voor tijdelijke huisvesting. Op braakliggende grond kunnen woningen die gedeeltelijk of geheel in de fabriek zijn gebouwd, dienstdoen als flexwoning. Deze woningen zijn gemakkelijk te bouwen en later te verplaatsen. Projecten kunnen een 'magic mix' hebben van verschillende soorten bewoners, variërend van ex-daklozen tot expats, van studenten tot senioren. Er is vooraf goed nagedacht over welke combinaties kunnen werken."

Wat is de meerwaarde van flexwonen voor sociale huisvesting?

Frank: "Een aanzienlijk deel van de mensen die willen flexwonen behoren tot de doelgroep van sociale huisvesting. Flexwonen kan de lange wachtlijsten voor sociale huisvesting opvangen. Veel mensen hebben snel een woning nodig en kunnen geen vijf jaar wachten."

Welke maatregelen neemt Nederland om flexwonen te stimuleren?

Frank: "Platform31 stimuleert het flexwonen al drie, vier jaar bij haar partners in Nederland, waaronder de gemeenten. We schreven mee aan een

handleiding 'Aan de slag met flexwonen' die gemeenten moet stimuleren hun vraag naar en aanbod van flexwonen in kaart te brengen. We lijsten ook op

"Flexwonen is een aanvullende vorm van wonen die interessant is voor mensen die tijdelijk en snel een woning zoeken."

Frank Wassenberg, senior projectleider wonen van Platform31

WAT IS PLATFORM31?

Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie in Nederland die zich inzet om kennis over een probleem te verzamelen en antwoorden te vinden om het probleem aan te pakken. Het uiteindelijke doel is om haar partners te stimuleren om oplossingen in de praktijk te brengen. De partners waarmee Platform31 samenwerkt zijn ministeries, provincies, gemeenten, woningcorporaties, universiteiten en commerciële marktpartijen. Platform31 verzamelt kennis over verschillende thema's, waaronder 'wonen'.



In De Genderhof in Eindhoven wonen oorspronkelijke seniorenbewoners samen met spoedzoekers.

PROJECT DE GENDERHOF

De Genderhof in Eindhoven is een project van de woningcorporatie Wooninc. Hier wonen naast de oorspronkelijke seniorenbewoners ook spoedzoekers, zoals starters op de arbeidsmarkt, gescheiden mensen, EU-arbeidsmigranten en mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Zo is er een grote sociale mix. Het voormalige woonzorgcentrum telt 11 verdiepingen met ongeveer 190 appartementen. Alle bewoners hebben hun eigen keuken, douche en toilet. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke ontmoetingsruimtes, zoals een restaurant, wasserij, kapsalon, kerk en afsluitbare fietsenstalling. De door Wooninc aangestelde beheerder van het complex onderhoudt de contacten met instellingen waarmee wordt samengewerkt en voert intakegesprekken met nieuwe bewoners.

wat een gemeente kan doen om meer flexwoonoplossingen te creëren. Recent schreef de minister van Binnenlandse Zaken een brief naar de Kamer in Nederland om het stimuleren van flexwonen te versnellen. De minister vindt dit belangrijk, omdat er op dit moment nog te veel kansen blijven liggen. Flexwonen biedt de mogelijkheid om op korte termijn een woningaanbod te voorzien

zonder dat dit ten koste gaat van de bouw van permanente woningen. Door de kortere juridische procedures en omdat de woningen grotendeels in de fabriek worden 'gebouwd', kunnen we de woningvoorraad relatief snel uitbreiden met tijdelijke en flexibele woningen. Daarmee vergroot de toegankelijkheid van de woningmarkt op korte termijn.



Meer informatie over flexwonen en de handleiding 'Aan de slag met flexwonen' vind je op de website van Platform31.
www.platform31.nl/publicaties



“Sociaal wonen aanbieden is essentieel voor een solidaire en warme samenleving en moet blijvend gericht zijn op de mensen met de grootste woonneed.”

Eric Vos

VIJF VRAGEN AAN

ERIC VOS, NIEUWE DIRECTEUR VAN HUURPUNT

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

1. Wat is voor u het belangrijkste punt in de sociale huisvesting?

De te lange wachtlijsten wegwerken voor mensen die in aanmerking komen voor sociale huisvesting. Dit kan alleen door meer sociale woningen te creëren in Vlaanderen en het Bindend Sociaal Objectief op te trekken. Dat betekent ook dat de overheid meer middelen moet voorzien voor sociale huisvesting.

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

We zetten sociale huisvesting te weinig in een positief daglicht. De mogelijkheden en kansen die sociale huisvesting biedt, komen nauwelijks aan bod in het maatschappelijk debat. In wijken met een mix van sociale en niet-sociale huisvesting, moeten we meer inzetten op het bevorderen van de sociale cohesie. Wonen in een degelijke en betaalbare woning biedt een thuis van waaruit mensen hun leven opbouwen en hun vleugels kunnen spreiden.

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

Sociale huisvesting moet inzetten op duurzaamheid op alle vlakken, ook op een duurzame mobiliteit. Als we sociale huisvesting voorzien in de nabijheid van openbaar vervoer, scholen en andere voorzieningen, speelt dat in op de bereikbaarheid door sociale huurders. Het is aangewezen dat lokale besturen solidair samenwerken om sociale huisvesting vanuit een regionaal perspectief te realiseren.

Duurzaamheid is ook een kwestie van woonkwaliteit. SHM's zetten al in op renovatie en energie-efficiëntie. Het SVK-systeem moet nog meer een hefboom worden voor de renovatie van ouder privaat patrimonium.

