

woon woord

NR 49

JULI > SEPTEMBER 2019

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

ONTHARDEN
Naar meer klimaatbestendige
publieke ruimte

**VERNIEUWING IN DE
RADEN VAN BESTUUR**
Jonge voorzitters aan het roer

3D-PRINTEN
Binnenkort ook
sociale woningen?



13 oktober

FOTO MARTINE KINABLE

Zondag 13 oktober. Ik hoop dat deze datum u iets zegt. Zo niet, noteer hem nu in uw agenda! Dan organiseren we, samen met VVH en de sociale huisvestingsmaatschappijen, de Sociaal Wonendag. We tonen innovatieve projecten en indrukwekkende werven aan het grote publiek. Zo kan iedereen zelf ontdekken dat sociaal wonen meer kan zijn dan een betaalbaar dak boven het hoofd.

De aanleiding van deze dag? Sociaal wonen bestaat 100 jaar in 2019. Dat lijkt oud, maar eigenlijk is onze sector jong, springlevend en actueel. Alleen al in dit nummer leest u hoe wij zorgen voor meer groendaken, ontharding, duurzame nieuwbouw- en renovatieprojecten en zo inspelen op de zo actuele klimaatproblematiek. Wie weet printen we onze sociale woningen binnenkort zelfs in 3D?

Ook opvallend jong: de nieuwe voorzitters in Mechelen en Kortrijk, na de bestuurswissels daar. Met hun 23, 25 en 32 jaar bruisen ze van de ambitie en ideeën om sociaal wonen in hun stad te verbeteren en verder uit te bouwen. Want, een betaalbare woning betekent zoveel voor wie het moeilijk heeft. De cijfers kinderarmoede van Kind en Gezin in dit nummer tonen ook hoe broodnodig onze sector voor zoveel gezinnen is.

Met hun jong engagement hopen deze voorzitters alvast mee positief bij te dragen aan het imago van onze sector. Laat dat nu net ook ons engagement zijn voor de Sociaal Wonendag. Tot dan!

Tine Hendrickx, woordvoerder



Met 100 jaar is onze sector springlevend.

Tine Hendrickx

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

Martine Kinable (p.2), Emily Ampe (p.15 en p.32), Wouter Bosmans (p.29)

cartoons

Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out

Roularta Brand Studio

druk

Goekint 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.



Vernieuwing raden van bestuur
JONGE VOORZITTERS AAN HET ROER

Opvallend jonge voorzitters namen de fakkel over bij de sociale woonactoren in Mechelen en in Kortrijk, na de gemeenteraadsverkiezingen. Dat vroeg om een interview. Hoe kijken zij naar sociaal wonen? Wat zijn hun prioriteiten? Een Woonwoordgesprek vol ambitie.



Inzicht in kinderarmoede
DE KANSARMOEDE-INDEX VAN KIND EN GEZIN

Een opmerkelijk hoofdstuk in het rapport 'Kind in Vlaanderen' gaat over de kansarmoede-index: het gemiddeld aantal geboortes in kansarme gezinnen over een periode van drie jaar. Woonwoord sprak met Kind en Gezin over de evolutie in de periode 2015-2017.



3D-printer in Kamp C
PRINTEN WE BINNENKORT SOCIALE WONINGEN?

Via 3D-printing komt er een moderne productietechniek in het bouwproces. Wat betekent 3D-printen voor de (sociale) woningbouw? Kai Van Bulck van Kamp C licht toe hoe de overheid, de bedrijfswereid en wetenschapsorganisaties in Vlaanderen de handen in elkaar slaan.

15
 De expert
GEWIJZIGDE ARCHEOLOGIEWETGEVING



VERDER

- 04 VELDWERK
- 10 VOOR & NA: PROJECT ROS DONCKSTRAAT
- 16 DRIE VOORBEELDEN VAN GROENDAKEN
- 20 VIJF VRAGEN AAN DORIEN ROBBEN
- 21 ONTHARDEN: HOE EN WAAROM?
- 24 FINANCIËLE OPVOLGING SOCIALE VERHUURKANTOREN
- 26 VERNIEUWDE VLAAMSE HUURSUBSIDIE
- 28 HUURPROJECT IN KLEIN RIJSEL
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT

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

veldwerk

Originele veiligheid
in Tielt

FOTOTENTOONSTELLING ALS AFSLUITING BOUWERF

De Tieltse Bouwmaatschappij sluit haar bouwwerfsite van de gesloopte gebouwen van Regina Pacis af met 66 fotopanelen van 100 foto's, in totaal 70 meter lang. De fotopanelen geven een beeld van de Eerste Wereldoorlog in het Tieltse centrum. De Tieltse Bouwmaatschappij wil met deze fototentoonstelling het straatbeeld verbeteren, omdat klassieke hekkens niet erg aangenaam om naar te kijken. De tentoonstelling zal vermoedelijk een paar jaar in het straatbeeld blijven tot het project is ontwikkeld.



Voor jonge architecten en kunstenaars MEESTERPROEF SOCIAAL WONEN 2019

Het Team Vlaams Bouwmeester, de VMSW en VVH willen met het project Meesterproef 2019 recent afgestudeerde architecten en beloftevolle jonge kunstenaars de kans bieden om een publieke opdracht te realiseren. De jonge deelnemers worden hierbij intensief begeleid door een aantal ervaren meters en peters. De Meesterproef 2019 stelt het thema 'sociaal wonen' centraal.

Opdrachtgevers met sociale woningprojecten konden zich tot eind mei 2019 kandidaat stellen. Uit de veertien kandidaten selecteerde de stuurgroep (Team

Vlaams Bouwmeester, de VMSW en VVH) tien interessante projecten. Hierbij werd een mix van opdrachten nagestreefd. Bij de selectie keek de stuurgroep naar de maatschappelijke relevantie van de opgaven en de mate waarin ze een uitdaging en kans op

Meesterproef 2019 wil recent afgestudeerde architecten en jonge kunstenaars de kans bieden om een publieke opdracht te realiseren.



© TIM VAN DE VELDE



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter, LinkedIn of
Instagram

vernieuwing bieden. Daarnaast peilde de stuurgroep naar de garanties voor realisatie en de bereidheid van de opdrachtgever om actief mee te werken aan de begeleiding en selectie van de jonge ontwerpers.

Vanaf september 2019 kunnen architecten, afgestudeerd in 2017 of 2018, zich kandidaat stellen voor een van de geselecteerde projecten. Uit deze kandidaten zal de stuurgroep drie ontwerpers per project selecteren. Architectuurinstituten en universiteiten zullen we vragen om hun getalenteerde, net afgestudeerde ontwerpers aan te moedigen deel te nemen.

Tijdens een inspiratiedag, gepland in november 2019, zullen jonge ontwerpers ondergedompeld worden in de thematiek van sociale huisvesting. Dat biedt de ontwerpers, de meters en peters en de sociale huisvestingsmaatschappijen de kans om zich met korte lezingen en workshops te verdiepen in het thema sociaal wonen, om de deelnemers een actueel, inspirerend en vernieuwend beeld te geven van sociaal wonen. Na de inspiratiedag kunnen jonge ontwerpers onder deskundige begeleiding van start gaan met hun project.



Meer informatie?
www.meesterproef.vlaanderen

Sociaal lenen NIEUWE REGELS VANAF 1 SEPTEMBER

Vanaf 1 september veranderen de voorwaarden voor een Vlaamse Woonlening, de sociale lening van de VMSW. Zo zal een ontlener in bepaalde regio's meer kunnen lenen dan in andere, omdat de woningprijzen daar duurder zijn. Ook een groter gezin zal meer kunnen lenen. De VMSW herwerkt nu al haar informatie zodat kandidaat-ontleners snel op de hoogte zijn van de nieuwe voorwaarden en andere wijzigingen.



Meer informatie?
www.vlaamsewoonlening.be

Blijf op de hoogte VOLG DE VMSW OOK OP INSTAGRAM

Je kan de VMSW nu ook volgen via Instagram. Op het populaire Instagram zetten we sociale architectuur in de kijker, leggen we begrippen bevattelijk uit en brengen we interne acties in beeld. Ons volgen kan natuurlijk ook nog altijd via Facebook, Twitter en LinkedIn.