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

Vanuit mijn vorige engagement als lokale mandataris, weet ik dat lokale besturen het verschil kunnen maken. Zo is 15%

sociale huisvesting voorzien in de ontwikkeling van nieuwe projecten een hefboom die we bleven hanteren, ook na het opheffen van het Grond- en Panden-decreet. Een verplicht conformiteitsattest voor alle woningen op de huurmarkt, privaat en/of sociaal, is een andere maatregel die een minimale woonkwaliteit garandeert. Een impulssubsidie aan het SVK zorgde dan weer voor een sterke groei van het SVK woonaanbod. Als nieuwe directeur van HUURpunt ben ik trots dat de volledige sector van SVK's eenduidig en sterk opkomt voor de mensen met de hoogste woonneed.

5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Sociaal wonen aanbieden is essentieel voor een solidaire en warme samenleving en moet blijvend gericht zijn op de mensen met de grootste woonneed. Sociale huisvesting moet inspelen op demografische en maatschappelijke evoluties om het woonaanbod en de begeleiding van huurders hieraan voortdurend aan te passen.



HUURDERS HELPEN HUURDERS (BIJ SVK REGIO ROESELARE)

ELKE TUIN TELT

TEKST GEERT VAN SOOM, RAADGEVER FINANCIËEL BEHEER SVK'S
FOTO'S EMILY AMPE

Op een vroege ochtend, begin maart, ging Ahmed de deur uit. Vandaag start hij als deelnemer aan het nieuwe project 'Elke tuin telt' van SVK Regio Roeselare. Ahmed zal gedurende vier maanden meewerken aan het onderhoud van de tuinen van andere huurders van het SVK. Woonwoord sprak met enkele medewerkers van SVK Regio Roeselare over het project en ontdekte dat 'Elke tuin telt' floreert.

Aan tafel zitten Machteld Demeulenaere, directeur van SVK Regio Roeselare, Jan Bryon en Koen Vandepoortaele, medewerkers van het SVK en begeleiders van de deelnemers aan het project. Even later komt Ahmed eraan. Zij willen ons graag over het project vertellen.

Hoe ontstond het project 'Elke tuin telt'?

Machteld: "De stad Roeselare geeft ieder jaar binnen de verzamelnaam 'Elk Telt' subsidies aan projecten en initiatieven die gelijke kansen bevorderen op het vlak van integratie, armoede, opvoeding, onderwijs, gezondheid, tewerkstelling en huisvesting. We waagden onze kans en onze huurbegeleider Jonas Hoflack schreef een projectdossier voor 'Elke tuin telt'. Na een eerste selectieronde en een presentatie, kregen we groen licht. Met dit project koppelen we activering, emancipatie van huurders en werknemersmotivatie aan dringende noden uit de dagelijkse praktijk."

Wat houdt het project precies in?

Jan en Koen: "Al geruime tijd zagen we dat huurders van het SVK het moeilijk hebben om te zorgen voor het onderhoud van hun tuin. Onze huurders kunnen vaak niet het gepaste gereedschap kopen of weten niet hoe ze het onderhoud van een tuin moeten aanpakken. Door als SVK zelf te zorgen voor gereedschap en de huurders te begeleiden, proberen we hen te motiveren om hun tuin beter te onderhouden. We gingen op zoek naar huurders die werkloos waren en, hoewel gemotiveerd, moeilijkheden hadden om een nieuwe job te vinden. De kandidaten nemen vrijwillig deel, maar we creëerden wel een echte werkomgeving. Om te kunnen deel-

nemen moet iedere kandidaat solliciteren. We schreven een arbeidsreglement: bij afwezigheid moet de deelnemer op tijd verwittigen en bij ziekte bezorgt hij een doktersattest. Zo kunnen de deelnemers ervaren wat een werkgever belangrijk vindt. Daartegenover staat dat ze een vrijwilligersvergoeding krijgen voor hun werk.

"Met dit project koppelen we activering, emancipatie van huurders en werknemersmotivatie aan dringende noden uit de dagelijkse praktijk."

Machteld Demeulenaere



Machteld Demeulenaere, directeur van SVK Regio Roeselare

Elke twee weken evalueerden we het project samen met de deelnemers. Dit gebeurde op basis van vijf criteria die wij belangrijk vinden: assertiviteit, zelfstandig beslissingen nemen, voorkomen, elementaire beleefdheid en werk en privé gescheiden houden. We zorgden ook voor externe begeleiding via een jobcoach van de vzw Weerwerk. Die begeleidde de deelnemers bij het zoeken naar een job en gaf een opleiding aan de medewerkers van het SVK over hoe we de begeleiding van het project het best kunnen aanpakken. Aan het einde van het project volgde een algemene evaluatie en kregen de deelnemers een map waarin we al onze adviezen bundelden."

Na vier maanden eindigde 'Elke tuin telt'. Hoe evalueren jullie het project?

Ahmed: "Ik vond het een heel positieve ervaring. Sinds ik in België ben, deed ik

al enkele werkervaringen op, maar de samenwerking met collega's liep nooit erg vlot. Tijdens 'Elke tuin telt' was dat helemaal anders. De vlotte samenwerking met de begeleiders maakte het heel aangenaam werken en de begeleiding van de jobcoach heeft me erg geholpen. Morgen start ik in een nieuwe job."

Jan en Koen: "Niet alleen de positieve respons van de deelnemers en de huurders bij wie de tuin werd onderhouden, maakte er een geslaagd project van. Voor ons persoonlijk zorgde het ook voor een aangename afwisseling. We kwamen nu op een andere manier in contact met huurders. De ondersteuning die we daarbij kregen van de vzw Weerwerk was essentieel. Zonder hun professionalisme zou het moeilijk zijn geweest om het project tot een goed einde te brengen. Om de deelnemers na afloop van 'Elke tuin telt' niet aan hun lot over te laten, schakelden we het OCMW van Roeselare in om de deelnemers te begeleiden. Deze samenwerking tussen SVK Regio Roeselare, vzw Weerwerk en OCMW Roeselare wierp vruchten af: momenteel hebben twee van de vier deelnemers een nieuwe job."

"De vlotte samenwerking met de begeleiders maakte het aangenaam werken en de begeleiding van de jobcoach heeft me erg geholpen. Morgen start ik in een nieuwe job."

Ahmed

Dat klinkt allemaal zeer geslaagd. Konden jullie ook minpunten bespeuren?

Jan en Koen: "Toch wel. We hoopten dat onze huurders door het project gemotiveerd zouden worden om actiever hun tuin te onderhouden, maar op dat vlak bleven de resultaten onder de verwachtingen. In de praktijk bleek het moeilijk om iemand op korte tijd vertrouwd te maken met het gereedschap (een typische onderhoudsbeurt duurde een halve dag) en zowel huurder als deelnemer te begeleiden tijdens de onderhoudsbeurt. Dat heeft de

participatie van de huurders afgeremd en is dus een belangrijk aandachtspunt voor een vervolgproject."

Hebben jullie plannen om 'Elke tuin telt' in de toekomst te herhalen?

Machteld: "Er is interesse van partners uit de sociale economie en activering, maar een concrete voortzetting van 'Elke tuin telt' buiten de contouren van het SVK is er op dit moment nog niet. We hebben heel even gedacht om 'Elke tuin telt' op eigen houtje voort te zetten, maar zonder steun van buitenaf bleek dat niet haalbaar. De begeleiding vraagt een serieuze inspanning van de medewerkers en binnen onze huidige personeelsbezetting is het niet mogelijk om dat op structurele basis te organiseren. Wat wel vaststaat, is dat we volgend jaar een gelijkaardig project zullen indienen bij de stad Roeselare. Het loont de moeite om als SVK te investeren in dit soort projecten en ons niet te beperken tot onze taak van huren en verhuren. Dat versterkt onze rol in de maatschappij en zorgt ervoor dat we de 'S' in SVK nog beter kunnen waarmaken."



Jan (links) en Koen (rechts) van SVK Regio Roeselare begeleiden Ahmed (midden) en andere deelnemers aan Elke tuin telt.

HOE GA JE ALS ORGANISATIE OM MET DIVERSITEIT?

Burgers aanspreken in onze diverse samenleving van vandaag vergt meer van organisaties dan vroeger. Hoe krijg je meer voeling met die diversiteit? Ingrid Tiggelovend schreef een boek over verbindende diversiteitscommunicatie. Woonwoord bundelt enkele van Ingrid's basistips.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S STUDIO SESAM

Van de 6,5 miljoen inwoners in Vlaanderen bezit 8,7% een buitenlandse nationaliteit en 20% heeft een buitenlandse afkomst. In grote steden leven er meer dan 170 nationaliteiten samen. Die instroom brengt andere dagelijkse gewoontes, rituelen en religies mee. Diversiteit betekent verscheidenheid. Ook de levensverwachting en de vergrijzing nemen toe. En de variëteit in gezinsvormen en leefstijlen is groter dan enkele decennia terug. Bovendien moet communicatie voor iedereen begrijpelijk, vindbaar en beschikbaar zijn. Het nieuwe Vlaamse Bestuursdecreet, waarin de normen voor overheidscommunicatie staan, verplicht de overheid sinds 1 januari 2019 om met alle burgers verstaanbaar en helder te communiceren. Geen enkele bevolkingsgroep mag uit de communicatieboot vallen, ook niet die mensen die tegen drempels aanlopen zoals mensen in armoede, van vreemde herkomst of met een handicap. Wie aan diversiteitscommunicatie doet, moet oog hebben voor groepen die met sociale ongelijkheid geconfronteerd worden.

Creëer verhalen van gemeenschappelijk belang

'De nieuwe blauwe pmd-zak: een goede zaak voor onze planeet!' of 'Pmd sor-



Auteur Ingrid Tiggelovend

teren is goed voor je portemonnee.' Dit zijn communicatieboodschappen van intercommunales in de afvalsector die een gemeenschappelijk verhaal of belang communiceren. Een draagvlak kan je pas creëren als mensen zich betrokken voelen bij een thema. Dat kan ook dichterbij huis zijn: een propere buurt, een schone straat, een gezonde leefomgeving, het hergebruik van grondstoffen... Met diversiteitscommunicatie zoek je naar de grootste gemene deler binnen een diverse groep. Je moet vooral op zoek gaan naar wat mensen verbindt en niet naar wat hen onderscheidt.

Wees herkenbaar en representatief

Stereotypes zijn veronderstellingen over (een groep) mensen aan wie bepaalde eigenschappen worden toegekend. Werken met stereotypes heeft bepaalde voordelen. Ze kunnen snel betekenis aan iets geven, zoals een vrouw met witte schort en stethoscoop die meteen als arts herkend wordt. Maar let erme op. (Gender)stereotypes, rolverdelingen en seksisme zitten in ons brein. Onbewust gebruiken we soms beelden die vooroordelen over groepen mensen versterken, zoals de sexy secretaresse, de gezapige opa met pantoffels



Met diversiteitscommunicatie zoek je naar de grootste gemene deler.

“Probeer met taalgebruik voor verbinding te zorgen in plaats van verdeeldheid te zaaien.”

of de traditioneel geklede Afrikaanse man met een djembé. Mensen willen zich graag identificeren met iemand waarin ze zich kunnen herkennen.