Meer informatie?
Check ons account [vmsw.be](https://www.instagram.com/vmsw.be)

VERNIEUWING IN DE RADEN VAN BESTUUR

Na de gemeenteraadsverkiezingen wisselden heel wat bestuurders bij sociale huisvestingsmaatschappijen en -verhuurkantoren. Opvallend jonge voorzitters namen de fakkel over in Mechelen en in Kortrijk. Hoe kijken zij naar sociaal wonen? Wat zijn hun prioriteiten? Een Woonwoordgesprek vol ambitie.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S THOMAS DE BOEVER

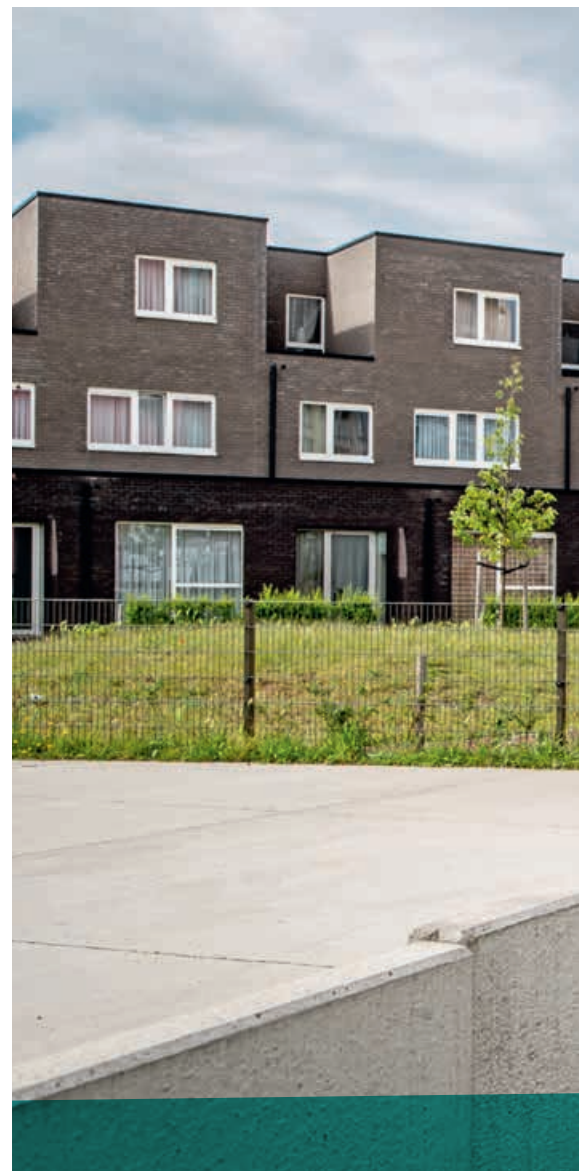
23, 25 en 32 jaar. Dat zijn de leeftijden van Arthur Orlans, voorzitter van Woonpunt Mechelen, Elisabet Okmen, voorzitter van SVK Mechelen en Maxim Veys, voorzitter van Wonen Regio Kortrijk. In de raden van bestuur van sociale woonorganisaties zijn dat verrassend jonge leeftijden, zeker voor het voorzittersmandaat. Vanuit hun verschillende politieke partijen was de ambitie om in te zetten op vernieuwing, wat zich nu ook doorzet bij de sociale woonactoren.

Wat kan die verjonging betekenen voor sociaal wonen?

Maxim: "Ik hoop dat we kunnen bijdragen aan een beter imago van sociale huisves-

ting. Het clichébeeld van sociale woningen en de sociale huurder is bijzonder hardnekkig. Ik bezoek nu alle huurders van Wonen Regio Kortrijk: er bestaat echt niet zoiets als 'de sociale huurder'. Daarom zijn er volgens mij meer ambassadeurs nodig: sterke figuren die zijn opgegroeid in een sociale woning, zoals de Bekende Vlamingen in het boek 'Trots op mijn Roots' van VVH. Ik vind dat de politiek daarin ook een belangrijke rol speelt: het debat moet correct, los van clichés en gemeenheden, gebeuren."

Arthur: "Daarom moeten we bij de vernieuwing van sociale woonwijken ook weg van het oude clichébeeld. In de Gandhiwijk



bijvoorbeeld werken we met drie verschillende architecten voor de drie percelen om net een gemengde architecturale stijl te creëren en niet overal dezelfde gebouwen."

Waar willen jullie vooral op inzetten tijdens jullie mandaat?

Arthur: "Sowieso moeten wij verder inzetten op de renovatie van ons patrimonium. Woonpunt Mechelen deed de laatste jaren een enorme inhaalbeweging, van miljoenen euro's: het renovatieplan 1.0 is quasi rond, het renovatieplan 2.0 gaat nu beginnen. Daarbij is de afstemming tussen de verschillende projecten en de verhuisbewegingen van de huurders enorm belangrijk."



Arthur Orlans, Maxim Veys en Elisabet Okmen

Elisabet: "Ik wil zeker meer samenwerking met andere welzijnsactoren creëren. Sociaal wonen is maar één aspect: vaak is er een netwerk rond een persoon nodig om hem of haar echt vooruit te helpen. Er is al een lokaal woonoverleg, maar dat is erg beleidsmatig. Op kleinere schaal is er behoefte aan meer overleg tussen alle verschillende actoren."

Arthur: "Dat geldt ook al voor de verschillende sociale woonactoren, actief op het grondgebied. Bij ons zijn dat er vijf: Woonpunt Mechelen, SVK Mechelen, KLEMO, de Volkswoningen van Duffel en de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. We zijn nu al aan het bekijken

hoe het SVK en Woonpunt meer kunnen samenwerken, met KLEMO bestaat al een goede samenwerking."

Maxim: "Lokaal kunnen diensten inderdaad meer samenwerken. We kunnen als

"Sociaal wonen is maar één aspect: vaak is er een netwerk rond een persoon nodig om hem of haar echt vooruit te helpen."

Elisabet Okmen - voorzitter SVK Mechelen

voorzitters die verbinding zeker helpen realiseren. Daarnaast is er gewoon meer sociaal wonen nodig. Als je Vlaanderen vergelijkt met het buitenland, hinken we met onze 6 à 7% zwaar achterop. Er is een ambitieuzer bouwprogramma nodig."

Arthur: "Akkoord dat we moeten bijbouwen: in Mechelen streven we naar 10% sociale woningbouw. Maar, voor mij wint kwaliteit het van kwantiteit. Vroeger is er te veel gefocust op kwantiteit zonder het bestaande patrimonium eerst te renoveren. Kleinschalige projecten met verschillende faciliteiten, verspreid over het grondgebied, zijn ook veel aangenamer."





Elisabet Okmen – voorzitter SVK Mechelen

Maxim: “Spreiding van sociale woonwijken is zeker goed, maar het maakt het ook duurder. Om de wooncrisis op te lossen, kunnen grotere sociale wijken voor mij. Architecturaal is er veel mogelijk.”

Elisabet: “Het SVK-model kan zeker mee een versnelling realiseren. De private huurmarkt is er: laten we ze meer inschakelen voor sociale huur. Inhuren op de private markt gaat nu eenmaal sneller dan bijbouwen. In Mechelen willen we minstens 400 extra woningen verhuren via het SVK. Daarom moeten we het SVK-model absoluut bekender maken bij eigenaars – dat is zeker ook iets waarop de VMSW en HUURpunt verder moeten inzetten.”

Jullie zijn voorzitter in een centrumstad van vergelijkbare grootte. Vraagt een centrumstad een specifiek woonbeleid?

Arthur: “In een centrumstad heb je een enorme diversiteit aan inwoners, dus ook in de sociale woonwijken. Dat kan voor spanningen zorgen. Daarom moeten we blijven werken aan de sociale cohesie. Hier op het Oud Oefenplein hebben we de Pleinmakers. Dat zijn mensen die geen recht hebben op een sociale woning, maar hier nu wel wonen aan een aangepast tarief omdat ze het sociale weefsel helpen versterken. Ze organiseren buurtfeesten, geven huiswerkbegelei-

ding, helpen burens met tuinieren, ... Dat positieve gedrag werkt door in de hele wijk. We hebben maar vier Pleinmakers, omdat we wettelijk maar 1% buiten stelsel kunnen verhuren. Voor mij mag dat percentage omhoog.”

“Vroeger is er te veel gefocust op kwantiteit zonder het bestaande patrimonium eerst te renoveren.”

Arthur Orlans - voorzitter Woonpunt Mechelen

Maxim: “Sowieso is de armoedeproblematiek in een centrumstad groter. Onze huurders hebben veel lagere inkomens dan in kleinere steden of dorpen. Daarom ben ik niet zo overtuigd dat elke gemeente 9% sociale woningen nodig heeft, in grotere steden mag dit best naar 12 of 13% evolueren. Een sociale woning verlaagt het risico op armoede met 40%. We horen vaak dat een job de beste bescherming tegen armoede is, maar we zien dat er meer dan 200.000 mensen een job hebben en toch nog in armoede leven. Tot op vandaag is er niets dat zo'n enorme impact heeft op armoede als een betaalbare woning.”

Arthur: “Het blijft enorm belangrijk om mensen aan een job te helpen, maar mensen met een job in armoede zouden we kunnen helpen met een doelgroepenplan. Zo creëren we ineens een sociale mix in bepaalde wijken. Momenteel hebben we in Mechelen enkel zo'n plan voor 65-plussers.”