Uiteindelijk moeten mensen niet alleen jouw communicatie begrijpen, maar ze moeten ook jou als zender accepteren en jouw boodschap aanvaarden.

Eenvoudig en niet kwetsend

In Vlaanderen zijn 800.000 volwassenen tussen 16 en 65 jaar laaggeletterd, zo blijkt uit het PIAAC-onderzoek (Programme for the International Assessment of Adult Competencies). Door de digitalisering lezen we ook vluchtiger en meer in flarden. Toch communiceren veel diensten in ambtelijke, juridische of vaktaal. Eenvoudige taal gebruiken en je boodschap goed structureren, zijn belangrijke vuistregels. Maar een kwieke zestiger als bejaarde

aanspreken zal hij jou niet in dank afnemen. Ook het woord allochtoon heeft ondertussen een negatieve connotatie. Er zijn nu meer correcte termen voor iemands etnische afkomst, zoals nieuwkomers, mensen van Bulgaarse afkomst of met een Marokkaanse origine. Hou in gedachten dat mensen liever niet aangesproken worden op hun sekse, handicap, leeftijd, seksuele voorkeur of culturele achtergrond. Probeer met taalgebruik voor verbinding te zorgen in de plaats van verdeeldheid te zaaien.

Persoonlijke aandacht valt op

Volgens de Digimeter (2018) van imec heeft 81% van de mensen een smartphone met camera en is 80% van de Vlamingen actief op minstens één sociaal netwerk. Tegelijkertijd leert de Digimeter dat 19% van de Vlamingen geen smartphone heeft: het gaat vooral om vijftigplussers en economisch zwakkere groepen. De digitalisering van je communicatievoering mag geen vanzelfsprekendheid zijn. Hoe meer er online gecommuniceerd wordt, hoe waardevoller een goed gesprek, een kleurrijke publicatie of een mooie brief kan zijn. Diversiteitscommunicatie is zorgvuldig omgaan met alle media, ook met de traditionele.

De werkvloer laten verkleuren

De diversiteit in organisaties neemt langzamer toe dan in de maatschappij. De uitstraling van organisaties is en blijft vaak wit op alle niveaus, met uitzondering van onderhouds- en klusjesdiensten. De sleutel tot een correcte diversiteitscommunicatie ligt bij het personeelsbestand. De werkvloer moet verkleuren. Bovendien moeten alle medewerkers betrokken partij zijn, en niet alleen de communicatie- of diversiteitsmedewerker. Blijf dus hameren op het belang van diversiteit bij concrete acties en projecten in jouw organisatie.

Ingrid Tiggelovend is coördinator van Studio Sesam en auteur van het boek Diversiteitscommunicatie. Verbindende communicatie en marketing. www.studiosesam.be

Ingrid gaat dieper in op diversiteitscommunicatie tijdens de studiedag communicatie van de VMSW op 3 december 2019.

NIEUW SCHATTINGSMODEL VOOR DE MARKTWAARDE VAN HUURWONINGEN

Vanaf 1 januari 2020 zal de nieuwe sociale huurschatter de marktwaarde van een sociale huurwoning bepalen. Het online rekenmodel zal de notaris vervangen bij het in kaart brengen van de marktwaarde van alle sociale huurwoningen in Vlaanderen.

TEKST NIELS VAN DRIESSCHE, COÖRDINATOR TOEWIJZINGEN

MARKTWAARDE SOCIALE HUURWONING

In 2008 maakten notarissen een gedetailleerde schatting van de marktwaarde van ongeveer 2.400 sociale huurwoningen bij verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. Deze marktwaarde is gelijk aan de huurprijs die een huurder voor een vergelijkbare woning (leeftijd, toestand en ligging) op de private huurmarkt zou betalen. Op basis van de schatting van dit representatieve staal van 2.400 woningen, werd vervolgens aan alle sociale huurwoningen een marktwaarde toegekend. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) gaan tot vandaag op dezelfde manier te werk. Een notaris schat per huisvestingsmaatschappij een representatief staal woningen dat gebruikt wordt om de waarde van de andere woningen in het patrimonium in kaart te brengen. Een schatting blijft maximaal negen jaar geldig. Dit betekent dat SHM's vanaf 1 januari 2017 de oorspronkelijke schattingen niet meer konden gebruiken. Vanaf dan moesten ze voor nieuwe verhuringen een nieuwe markthuurwaarde bepalen.

HET NIEUWE SCHATTINGSMODEL
De Vlaamse minister van Wonen gaf in

2016 de opdracht om te onderzoeken of het mogelijk is om op een meer goedkope, laagdrempelige en objectieve manier de marktwaarde van sociale huurwoningen te bepalen. Wonen-Vlaanderen en de VMSW kregen de vraag of de Vlaamse huurschatter, met eventueel enkele aanpassingen, kon worden gebruikt om de marktwaarde van alle Vlaamse sociale huurwoningen in kaart te brengen. Na onderzoek van het Steunpunt Wonen leidde dit eind 2017 tot een eerste schattingsmodel. In de eerste en tweede testfase kon men respectievelijk 81.000 en 118.000 sociale huurwoningen schatten met behulp van het schattingsmodel. In maart van dit jaar werd het finale schattingsmodel goedgekeurd.