Elisabet: “Een sociale mix is makkelijker te realiseren bij SVK-woningen die al verspreid liggen. Wel zien we dat andere bewoners, zeker in appartementsgebouwen, soms terughoudend zijn tegenover die sociale huurder die bij hen komt wonen. Hiermee moeten we aan de slag om die sociale mix te kunnen behouden. SVK Pro zal zeker nieuwe uitdagingen brengen als we plots hele gebouwen in beheer krijgen. SVK's zitten met een vast toewijzingssysteem, waardoor we geen impact hebben op wie dan in éénzelfde gebouw zal huren. Voor de SVK's zal dus ook zo'n doelgroepenplan nodig zijn.”

Arthur: “Ik ben ook benieuwd wat het effect van de tijdelijke contracten zal



Arthur Orlans
voorzitter Woonpunt Mechelen



Maxim Veys
voorzitter Wonen Regio Kortrijk

zijn. Nu krijg je situaties waar mensen niet gemotiveerd zijn om te gaan werken, want ze verliezen hun woning als ze te veel verdienen. Zo zullen de wijken ook steeds blijven bestaan uit kansarme mensen. Aan de andere kant is het logisch dat we vooral de mensen met de hoogste nood willen helpen. Het is een moeilijke afweging, maar sowieso mogen de inkomensgrenzen omhoog.”

Maxim: “Ik ben voorstander van levenslange woonzekerheid. Dan betaalt de huurder gewoon meer voor de woning en behoud je je sterkhouders in de wijk. We moeten wel onderzoeken hoe we doorstroming naar de private huurmarkt meer kunnen stimuleren. Op dit moment is het prijs- en kwaliteitsverschil met de private huurmarkt gewoon te groot.”

Arthur: “Ook de doorstroming binnen de sociale huurmarkt kan beter, namelijk van te grote naar kleinere woningen. De onderbezettingsvergoeding zorgt daar momenteel niet voor: veel huurders betalen gewoon die 30 euro. Dat moet soms anders afgedwongen kunnen worden.”

Ondertussen kijken we uit naar een nieuwe Vlaamse Regering. Wat verlangen

jullie nog van de nieuwe Vlaamse Regering en van de Vlaamse overheid, naast de zaken die al ter sprake kwamen?

Elisabet: “Doordat we de voorbije tijd intensief de samenwerking tussen Woonpunt Mechelen en het SVK Mechelen onderzochten, hebben we gemerkt dat de wet weinig flexibel is en vaak achter de feiten lijkt aan te lopen. Ik vraag me dan ook af of de overheid niet proactiever kan zijn.”

“Tot op vandaag is er niets dat zo'n enorme impact heeft op armoede als een betaalbare woning.”

Maxim Veys - voorzitter Wonen Regio Kortrijk

Arthur: “Ik hoop dat er een centraal inschrijvingsregister komt, zodat mensen niet op verschillende plaatsen ingeschreven moeten zijn.”

Maxim: “Wat de sociale huisvestingsmaatschappijen zeker van de sociale verhuurkantoren kunnen leren, is het maatwerk in de woonbegeleiding. Voor woonbegeleiding moet vanuit Vlaanderen meer aandacht zijn, bijvoorbeeld via een nieuwe oproep om samenwerkingsprojecten tussen steden, sociale woonactoren en andere welzijnsactoren te faciliteren. Daarnaast moet sociaal wonen mee voortrekker zijn om onze klimaatdoelstellingen te realiseren – dat moet Vlaanderen zeker ook stimuleren.”

Om af te sluiten, vertelt Arthur nog een mooie anekdote over zijn eerste officiële opening, namelijk van de seniorenwoningen in de Gandhiwijk. “Toen ik een oudere huurder nadien vroeg of hij tevreden was met zijn nieuwe woning, begon hij meteen te wenen op mijn schouder omdat hij zo dankbaar was. Dat heeft me echt geraakt. We kunnen politieke meningsverschillen hebben, maar uiteindelijk doen we het wel voor de huurder.”

WIE ZIJN ZE?

Arthur Orlians

Voorzitter Woonpunt Mechelen - 23 jaar

Grootste inspiratiebron? Alexander Vandersmissen, de vorige voorzitter van Woonpunt Mechelen, om de grote renovatiebeweging die hij mee realiseerde. Hoe ingewerkt? Veel gesprekken met Alexander, Woonpunt Mechelen, flatwachters, wijkmeesters ... en aanwezig op zoveel mogelijk huurdersadviesraden, buurtfeesten, bewonersvergaderingen ...

Elisabet Okmen

Voorzitter SVK Mechelen - 25 jaar

Grootste inspiratiebron? Mathias Vaes, departementshoofd sociale zaken van het Sociaal Huis (vroeger OCMW) van Mechelen, om zijn sociale bewogenheid. Hoe ingewerkt? Veel gelezen! Ook de dag meedraaien met de medewerkers van het SVK was zeer leerrijk.

Maxim Veys

Voorzitter Wonen Regio Kortrijk - 32 jaar

Grootste inspiratiebron? Björn Mallants, directeur van VVH, om zijn kennis en Alessandro Cucchiara, de vorige voorzitter van Nieuw Dak, om de aanpak van huurdersbetrokkenheid van de SHM. Hoe ingewerkt? Bezoekt momenteel alle huurders om mensen en wijken beter te leren kennen.

voor & na

PROJECT ROS DONCKSTRAAT: RENOVATIE VAN 37 NAAR 66 SOCIALE WONINGEN

In de Donckstraat, Ros Beiaardstraat en Koning Boudewijnlaan in Dendermonde zorgt sociale huisvestingsmaatschappij De Volkswoningen voor 66 nieuwe sociale woningen. Ze creëren daarmee 29 extra woningen. Broodnodig vinden ze bij de SHM, want de wachtlijsten voor een sociale woning blijven groeien.

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE FOTO'S DE VOLKSWONINGEN

Het project kreeg de naam 'Ros Donckstraat'. Deze naam is niet toevallig gekozen: in het verleden had bijna elke Dendermondse volkswijk zijn eigen Ros Beiaard, als eigenheid van die wijk in de stad. Alle betrokken partijen vonden het dan ook een passende naam.

AANLEIDING VOOR RENOVATIE

De woningen dateerden uit de jaren 50. Na de Tweede Wereldoorlog zorgde de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) de Dendermondse Goedkope Woningen al vrij snel voor nieuwe sociale woningen. Zo bouwden ze 28 woonhuizen in 1949. Drie jaar later kwamen er 32 gelijkaardige, maar iets kleinere arbeiderswoningen bij. Tussen 1953 en 1955 realiseerde de SHM 74 woonhuizen en drie winkelhuizen. En tussen 1962 en 1964 bouwden ze nog eens 34 nieuwe sociale woningen extra in deze wijk.



Aangezien er na de bouw van de woningen weinig aanpassingswerken werden gedaan, was de wijk stilaan aan vernieuwing toe. Er was ook een grote vraag naar woningen met één en twee slaapkamers in de wijk. SHM De Volkswoningen zal met de renovatie deze vraag invullen door de bestaan-

de eengezinswoningen te vervangen door appartementen en door 29 extra woningen te realiseren. Tegelijk dient dit nieuwe project om de bewoners uit de wijk Vlotgraslaan te herhuisvesten in woningen die beter bij de rationele bezetting passen. Zo komen ook die woningen vrij voor renovatie.



NIEUWSBRIEF PROJECT ROS DONCKSTRAAT

Al enkele jaren voor aanvang van de renovatie startte SHM De Volkswoningen met de communicatie over de verhuisbeweging in de wijk. Het grootste deel van de huurders kreeg een nieuwe woning in de wijk Donckstraat-Vlotgraslaan. De SHM bereidde de inwoners voor op de werken door hen zo vaak mogelijk te informeren en te betrekken. Ook tijdens de verbouwing zelf bleef ze hiermee doorgaan. Ze creëerden zelfs een nieuwsbrief 'project Ros-Donckstraat' die ze op regelmatige basis in de postbus van de bewoners dropten om hen op de hoogte te houden van de werkzaamheden.

FINANCIERING

De Vlaamse Overheid subsidieerde dit project voor 7,6 miljoen euro. Hierdoor konden de 37 leegstaande woningen omgebouwd worden tot 66 moderne appartementen, zonder ook maar een vierkante meter extra grond te verbruiken.

Niet alleen de 66 nieuwe appartementen stonden op de planning. In het voorjaar van 2018 sloopte de SHM twee leegstaande appartementsgebouwen in de Vlotgraslaan. Zo kon ze een tijdelijke groene ruimte voorzien. Ook de daken van de andere appartementen

vernieuwde ze volledig. Op dit moment neemt de SHM het buitenschrijnwerk en de gevelrenovatie onder handen en vervangen ze de balkons. Voor de appartementen in de Vlotgraslaan betekent dat een investering van bijna 3 miljoen euro.

ÉÉN JAAR WERF 'ROS DONCKSTRAAT'

De SHM maakte na een jaar de balans op: het uitzicht van de wijk is drastisch veranderd, de werf verloopt over het algemeen vlot en de aannemer zorgt voor een goede opvolging van de planning en schakelt, waar nodig, extra werkploegen in. Maar er is nog heel wat werk om tot het gewenste eindresultaat te komen waarbij alle appartementen voorzien zijn van dubbele beglazing, centrale verwarming en een geïsoleerd dak. 24 appartementen zijn rolstoeltoegankelijk met aangepaste deurbreedtes, aange-

past sanitair, ruime draaicirkels, en zijn bereikbaar met de lift. Er komen ook 28 parkeerplaatsen bovenop de vrije garages die al aanwezig zijn in de wijk.

EERSTE ZES NIEUWE FLATS KLAAR

De eerste zes nieuwe flats van het project 'Ros Donckstraat' zijn net in gebruik genomen door de huurders. Omdat zij hun intrek namen, liet SHM De Volkswoningen de andere buurtbewoners de flats bezoeken. Op die manier willen ze de buurt overtuigen van het project en konden de buurtbewoners hun kritiek aftoetsen aan de realiteit. De nieuwe bewoners van de flats komen uit de nabije buurt: de Donckstraat, Vlotgraslaan, Pater De Smetlaan, Ros Beiaardstraat en Pater Ruttenplein. Zij kregen voorrang zodat hun woningen vrijkomen voor de volgende renovatiefase. De uiteindelijke renovatie zou tegen eind 2023 rond moeten zijn.



DE KANSARMOEDE-INDEX VAN KIND EN GEZIN

In haar jaarlijkse rapport 'Kind in Vlaanderen' verzamelt Kind en Gezin cijfergegevens over de leefsituatie van kinderen. Een belangrijk hoofdstuk in dit rapport gaat over de kansarmoede-index: het gemiddeld aantal geboortes in kansarme gezinnen over een periode van drie jaar. Woonwoord sprak over die kansarmoede-index voor de periode 2015-2017 met Erna Houtman, sociaal werker bij Kind en Gezin in de regio Aalst-Dendermonde en Leen Du Bois, woordvoerder van Kind en Gezin.

TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN FOTO'S KIND EN GEZIN

Waarom is er nood aan een kansarmoede-index?

Erna: "Het is de taak van Kind en Gezin om gezinnen met jonge kinderen te ondersteunen. Als er sprake is van kansarmoede, verdient een gezin bijzondere aandacht. Om onze dienstverlening continu te kunnen bijsturen en verder te kunnen ontwikkelen, moeten we een

zicht hebben op het aantal gezinnen met jonge kinderen en de omstandigheden waarin ze leven."

Leen: "Het is niet eenvoudig om een juist zicht te krijgen op het aantal kansarme gezinnen. Het is ook belangrijk hoe je kansarmoede definieert. Kind en Gezin heeft een eigen definitie uitgewerkt met aandacht voor de verschillende dimen-

sies die de kansen van een kind kunnen beperken (cf. kaderstuk) en registreert sinds 1995 of een kind in kansarmoede opgroeit."

Welke evoluties zien jullie in de cijfers rond kansarmoede bij jonge gezinnen?

Leen: "De kansarmoede-index neemt de voorbije jaren toe. We stellen vast dat kansarmoede zich meer voordoet in steden dan in kleinere gemeenten en dat de kansarmoede-index hoger ligt bij kinderen met een moeder van niet-Belgische origine dan bij kinderen met een moeder van Belgische origine."

Erna: "Naast de generatie-armoede zien we ook meer armoede bij tweeverdieners. Mensen vallen terug op een beperkt inkomen door bijvoorbeeld het overlijden van hun partner, het verlies van hun job of langdurige ziekte. Sommigen gaan te veel of te hoge leningen aan en houden daardoor minder over om van te leven. Ook de gekleurde armoede is sterk gestegen."

Welke van de zes dimensies die bepalen of er sprake is van kansarmoede spelen het vaakst een doorslaggevende rol?

Leen: "Het blijkt dat kansarmoede vooral te maken heeft met een beperkt inkomen, werkloosheid of een preciaire arbeids-situatie en met een laag opleidingsniveau van de ouders."





Erna Houtman,
sociaal werker bij Kind en Gezin

“Hoe je woont, heeft ook een invloed op je ontwikkeling en op je sociale leven. Als je je goed voelt in je huis, ben je gewoon gelukkiger.”

Erna Houtman

Deze drie criteria scoren bij meer dan 8 op de 10 kinderen in kansarmoede een onvoldoende. Iets meer dan de helft van de kinderen in kansarmoede leeft in een verkrotte, ongezonde, onveilige en/of te kleine woning. Gezondheidsproblemen en een laag stimulatie-niveau van de kinderen zijn de minst voorkomende criteria bij kinderen in kansarmoede. Dit betekent dat de meeste ouders, ondanks hun beperkte mogelijkheden, echt hun best doen voor hun kinderen.”

Erna: “Opgroeien in een geschikte woning is erg belangrijk. Als je in een huis woont waar de schimmel op de muren staat, levert dat gezondheidsproblemen op voor de rest van je leven. Hoe je woont, heeft ook een invloed op je ontwikkeling en op je sociale leven. Als je je goed voelt in je huis, ben je

gewoon gelukkiger. Mensen die zich schamen voor hun huis, nodigen niemand uit en komen makkelijker in een sociaal isolement terecht. Verpleegkundigen nemen soms zelf contact op met de sociale huisvestingsmaatschappij als ze zien dat een gezin met een baby of kleine kinderen erg precair is gehuisvest. Maar sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen niet veel meer doen dan vaststellen dat mensen op de wachtlijst staan.”

Uit jullie rapport ‘Kind in Vlaanderen’ blijkt ook dat gezinnen met een moeder van niet-Belgische origine vaker onvoldoende scores op het criterium huisvesting. Zie je hier een verklaring voor?

Erna: “Het vinden van een geschikte, betaalbare woning is een algemeen pro-

bleem. Als je een woning wil huren, moet je vaak een soort sollicitatiebrief schrijven met de redenen waarom je net in dat huis of appartement zou willen wonen. Voor mensen die geen of onvoldoende Nederlands kennen is dat bijna onbegonnen werk. Als de eigenaar dan keuze heeft uit tientallen kandidaten, vallen mensen van niet-Belgische origine vaak uit de boot.”

Als blijkt dat er sprake is van kansarmoede in een gezin, wat is dan de volgende stap? Welke ondersteuning biedt Kind en Gezin?

Erna: “In de eerste plaats vragen we aan de ouders of zij al ondersteuning krijgen van andere hulpverleners. Als dat zo is, organiseren we een hulpverlenersoverleg om onderling goed te kunnen afstem-

HOE WORDT DE KANSARMOEDE-INDEX BEREKEND?

Hoe verzamelt en verwerkt Kind en Gezin gegevens over kansarmoede bij jonge gezinnen?

Verpleegkundigen van Kind en Gezin verzamelen deze gegevens tijdens hun huisbezoeken aan gezinnen met een pasgeboren kindje. Ze bekijken de gezinssituatie op zes verschillende domeinen: het maandinkomen van het gezin, de opleiding van de ouders, het stimulatie-niveau van de kinderen, de arbeidssituatie van de ouders, de huisvesting en de gezondheid. De informatie die de verpleegkundigen nodig hebben om een correcte inschatting te maken, moet van de ouders zelf komen. Tijdens een eerste gesprek lukt dit niet altijd: mensen hebben vaak schroom om bv. te vertellen dat ze werkloos zijn. Bepaalde info komt daardoor pas tijdens een tweede huisbezoek of later naar boven. Een goede manier om het gesprek op te starten, is door de ouders te vragen of ze al kinderopvang hebben.

Vanaf wanneer is er sprake van kansarmoede?

Als de leefomstandigheden in het gezin zich voor minstens drie van de zes genoemde domeinen onder een bepaalde ondergrens bevinden, is er sprake van kansarmoede. Kansarmoede is dus veel meer dan inkomensarmoede. De kansarmoederegistratie gebeurt eenmalig, normaal gezien enkele maanden na de geboorte. Het gaat dus om een momentopname: de evolutie van de levensomstandigheden in het gezin wordt niet gevat.

Wat is de kansarmoede-index?

Op basis van de ingezamelde gegevens berekent Kind en Gezin ieder jaar de kansarmoede-index. Deze index geeft het gemiddeld aantal geboorten in kansarme gezinnen over een periode van drie jaar weer. Kinderen die niet in Vlaanderen zijn geboren, maar er wel wonen, worden mee opgenomen in de index. Kind en Gezin berekent de kansarmoede-index per provincie, per gemeente en op basis van de origine van de moeder.





Leen Du Bois,
woordvoerder van Kind en Gezin

“Kansarmoede omvat veel factoren. We mogen de verantwoordelijkheid niet afschuiven op één specifiek domein, maar moeten ervoor zorgen dat de verschillende domeinen en instanties goed op elkaar zijn afgestemd.”