18 VARIABELEN BEPALEN DE MARKTHUURWAARDE

De nieuwe sociale huurschatter bepaalt de marktwaarde van een sociale huurwoning via 18 variabelen. Onder andere de ligging van de woning maar ook woningkenmerken zoals bouwjaar, bruto-oppervlakte, aantal slaapkamers, parkeerplaatsen, bouwlagen en het uitrustingsniveau op het niveau van de keuken, verwarming en isolatie spelen een rol. Dezelfde gegevens komen terug in de onlinetool 'Woningkenmerken' die de

VMSW ontwikkelde om het sociale huurpatrimonium te inventariseren. Het nieuwe schattingsmodel werd dan ook gekoppeld aan Woningkenmerken. Op die manier kunnen SHM's de marktwaardes rechtstreeks vanuit de tool Woningkenmerken berekenen. Deze nieuwe marktwaardes bepalen in principe ook de minimale huurprijs en de eventuele patrimoniumkorting die huisvestingsmaatschappijen toepassen bij de huurprijsberekening.

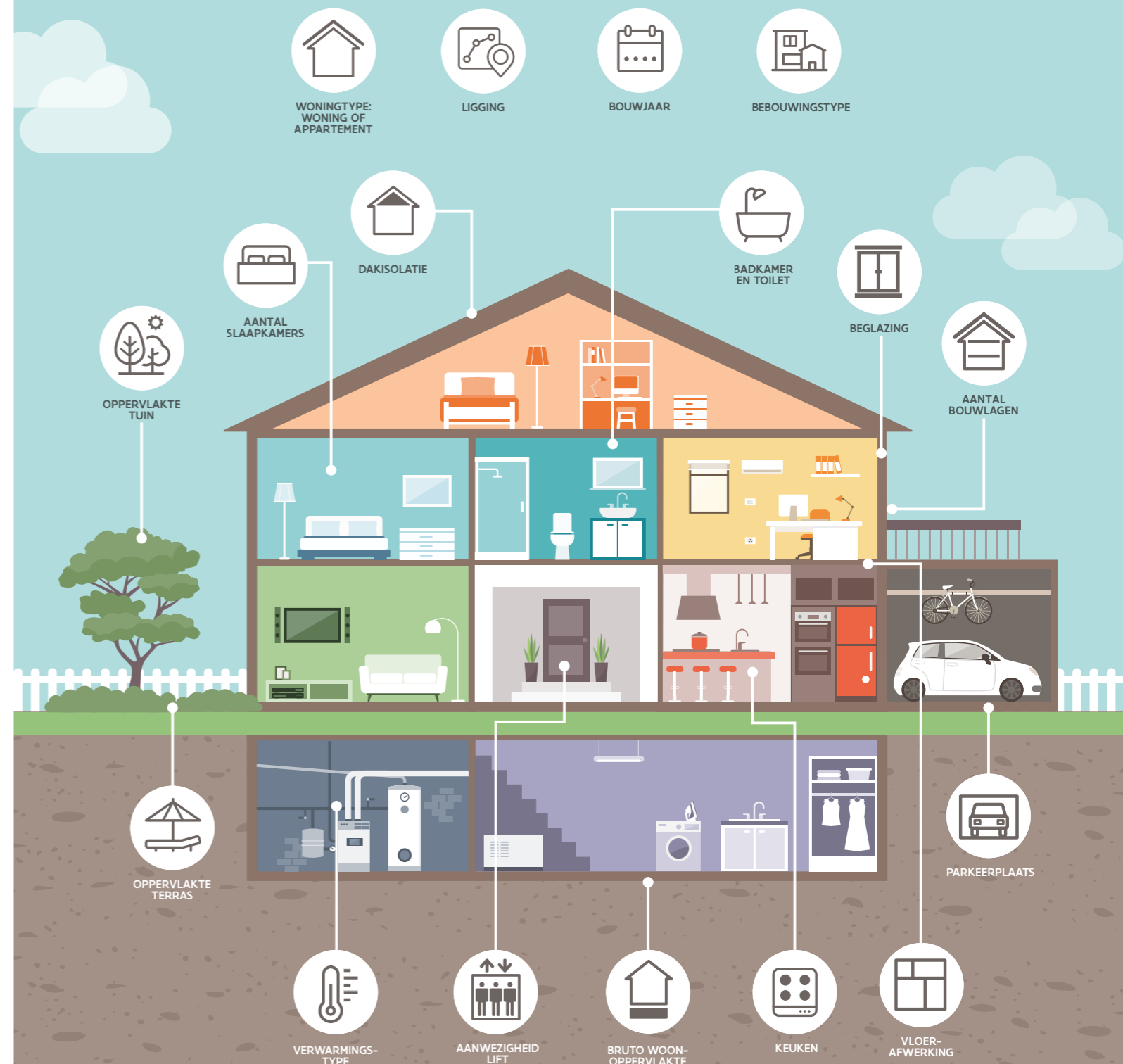
INFORMATIEPLICHT EN BETWISTINGEN

Het nieuwe schattingsmodel wordt vanaf 1 januari 2020 verplicht voor alle sociale huurwoningen. Dit geldt zowel voor nieuwe verhuringen als voor woningen die al in verhuur zijn. Als een verhuurder niet akkoord gaat met de nieuwe marktwaarde, kan hij in samenspraak met de VMSW een nieuwe marktwaarde bepalen die maximaal 10% afwijkt van de oorspronkelijk geschatte waarde.

i **Meer informatie lees je op de website <http://woningkenmerken.vmsw.be> (login verplicht)**

DE SOCIALE HUURSCHATTER

WONINGKENMERKEN



100 JAAR OUDE TUINWIJK IN WILLEBROEK VOLLEDIG VERNIEUWD

Volkshuisvesting Willebroek vierde het honderdjarige bestaan van de Tuinwijk met de inhuldiging van zeventig nieuwe woningen. Samen met de heraanleg van de omgeving, maken deze woningen de facelift van de Tuinwijk compleet.