Leen Du Bois

men. Ook voor het gezin is het belangrijk om te weten wie waar mee bezig is. Zijn er nog geen partners, dan gaan we op zoek naar hulpverlening op maat van het gezin. We verwijzen de ouders door en helpen hen op weg.”

Met welke partners werken jullie vooral samen?

Erna: “Het OCMW is uiteraard een belangrijke partner. Zij bekijken het financiële luik: bepaalde toelagen

waarop gezinnen recht hebben, schuldbemiddeling, tewerkstelling via artikel 60, enzovoort. Als er oudere kinderen in het gezin zijn, verwijzen we voor opvoedingsondersteuning door naar het Huis van het Kind. Ook het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk (CAW) kan hier een partner zijn en uiteraard het Centrum voor Leerlingenbegeleiding (CLB). We verwijzen ook door naar de sociale huisvestingsmaatschappijen en moedigen mensen aan zich in te schrijven op de

wachtlijst voor het huren van een sociale woning. Niet iedereen gaat zich effectief inschrijven: de lange wachtlijsten werken demotiverend en dus ziet men er soms tegenop om de moeite te doen. Specifiek voor grote gezinnen is het niet evident om een geschikte woning te vinden.”

Bij het in druk gaan van deze Woonwoord is Kind en Gezin volop bezig met het afwerken van het meest recente rapport ‘Kind in Vlaanderen’. Hierin zullen de kansarmoedecijfers voor 2018 verwerkt zijn. Wat moeten we in ons achterhoofd houden als we het nieuwe rapport lezen?

Erna: “Kansarmoede is een complex gegeven. Alles hangt samen: wonen, werken, huisvesting,... Als je een laag inkomen hebt, ben je vaak afhankelijk van sociale diensten, zoals een sociale huisvestingsmaatschappij. Er bestaan wachtlijsten, dus gezinnen kunnen niet onmiddellijk terecht in een geschikte woning en blijven in een vicieuze cirkel zitten. Het is belangrijk dat verschillende actoren samenwerken, maar sowieso is de vraag in verschillende sectoren groter dan het aanbod.”

Leen: “Er zijn geen makkelijk te trekken conclusies. Kansarmoede omvat veel factoren. We mogen de verantwoordelijkheid niet afschuiven op één specifiek domein, maar moeten er zoveel mogelijk voor zorgen dat de verschillende domeinen en instanties goed op elkaar afgestemd zijn.”



i

Meer informatie?

Je vindt alle uitgaven van het rapport ‘Kind in Vlaanderen’ via de website van Kind en Gezin (www.kindengezin.be/cijfers-en-rapporten/kind-in-vlaanderen).

Kind en Gezin, Jongerenwelzijn en een deel van het aanbod van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) vormen sinds april 2019 samen het nieuwe agentschap Opgroeien. De dienstverlening Kind en Gezin blijft bestaan, maar wordt aangeboden vanuit een geïntegreerd verhaal. Meer informatie via www.opgroeien.be

Expert legt uit

Twee types van erkende archeologen

TEKST NIELS VAN DRIESSCHE,
COÖRDINATOR TOEWIJZINGEN
FOTO EMILY AMPE



Meer info?

www.onroerenderfgoed.be

Op 1 april wijzigde de Vlaamse Archeologie-regelgeving. Welke aanpassingen zijn relevant voor initiatiefnemers van woonprojecten? Woonwoord zocht het uit en ging langs bij Raf Ribbens van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Raf Ribbens, agentschap Onroerend Erfgoed



Bij het opstarten en bouwrijp maken van een sociaal woonproject kom je als sociale huisvestingsmaatschappij regelmatig in aanraking met archeologie. Vlaanderen verplicht je in dat geval om steeds een erkende archeoloog aan te stellen. Voorheen was dat dé erkend archeoloog die voldeed aan de voorwaarden van het agentschap Onroerend Erfgoed. Deze professionelen dienden bijvoorbeeld steeds een grote mate van terreinervaring voor te leggen, ook al beperkte het archeologiebureau zich vooral tot bureauonderzoek. Dat zorgde voor een zeker aanbodtekort dat de gewijzigde regelgeving tracht op te vangen door voortaan twee types van erkend archeoloog in te voeren.

Verskil tussen type 1 en type 2

De erkend archeoloog type 1 blijft dezelfde erkenningsvoorwaarden hebben als voordien en mag alle vormen van archeologisch onderzoek uitvoeren, zowel bureauonderzoek als onderzoek met ingreep in de bodem zoals bijvoorbeeld opgravingen en proefsleuven. De erkend archeoloog type 2 is beperkter: die moet beschikken over minder ervaringsvereisten en mag geen onderzoek verrichten met ingreep in de bodem. Deze minder strenge criteria betekenen vooral meer erkend archeologen van type 2 en dus minder wachttijden. Zo kan je dus sneller een beroep doen op een erkend archeoloog. Dat kan in een eerste

fase met een archeoloog type 2 die een stuk van het vooronderzoek doet. Indien nodig kan je bij een ingreep in de bodem via een tweede fase een archeoloog type 1 inschakelen.

Aangepaste en verkorte procedure

Bij het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek hoort altijd de archeologienota. Deze moet verplicht voorgelegd worden aan het agentschap Onroerend Erfgoed of bij een erkende gemeente. In de oude regelgeving kon het agentschap of de gemeente die nota ofwel bekrachtigen ofwel weigeren. Sinds 1 april wordt de nota niet meer bekrachtigd, maar neemt het agentschap er al dan niet akte van. De termijn waarbinnen dit moet gebeuren, verkort ook van 21 kalenderdagen naar 15 kalenderdagen. Als er binnen de 15 kalenderdagen geen aktename is, dan gebeurt die automatisch.

Met de aktename controleert het agentschap of de opgemaakte nota conform is aan de code van goede praktijk voor archeologie en kijkt het vooral of de voorgestelde methode adequaat is en voldoende kenniswinst garandeert. Het agentschap kan er dus ook voor kiezen geen akte te nemen van de archeologienota, maar dit moet dus gebeuren binnen 15 kalenderdagen. Hierna kan je in beroep gaan bij de bevoegde minister of een aangepaste archeologienota voorleggen.

GROENDAKEN IN BLOEI



Niet alleen tuinen, maar ook groendaken staan nu in bloei. Woonwoord bekijkt enkele geslaagde voorbeelden bij sociale woonprojecten. De meeste zijn extensieve groendaken, dus met een beperkte laagdikte en niet bestemd om op te lopen. De vegetatie bestaat meestal uit mossen en vetplanten of kruiden die weinig onderhoud vragen.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S DIETER VAN CANEGHEM EN SHM'S

Heel wat (platte) daken van sociale huisvestingsprojecten worden groendaken. Als alternatief voor de opslag en het hergebruik van regenwater bufferen groendaken het hemelwater en helpen ze de piekafvoer bij zware stortbuien af te vlakken. De plantengroei op het dak neemt een deel van de neerslag op, een ander deel verdampt en het resterende water vloeit vertraagd naar de riolering of het bodeminfiltratiesysteem. Met een buffercapaciteit van 35 mm neerslag kan een groendak voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening he-

melwater. Groendaken fungeren ook als (extra) dakisolatie en verminderen het zogenoemde 'urban heat island'-effect, waarbij hogere temperaturen voorkomen in stedelijke gebieden.

1 PROJECT PALOKERSTRAAT IN TERVUREN

In dit kleinschalige project met acht huurappartementen van SHM Elk Zijn Huis voorzag architectenbureau A2D een semiprivaat dakterras met daktuin. Dit is ook de toegang tot de vier bovenste appartementen. Plantenvakken in patroon



worden afgewisseld met verharde zones, opgevat als tegels op tegel dragers, waaronder de dakbedekking gewoon doorloopt. Naar dit groendak kunnen de bewoners niet alleen kijken, ze mogen er binnenkort ook zelf tuinkruiden planten en oogsten.

2 HEUVELPARK IN RODENEM (HALLE)

Groendaken zie je vaak niet vanop de begane grond, maar voor bewoners van hogergelegen gebouwen bieden ze een veel aantrekkelijker uitzicht dan staren op grijze platte daken. Deze aanpak vormt dan ook een belangrijke meerwaarde van de groendaken in dit project van SHM Woonpunt Zennevallei.

In dit voorbeeld kijken twee bestaande appartementsgebouwen aan de Reynaertweg uit op de ruitvormige groendaken van een in 2011 gerealiseerde wijk met huur- en koopwoningen van Vlabinvest. Geen echt 'groen', maar een bruinrood kleurenpalet sluit er mooi aan



Groendaken bufferen hemelwater bij hevige regenbuien, fungeren als (extra) dakisolatie en verminderen het 'urban heat island'-effect.

op de kleur van het metselwerk. Het project illustreert dat groendaken niet enkel toepasbaar zijn op platte daken, maar ook geschikt zijn voor (licht-) hellende daken.

3 PROJECT WERKHUIZEN VANSTEENKISTE IN IEPER

Sommige gemeentes leggen groendaken expliciet op of subsidiëren ze. In Ieper waren de groendaken bij dit

nieuwbouwproject op de voormalige Picanolsite specifiek opgenomen in het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). De tijdelijke vereniging Vanhaerents-Van Roey realiseerde dit CBO-project in 2009. Via de CBO-procedure realiseren private ontwikkelaars sociale woningen op hun private gronden voor een sociale huisvestingsmaatschappij, hier SHM Ons Onderdak.

De site werd herdoopt tot Neerstad en omvat 17 sociale huurwoningen, een bibliotheek, stadsarchief, kantoor- en winkelruimte. Op de afbeelding kijk je over het groendak van de onderliggende appartementen op de eerste verdieping op de vroegere aluminiumgieterij en bureaus van Picanol. Recent kwam dit reconversieproject nog als laureaat uit de bus voor de Prijs Wivina De Meester van de Vlaams Bouwmeester, in de categorie 'Hergebruik en herbestemming'.

PRINTEN WE BINNENKORT SOCIALE WONINGEN?

Via 3D-printing komt er een moderne productietechniek in het bouwproces. Wat betekent 3D-printen voor de (sociale) woningbouw? Kai Van Bulck van Kamp C licht toe hoe de overheid, de bedrijfswereld en wetenschapsorganisaties in Vlaanderen de handen in elkaar slaan.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE
FOTOS KAMP C

Het is duidelijk dat de bouwsector volop aan het evolueren is naar een high-techomgeving. 3D-printen in de bouw is in de rest van de wereld sterk in opmars. Dat gaat van het printen van tijdelijke huisvesting tot volledige appartementen. Met het project C3PO, dat staat voor 'Co-creatie: 3D-printen met Ondernemingen', wil de provincie Antwerpen de innovatieve techniek versnellen in Vlaanderen. Europa ondersteunde bijkomend, waardoor je nu een demoprintinfrastructuur vindt in Westerlo bij Kamp C. Kai Van Bulck, projectverantwoordelijke bij Kamp C, vertelt waarom deze 'speeltuim' zo belangrijk is.

Wat is 3D-betonprinting?

Kai Van Bulck: "De 3D-printer op onze locatie werkt volgens het extrusieprincipe. Daarbij wordt cementspecie laagje per laagje opgebouwd. We bouwen zo de ruwbouw van een rijtjeswoning: steunpilaren, vloeren, muren. De bedoeling is dat we tot twee verdiepingen hoog geraken. Het gebouw wil Kamp C op termijn als vergader- en demoruimte gebruiken."

Is dit een wereldprimeur?

Kai: "Er zijn in het buitenland al enkele commerciële toepassingen. Maar, dan

gaat het over nichetoeepassingen zoals het 3D-printen van rioolputten en architecturale toepassingen. Er lopen ook experimenten met kleinere woningen of met ruwbouwmodules, maar die worden dan in een fabriek geprint en op de werf aaneengezet. Op deze schaal heeft niemand het ons voorlopig voorgedaan. Maar het blijft een race om de eerste te zijn."

Waar zitten juist de voordelen tegenover de huidige manier van werken?

Kai: "3D-printen is een techniek die meer vormvrijheid biedt. Voor glooiende of gebogen vlakken en voor speciale vormen is de techniek erg geschikt. De klassieke manier van werken vraagt bij zulke vormen namelijk tijd en arbeid voor de bekisting. Eerlijkheidshalve moeten we wel zeggen: met prefab-



"3D-printen is een techniek die meer vormvrijheid biedt."



“Met 3D-printen kan je sneller en efficiënter bouwen.”

betonpanelen die heel efficiënt zijn voor rechte vlakken, kan 3D-printing voorlopig nog niet meteen concurreren.”

Waarom zou de bouwsector de techniek omarmen?

Kai: “Naast die vormvrijheid zal het grootste voordeel van deze techniek de efficiëntiewinst zijn door met minder arbeid en minder kosten hetzelfde te doen. Doordat je werkt met een 3D-model gebeurt alle ‘engineering’ vooraf bij het opstellen van het model. Vervolgens laden we dat model in de firmware van de 3D-printer en starten we met printen. Daarna is het een autonoom proces dat leidt tot minder faalkosten, minder arbeidskosten en minder materiaalkosten.”

Wat zijn de voorwaarden om de techniek te laten doorbreken?

Kai: “De techniek zit momenteel nog in een experimentele fase, dus de partners in het C3PO-project investeren nog volop in onderzoek. Zo onderzoekt partner UGent de materiaaltoepassingen. Het

“3D-printen is een autonoom proces dat leidt tot minder faalkosten, minder arbeidskosten en minder materiaalkosten.”

Kai Van Bulck - Kamp C

materiaal mag niet te snel uitharden, maar ook niet te traag. De laagjes moeten zich sterk hechten en het moet snel door de printkop kunnen. Ook stellen we de computermodellen verder op punt, die bijvoorbeeld uittekenen welke structuur je minimaal nodig hebt voor een bepaalde sterkte. En uiteraard moet je nadenken over de afwerking van de materialen achteraf, de isolatie, ... al deze onbekende factoren moeten zeker in kaart gebracht worden. Het is de bedoeling dat het demoproject de din-

gen in een stroomversnelling brengt.”

“Het 3D-printen maakt ook deel uit van een totaal digitalisering in de bouw. Je kunt niet efficiënt printen als je niet met een 3D-model of Building Information Modelling (BIM-model) werkt. En dat BIM-model kan weer bijdragen tot meer circulair bouwen. Al die zaken zullen belangrijk zijn om er een rendabele businesscase van te maken. Bedrijven die niet inspelen op al deze factoren, zullen onvermijdelijk uit de boot vallen.”

Waar zit de meerwaarde voor sociaal wonen?

Kai: “3D-printen kan helpen het sociale woningaanbod te doen groeien, doordat je sneller en efficiënter kunt bouwen. Ook kan het ervoor zorgen dat sociale huisvestingsmaatschappijen hun woningvoorraad flexibeler kunnen inzetten omdat aanpassingen vlotter kunnen gebeuren.” “Ik gok dat we valabele toepassingen in de Vlaamse bouwsector kunnen verwachten binnen vijf jaar. Dat zal waarschijnlijk eerst in de prefabindustrie zijn.”



“Sociale huisvesting moet een tijdelijk vangnet zijn, een tussenstop voor mensen die op weg zijn naar meer zelfredzaamheid.”

Dorien Robben

VIJF VRAGEN AAN

DORIEN ROBBERN, ADJUNCT-DIRECTEUR-GENERAAL VAN DE BRUSSELSE GEWESTELIJKE HUISVESTINGSMACHTSCHAAP

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

FOTO MARC DETIFFE

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

Voor mij zijn er twee elementen cruciaal. Enerzijds moet de sector inzetten op versnelde renovaties. We hebben een groot patrimonium, maar de meeste van deze woningen dateren van verschillende decennia geleden en voldoen niet allemaal aan de kwaliteitsnormen van vandaag. Van de privésector verwachten we dat woningen aan bepaalde standaarden voldoen. De overheid zou hier het goede voorbeeld moeten geven door de levenskwaliteit van sociale huurders te verhogen. Anderzijds vind ik het belangrijk om te kijken naar het stedelijke aspect, en hoe sociale huisvesting zich in het stadsweefsel integreert. Hoe creëren we samenhangende wijken in de stad? En hoe zorgen we ervoor dat bewoners van sociale woningen ten volle deel uitmaken van hun wijk, en bij uitbreiding van de maatschappij?

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

In Brussel blijven de wachtlijsten voor een sociale woning groeien, en in Vlaanderen is dit niet anders. We zetten alles op alles

om nieuwe woningen te bouwen en om verouderde woningen zo snel mogelijk te renoveren. Maar ondanks onze inspanningen komen er ieder jaar meer gezinnen op de wachtlijsten terecht. We kunnen er niet omheen: door de groeiende sociale ongelijkheid in België kunnen er steeds minder mensen terecht op de private huurmarkt. Er moet dus meer gefocust worden op een efficiënte, brede aanpak van armoede, en dit kan de sociale huisvestingssector niet alleen.

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

Als je kijkt naar de geschiedenis van de sociale huisvesting, dan zie je dat de architecten meer voor ogen hadden dan enkel woningen bouwen. Zij wilden een voorbeeld stellen voor de rest van de samenleving, denk maar aan de tuinvijken en de Modelwijk in Laken. Deze wijken waren een toonbeeld op zowel architecturaal als sociaal vlak. Ik vind dat we hier vandaag veel meer het voortouw in moeten nemen, en echt moeten inzetten op projecten van hoge architecturale waarde, die een sociale en functionele mix bieden aan haar be-

woners en aan de buurtbewoners. Sociale huisvesting is meer dan huisvesting alleen.