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE FOTO'S VOLKSHUISVESTING WILLEBROEK

De Tuinwijk in Willebroek ontstond vlak na de Eerste Wereldoorlog, zelfs nog voor er sprake was van de sociale huisvestingsmaatschappij Volkshuisvesting Willebroek. De sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) ontstond pas drie jaar nadat het departement 'Verwoeste Gewesten' van het ministerie van Economische Zaken de eerste woningen oprichtte in de Tuinwijk. Volkshuisvesting Willebroek ging vanaf de jaren twintig van de vorige eeuw verder met de ontwikkeling van de wijk. In 1958 ontstond de site Hoge Heide. In 1997 renoveerde de SHM de eerste woningen, gevolgd door een tweede renovatiefase in 2007. Met de 70 nieuwe woningen die Volkshuisvesting Willebroek recent inhuldigde, komt een einde aan het masterproject Tuinwijk.

PROJECTSITES HOGE HEIDE EN MUTUALITEITSTRAAT

De bestaande bebouwing op de site Hoge Heide week qua inplanting, vorm en woontypologie af van de andere woningen in de wijk. De SHM startte daarom met de vervanging van de volledige bebouwing. Ze legde ook de open ruimte rond de woningen opnieuw aan, om die aantrekkelijker te maken voor de bewoners. Naast de site Hoge Heide, pakte Volkshuisvesting Willebroek ook de kleinere projectsite Mutualiteitstraat aan en nog een aantal individuele woningen in de omliggende straten. Het resultaat is een mix van eengezinswoningen en appartementen, met vijf rolstoel-toegankelijke flats op het gelijkvloers. Zo kunnen zowel alleenstaanden en senioren als jonge gezinnen met kinderen hier terecht. Door het binnenplein autovrij te maken en zitbanken en speeltuigen te voorzien, maakte de SHM van de omgeving rond de woningen een aangename ontmoetingsplaats. Rondom het verharde plein legde Volkshuisvesting Willebroek een groene zone en een wadi aan. Om de parkeerdruk weg te nemen, kwam er een grote half-ondergrondse parking. Zo verdwijnt een groot aantal auto's uit het straatbeeld.

NETWERK VAN SHORTCUTS EN AANEENSCHAKELING VAN PLEINEN

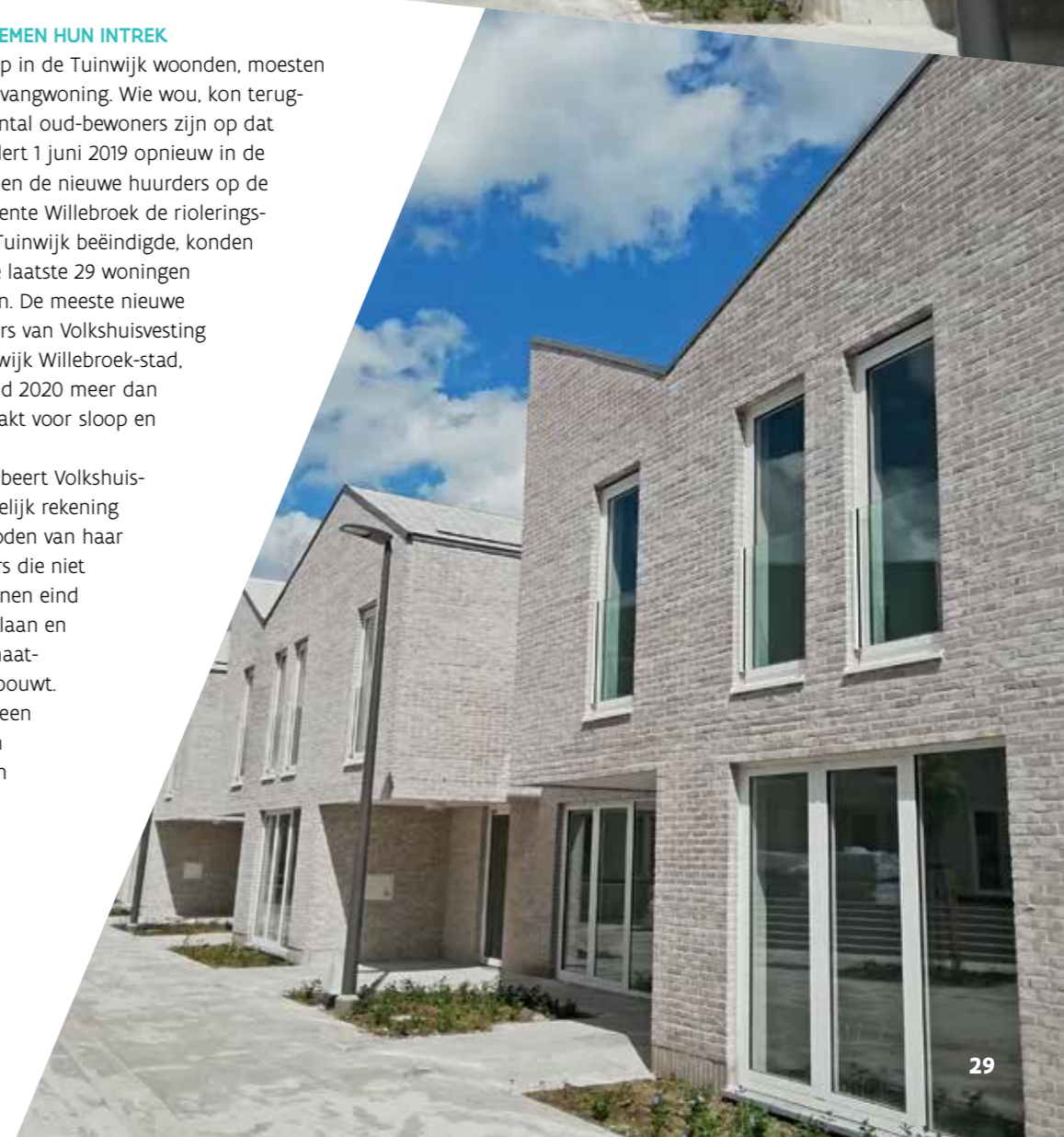
Volkshuisvesting Willebroek bouwde op de site een combinatie van nieuwe grondgebonden woningen en drie appartementsgebouwen. Zo creëerden ze op een hedendaagse manier een netwerk van shortcuts en een aaneenschakeling van pleinen, kenmerkend voor de Tuinwijk. Een eerste plein grenst aan de Vakbondstraat en zorgt voor een streepje groen tegenover de nieuwe woningen. De twee andere pleinen bevinden zich in het binnengebied. Het ene plein is verhoogd en verhard en ligt boven de half-ondergrondse parking. Het andere plein is een lager gelegen groenzone. Door de manier waarop de grondgebonden woningen geplaatst zijn, creëerde de SHM een binnenstraat. De inkomzones van de woningen en appartementen liggen allemaal langs de binnenstraat of de pleinzones. Op die manier wil de maatschappij het publieke leven stimuleren en een ontmoetingsplaats voor de bewoners creëren. In de projectzone Mutualiteitstraat zette de SHM in op kleine, eenvoudige woningen gelijkaardig aan de omliggende bebouwing. Twee appartementsgebouwen werden op zo'n manier neergezet dat ze een kleiner pleintje vormen aan de Eduard Anseelestraat en zo de nodige rust in het kleine bouwblok voorzien.