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

Via ons recentste investeringsprogramma, de Alliantie Wonen, hebben we op relatief korte tijd 4.000 nieuwe woningen kunnen identificeren. Dit was niet mogelijk geweest zonder een goede samenwerking met de privésector. Ik vind het belangrijk om privépartners mee te nemen in ons verhaal, want ik ben ervan overtuigd dat we mekaar kunnen versterken als we goed uitleggen wat we van elkaar verwachten.

5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Sociale huisvesting zal altijd nodig zijn, maar we moeten durven vernieuwen. Door te experimenteren met proefprojecten die innovatief zijn op economisch en architecturaal gebied, kunnen we nagaan op welke manier mensen het best geholpen kunnen worden. Sociale huisvesting moet een tijdelijk vangnet zijn, een tussenstop voor mensen die op weg zijn naar meer zelfredzaamheid.



ONTHARDEN VOOR EEN KLIMAATBESTENDIG PUBLIEK DOMEIN

GROEN IN PLAATS VAN BETON OF ASFALT

TEKST CHRIS ANSEEUW, DIENSTHOOFD INFRASTRUCTUUR
FOTO'S SHM

Wat is ontharding? Waarom is dat belangrijk? En hoe doe je dat? De stad Eeklo en de Meetjeslandse Bouwmaatschappij tonen dat het kan. Want, het Wilgenpark telde na de heraanleg maar liefst 5.000 m² minder verharding.

Vandaag neemt in Vlaanderen de hoeveelheid verharding toe met 6 hectare per dag. Als we zo voortdoen, is tegen 2050 zeker 41,5% van de ruimte bezet door gebouwen, wegen en andere verharding. Dat is geen goede zaak, want het maakt onze leefomgeving gevoelig voor filevorming (met dus veel CO₂-uitstoot), overstromingen, droogte en hittestress.

Om onze omgeving beter bestand te maken hiertegen, moeten we inzetten op ontharden. Dan verminder je de bodemafsluiting door de verharding (bijvoorbeeld asfalt) op te breken en te vervangen door groen of door ze waterdoorlatend te maken.

WAAROM ONTHARDEN?

Ontharden heeft een positieve invloed op de klimaateffecten. Zo vermindert het risico op wateroverlast of overstromingen, omdat er meer regenwater kan infiltreren in de bodem en de riolering dus minder belast wordt. Dat heeft bovendien een positieve invloed op het grondwaterpeil. Ook gaat ontharding hittestress tegen, zowel overdag als 's nachts. Meer groen zorgt overdag voor meer schaduw en 's nachts voor meer afkoeling. Beton en asfalt absorberen immers veel warmte en hebben een laag reflecterend vermogen. Met minder beton en asfalt moet die warmte 's nachts niet opnieuw afgegeven worden. Daarnaast heeft ontharden belangrijke ruimtelijke, maatschappelijke en ecologische voordelen. De verblijfskwaliteit van de

omgeving verbetert en er is meer ruimte voor recreatie en biodiversiteit.

IN DE PRAKTIJK: WILGENPARK IN EEKLO

In hun ontwerp voor het Wilgenpark in Eeklo bracht Ontwerpburo 4D de ontwerpprincipes alvast in de praktijk voor een project van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij en stad Eeklo. Aanleiding waren twee appartementsgebouwen die na meer dan veertig jaar volledig waren uitgeleefd. De Meetjeslandse Bouwmaatschappij besliste om de gebouwen, die onderdak bieden aan 112 gezinnen, volledig te renoveren. Om de toegankelijkheid van de gebouwen en afval sorteren mogelijk te maken, waren ingrepen in het publiek domein nodig.

GROEN OM TE VERBINDEN

Piet Minten van Ontwerpbureau 4D zorgde voor het ontwerp en de opvolging van de infrastructuurwerken. "Eigen aan de



tijdsgeest was het oorspronkelijke verkavelingsplan volledig op de auto gericht met zelfs wegen dwars doorheen de grasvelden. Van meet af aan werden die overtollige wegen in vraag gesteld. Daarnaast konden we de helft van de tachtig aanwezige garageboxen afbreken, omdat ze te weinig gebruikt werden. Hierdoor verdween 5.000 m² asfalt en beton. Het 2,5 hectare versnipperd openbaar domein hertekenden we naar 3 hectare aaneengesloten groenzone."

"Het park vormt een echte smeedplek tussen de omwonenden."

In het park kwamen verschillende sfeerzones, met elkaar verbonden via onverharde wandelpaden. Er zijn speelbossen, grasheuvels en een speeltuin. Op vraag van de buurtbewoners kwam er ook een zone voor 'samentuinen'. Dat de overbodige wegen en garageboxen verdwenen, zorgde niet alleen voor ontharding, maar ook voor veel meer betrokkenheid van de omwonenden bij deze groenzone. Piet Minten: "Het park vormt zo een echte smeedplek tussen de omwonende burens en de bewoners van de appartementsgebouwen. Ten slotte zijn de nieuw aangelegde wegen veel smaller dan vroeger. Een bewuste keuze om de oppervlakte aan verharding zoveel mogelijk te beperken."



WATER ALS UITDAGING

Isabelle Verwilt, directeur van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij: "De stad Eeklo, als medetrekker tijdens het ontwerpproces, legde een hoge ambitie op het vlak van de waterhuishouding aan de dag. Een watergang die doorheen de site loopt en in het verleden was ingebuisd, werd opnieuw in het landschap geïntegreerd. Naast het centrale waterbekken zijn er nu vijvers, wadi's en beekjes."

Om de nieuwe inkomhallen van de appartementen beter toegankelijk te maken, werden deze verdiept aangelegd. "Maar, daardoor kwamen ze in conflict met de hoge grondwaterstand. Die waterproblematiek verzoenen met een goede toegankelijkheid was een hele uitdaging", vertelt Piet.

De heraanleg van het publiek domein gebeurde in verschillende fases. In totaal kosten de riolerings-, wegen- en omgevingswerken 2.248.169,87 euro. Daarvan subsidieerde de VMSW 1.319.715,20 euro. De stad Eeklo investeerde 639.614,15 euro, terwijl de rioolbeheerder 234.615,43 euro voor zijn rekening nam. Isabelle: "Alhoewel de Meetjeslandse Bouwmaatschappij 'slechts' 90.225,09 euro mee betaalt in de werken, verliezen we met het afbreken van de helft van de garageboxen wel huurinkomsten. Dat is ook een deel van onze bijdrage in het onthardingsproces."

Ontharden: hoe doe je dat?

Ontharden kan zeer ingrijpend zoals in Eeklo, maar kan ook op een andere manieren. Wat zijn ruimtelijke maatregelen die je kan nemen om te ontharden? We geven drie pijlers waarop je kan inzetten.

1. ONVERHARDE OPPERVLAKTE BEHOUDEN OF CREËREN

Het meest voor de hand liggend: bewaar bestaand groen. Of, richt een braakliggend terrein in als groene ruimte. Ingrijpender is verouderde gebouwen slopen en inrichten als groene ruimte in plaats van opnieuw te verharderen.

2. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN

Beperk bij nieuwbouwprojecten de footprint van de gebouwen. Door compact te bouwen, woningen slim in te planten en misschien zelfs hoger te bouwen, creëer je een grotere open ruimte. Ook beperk je hiermee de hoeveelheid nodige wegen rond het project. Zeker bij vervangingsbouw is het interessant om de 'oude tijdsgeest' van versnipperde open ruimte om te zetten.

3. AANLEG VAN DE PUBLIEKE RUIMTE

Maak duidelijke keuzes bij de aanleg van publieke ruimte. Zorg voor infiltratie door wadi's, grachten en groenvakken aan te leggen. Ga voor een groene binnenruimte in plaats van een plein, kies een karrenspoor in plaats van een klassieke weg, ... Zelfs geveltuinten kunnen in een stedelijke omgeving de hittestress verminderen.

Is er toch verharding nodig? Zelfs dan kan je kleine ingrepen doen. Gebruik verharding met open voegen, bijvoorbeeld klinkers in plaats van asfalt, grasbetontegels voor de parkeervakken. En, durf de breedte van de wegen te beperken.

MEER INFORMATIE?

Het departement Omgeving startte eind 2018 het onthardingsforum voor lokale beleidmakers en initiatiefnemers. Ook lanceerde het al twee proeftuinen ontharding.

Kijk op <https://omgevingvlaanderen.be/ontharden>

WAAROM INZETTEN OP KWARTAALRAPPORTEN EN FINANCIËLE PLANNINGEN?

Sinds 2019 moeten de sociale verhuurkantoren (SVK's) per kwartaal hun financiële situatie rapporteren aan de VMSW en moeten ze een financiële vijfjarenplanning opmaken. Wat houden deze rapporteringen in? En waarom zijn ze nodig?