OUDE EN NIEUWE HUURDERS NEMEN HUN INTREK

De 85 gezinnen die voor de sloop in de Tuinwijk woonden, moesten verhuizen naar een tijdelijke vervangwoning. Wie wou, kon terugkeren naar zijn buurt en een aantal oud-bewoners zijn op dat aanbod ingegaan. Zij wonen sedert 1 juni 2019 opnieuw in de Tuinwijk. Een maand later volgden de nieuwe huurders op de site Hoge Heide. Nadat de gemeente Willebroek de rioleringswerken in diverse straten in de Tuinwijk beëindigde, konden in september en oktober ook de laatste 29 woningen van het project verhuurd worden. De meeste nieuwe huurders zijn bestaande huurders van Volkshuisvesting Willebroek die verhuizen uit de wijk Willebroek-stad, waar de maatschappij tegen eind 2020 meer dan 300 oude huurwoningen vrijmaakt voor sloop en vervangingsbouw. Bij herhuisvestingsprojecten probeert Volkshuisvesting Willebroek zo goed mogelijk rekening te houden met de wensen en noden van haar bestaande huurders. De huurders die niet naar de Tuinwijk verhuizen, kunnen eind volgend jaar terecht in de Akkerlaan en een nabijgelegen site waar de maatschappij 238 nieuwe woningen bouwt. In totaal zal Volkshuisvesting in een periode van 10 jaar zo'n 600 van haar 1.500 sociale huurwoningen in Willebroek vervangen.



Meer informatie?
www.volkshuisvesting-willebroek.be



menser



WOONPUNT MECHELEN IN DIALOOG MET HUURDERS “EEN FIJNE THUIS BETEKENT MEER DAN ALLEEN WONEN IN EEN GEZONDE EN GEZELLIGE WONING”

Woonpunt Mechelen zet zich al tien jaar in om huurders te betrekken bij haar renovatieplannen. Via de Huurdersadviesraad Mechelen kregen de huurders een structurele stem binnen het beleid van de organisatie. Ook de komende jaren wil de maatschappij verder aan de slag met bewonersparticipatie.

Omdat een fijne thuis meer betekent dan alleen wonen in een gezonde en gezellige woning, vindt Woonpunt Mechelen het belangrijk om te weten wat de huurders bezighoudt. Ze merkten dat niet alle huurders te vinden zijn voor een vergadercultuur en dat sommige zaken de gesprekken over renovaties overstijgen. “We zochten naar bijkomende vormen van participatie om de huurders de kans te geven op een laagdrempelige en anonieme manier opmerkingen, suggesties of ideeën over hun leefomgeving door te geven zonder te moeten vergaderen. Enkele weken later bespreken we alles ter plaatse bij een drankje en een stukje cake om te kijken of we samen met de huurders die ideeën kunnen uitwerken”, klinkt het.

Op 30 juli organiseerde Woonpunt Mechelen zo’n terugkoppelmoment met huurders in de De Langhestraat en de Spiegelstraat. Volgens voorzitter Arthur Orlans kwamen er enkele leuke initiatieven uit de bus: “We zullen samen met de huurders de thema’s ‘composteren’ en ‘bloembakken’ verder uitwerken.” Tijdens de zomer ging de maatschappij verder in dialoog met huurders van andere complexen in de Kruisbaan en in de Abeelstraat.

Oproep

Organiseerde je onlangs of organiseer je binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons weten via info@woonwoord.be en bezorg ons bijbehorende afbeeldingen. Bedankt!



Burgemeester Bart Tommelein opent nieuwbouwproject De Boeg met 20 sociale huurappartementen in Oostende, 21 juni

“Wij zijn blij dat we opnieuw een project realiseerden in de wijk ‘Westerkwartier’, waar meer dan 95 jaar geleden de eerste huurwoningen van onze maatschappij werden gebouwd”, vertelt Vanessa Vens, directeur van de Oostendse Haard.



Gefusioneerde SHM IZI wonen start feestelijk, 21 juni

In het kasteel van Ingelmunster vond het officiële startevent van de sociale huisvestingsmaatschappij IZI wonen plaats. IZI wonen is een fusie van de Izegemse Bouwmaatschappij en De Mandelbeek. Tijdens de receptie werd er geklonken op een mooie toekomst.



Nieuwe woonwijk op de voormalige Bekaert Textiles site, 10 juli

SHM Eigen Haard bouwde acht appartementen met twee slaapkamers, waarvan de vier gelijkvloerse appartementen aangepast zijn voor oudere mensen. Verder zorgde ze voor acht kleine gezinswoningen met twee slaapkamers.



SVK Meetjesland vierde zijn twintigste verjaardag, 11 juli

Het sociaal verhuurkantoor trakteerde dubbel bij deze gelegenheid: een receptie voor verhuurders, afgevaardigden van de lokale besturen, welzijnsorganisaties en andere partners en een tuinfeest voor de huurders.



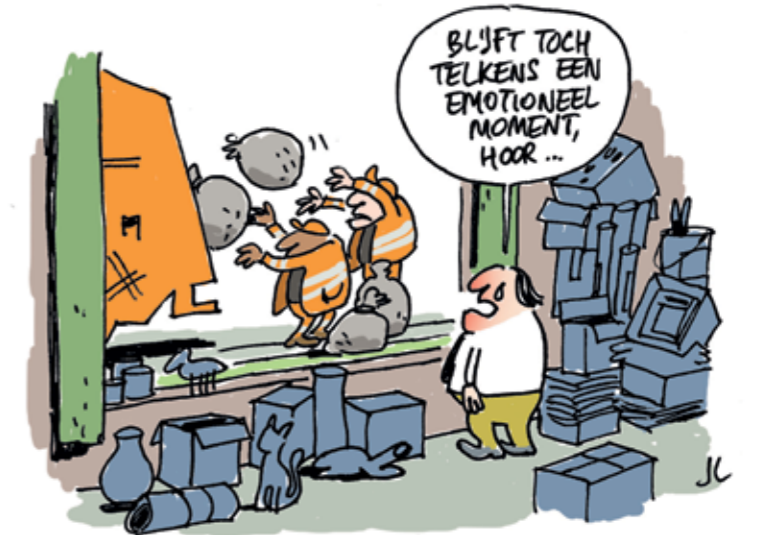
Officiële opening wijk Zielderveld en tiende editie dag van de huurder in Kinrooi, 23 augustus

Woonmaatschappij Ons Dak leverde via de Design & Build-procedure 18 sociale appartementen op in Kinrooi. Deze locatie bleek ook de ideale plek om de tiende editie van ‘de dag van de huurder’ te vieren: een jaarlijkse traditie waarbij de maatschappij al haar huurders trakteert.



Plechtige inhuldiging van twee nieuwbouwprojecten in Poperinge, 5 september

Aan het Henri Permekeplein realiseerde De Mandel 17 huurwoningen, verspreid over twee projecten. Ze bouwden een rij van 7 huurwoningen met vlakbij nog eens 6 huurwoningen en 4 huurappartementen.



MENSEN MET DWANGMATIGE VERZAMELWOEDE KUNNEN MOEILIK AFSTAND DOEN VAN VOORWERPEN



IN HET PROJECT ‘ELKE TUIN TELT’ ZIJN HUURDERS MOEILIK TE BEWEGEN OM HUN TUIN ZELF TE ONDERHOUDEN



WEES HERKENBAAR EN REPRESENTATIEF IN JE COMMUNICATIE



TEKST EN FOTO
ISABELLE BARBERIS,
SECTORARCHITECT

KLANT IN ZICHT

“Onze kinderen spelen weer buiten, zoals wij vroeger deden.”

Sinds drie maanden wonen Kristof en Sally met hun kinderen in een ruime gelijkvloerse aangepaste woning met tuin in de Clementwijk in Sint-Niklaas. De Waasse Landmaatschappij bouwde hier acht gestapelde koopwoningen in een woonwijk die in verschillende bouwfases wordt ontwikkeld. Het is een autoluwe woonwijk waar fietsers en voetgangers voorrang krijgen. Sally en Kristof zijn aangenaam verrast en stellen tot hun grote vreugde vast dat hun kinderen Lisa, Noah en Sophie er naar hartenlust buiten spelen.



“De woning is niet alleen ruim, maar ook heel praktisch ingericht. In onze vorige woning waren de ruimtes minder goed georganiseerd. De tuin lag achter een lange gang en werd amper gebruikt door de kinderen. Vandaag komen ze thuis van school, laten hun boekentas op de fiets en beginnen direct buiten te spelen.”

“Door de buurtparkings te organiseren aan de rand van de wijk, is er weinig doorgaand verkeer. Onze wijk is daardoor rustig, veilig en aangenaam, ook door het groene karakter. De woningen zijn toegankelijk via de voorzijde, maar ook via de tuinen. Hierdoor kan je makkelijk contact maken met de buren.”

“We vinden het materiaalgebruik en de uitstraling van de woningen erg mooi: de houten gevelbekleding, de ramen met

witte omkadering die wat dieper in de nissen werden geplaatst en de speelse dakvorm spraken ons direct aan. Ook de toepassing van groendaken en een zonneboiler zijn zaken die we als particulier nooit hadden kunnen realiseren binnen de kostprijs.”



“Elke woning heeft naast een ‘private’ niet-overdekte parkeerplaats, ook een overdekte ‘open’ fietsenberging. Elke buur zal deze overdekte stalling op zijn eigen manier invullen en al dan niet dichtmaken. Jammer dat hier geen uniforme afgesloten buitenbergingen zijn voorzien. De SHM zal nog een haag aanplanten rond de bergingen. Nog even afwachten dus.”