TEKST GEERT VAN SOOM, RAADGEVER FINANCIËEL BEHEER SVK'S

Vroeger ontving de VMSW alleen het jaarrapport van het vorige boekjaar van de SVK's. Dit gebeurt nu nog: in maart 2019 ontving de VMSW alle jaarrekeningen 2018. Uit deze gegevens halen we trends en evoluties. Toch is er één groot nadeel: deze gegevens geven alleen een blik op het verleden, nauwelijks op het heden of de toekomst. Nochtans hebben Vlaanderen en de SVK's ook een beeld nodig van de huidige en toekomstige financiële situatie.

WAAROM EXTRA OPVOLGING?

Elke maand moet een SVK de eigenaars van de woningen die ze doorverhuurt, betalen. Dat geldt eveneens voor het personeel en andere leveranciers. Als het SVK zonder geld valt, kunnen er dus snel financiële problemen opduiken. In 2018 startte het proefproject SVK Pro

dat in 2019 volledig wordt uitgerold. SVK Pro maakt de samenwerking tussen private ontwikkelaars en SVK's mogelijk. In SVK Pro is een doorbetalingsgarantie opgenomen. De VMSW krijgt een rol die vergelijkbaar is met het 'lender of last resort'-principe van de Nationale Bank van België. Kan een SVK de woninghuur niet meer betalen, dan kan de VMSW op vraag van de eigenaar de huurprijs betalen. Zoals 'lender of last resort' uitdrukt, moet dit het laatste 'redmiddel' zijn. Om deze doorbetalingsgarantie zoveel mogelijk te vermijden, is een nauwgezetere opvolging van de financiële situatie nodig.

KWARTAALRAPPORTERING

Daarom moeten SVK's nu per kwartaal vijf indicatoren van hun financiële toestand aan de VMSW te rapporteren. Dit zijn het banksaldo, het openstaande saldo van

de aangegane leningen, een vervaldagenbalans van de vorderingen, een vervaldagenbalans van de schulden en een kasstroomrapportering. Om SVK's de tijd te geven zich aan deze rapportering aan te passen, starten deze verplichtingen in twee fasen.

Uit de eerste kwartaalrapporten halen we al erg waardevolle signalen. Al snel is duidelijk welke SVK's er per kwartaal aanzienlijke schommelingen in het banksaldo hebben. Hierdoor kan de VMSW bij het SVK polsen of het om een toevallige schommeling of een structurele daling gaat. Dit is niet alleen een controletechniek voor de VMSW, maar ook een bewustwordingsmoment voor het SVK.

FINANCIËLE VIJFJARENPLANNING

De kwartaalrapporten geven een beeld op het nabije verleden, maar nog niet op de toekomstige financiële situatie. Alle SVK's moeten daarom nu een gefundeerde vijfjarenplanning opmaken die de nadruk legt op de cashflow. Deze planning heeft twee doelen. Ten eerste kunnen de VMSW en het SVK zelf tijdig inschatten of en wanneer de liquide middelen van het SVK structureel dalen (en dus eventueel zouden opdrogen). Zo kan het SVK tijdig maatregelen nemen om dalende trends te keren. Ten tweede kan het SVK via de planning nagaan of deze maatregelen voldoende effect zullen hebben om de financiële situatie te verbeteren. De VMSW krijgt via al deze plannings een gedetailleerd beeld van de financiële evolutie van de sector voor de komende vijf jaar.



Doe mee supersociaal op de Sociaal Wonendag



**Op zondag
13 oktober 2019**

vieren we 100 jaar sociaal wonen.
Die dag zetten we meer dan 50 sociale
woonprojecten in Vlaanderen in de kijker.
Kom mee ontdekken, kijken, luisteren, ervaren.
Doe mee sociaal en kom af op 13 oktober!
Ontdek het uitgebreide programma op

sociaalwonendag.be

**VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN**



MEER MENSEN HEBBEN RECHT OP HUURSUBSIDIE

De Vlaamse Regering wil de private huurmarkt uitbouwen tot een volwaardige pijler, met kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Om dit te realiseren, wil ze een grotere rol toekennen aan het huursubsiestelsel. Sinds 1 mei 2019 geldt voor nieuwe aanvragen het nieuwe huursubsidiebesluit. Woonwoord zet de voornaamste wijzigingen voor SVK-huurders op een rij.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE

De Vlaamse huursubsidie is een tegemoetkoming in de huurprijs. Personen met een laag inkomen die verhuizen naar een SVK-woning komen hiervoor in aanmerking. Ook personen die van een slechte of onaangepaste woning naar een goede, aangepaste huurwoning op de private huurmarkt verhuizen of daklozen die een huurwoning betrekken, kunnen in aanmerking komen. Personen die verhuizen naar een sociale woning van een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), gemeente of OCMW komen niet in aanmerking.

DEZELFDE VOORWAARDEN ALS SOCIALE HUUR

De voorwaarden voor de huursubsidie wijzigden grondig en zijn nu gelijkgesteld met het Kaderbesluit Sociale Huur. De inkomensgrenzen voor een huursubsidie gaan fors omhoog en zijn vanaf 1 mei 2019 dezelfde als de inkomensgrenzen uit het Kaderbesluit Sociale Huur. Ook de eigendomsvoorwaarde uit het Kaderbesluit Sociale Huur geldt nu voor een huursubsidie. Een SVK-huurder moet zich ook niet meer inschrijven bij een SHM. Door deze aanpassingen komen alle SVK-huurders in aanmerking voor een huursubsidie.

STIJGING HUURSUBSIDIEBEDRAG

Het huursubsidiebedrag stijgt. Het bedrag wordt vanaf 1 mei 2019 berekend op

basis van het inkomen in de plaats van de reële huurprijs. De huursubsidie bedraagt 75% van de maximale huurprijs vermindert met 1/55 van het gezamenlijk jaarinkomen. De maximale huurprijs bedraagt momenteel 607,88 euro voor een woning. Voor een aantal steden ligt de maximale huurprijs 10% hoger en is dus 668,67 euro. Tot de derde persoon ten laste stijgt de maximale huurprijs met 20% per persoon ten laste. Voor de derde persoon ten laste stijgt deze nog met 10%. Er is dus een maximale verhoging van 50% voor personen ten laste.

Concreet bedraagt de huursubsidie maximaal 150 euro (165 euro in een aantal gemeenten). Dit bedrag wordt tot en met 4 personen ten laste verhoogd met 25 euro (27,5 euro in een aantal gemeenten) per persoon ten laste.

ÉÉN SUBSIDIEREGELING VOOR SVK-HUURDERS

Met de nieuwe huursubsidie vallen de SVK-huurders onder één subsidieregeling. Doordat de voorwaarden wijzigden, komt elke zittende SVK-huurder in aanmerking voor een huursubsidie. Huurders die nog geen huurpremie of huursubsidie ontvangen, kunnen vanaf 1 mei 2019 een huursubsidie aanvragen. Ook alle nieuwe aanvragen van

SVK-huurders vallen sinds 1 mei 2019 onder het nieuwe huursubsiestelsel.

De SVK-huurders met een huurpremie schakelen op 1 mei 2020 automatisch over naar de nieuwe huursubsidie. Je kunt nagaan of het voordeliger is om sneller dan 1 mei 2020 over te schakelen naar de nieuwe huursubsidie. Op de website van Wonen-Vlaanderen kan je berekenen hoeveel huursubsidie een huurder ontvangt in het nieuwe huursubsiestelsel.

Voor de huidige huurders met een huursubsidie is er ook een overgangsregeling op 1 mei 2020. Enkel de huurders onder het subsiestelsel van 1991 en huurders met een huursubsidie van onbepaalde duur uit het stelsel van 2007 blijven onder dezelfde voorwaarden.

GEEN AANVRAAGTERMIJN MEER

Een SVK-huurder vraagt best zo snel mogelijk na de start van het onderhuurcontract een huursubsidie aan. Er geldt geen aanvraagtermijn voor SVK-huurders, maar Wonen-Vlaanderen betaalt maximaal tot twee maanden voor de aanvraagdatum de huursubsidie uit. Zolang een SVK-huurder aan de voorwaarden voldoet en bij een SVK blijft huren, kan hij een huursubsidie blijven krijgen. Als de huurder de SVK-woning verlaat, stopt de huursubsidie.

VERNIEUWDE VLAAMSE HUURSUBSIDIE IN EEN NOTENDOP



VOOR WIE?

- ✓ Personen met een laag inkomen
- ✓ Verhuizers van een slechte of onaangepaste naar een goede, aangepaste huurwoning
- ✓ Daklozen die een huurwoning betrekken



VOORWAARDEN?

- ✓ Gelijkgesteld met Kaderbesluit Sociale Huur
- ✓ Alle SVK-huurders komen in aanmerking



HOEVEEL?

- ✓ Maximale huurprijs vanaf € 607,88
- ✓ Maximale huursubsidie vanaf € 150



Meer informatie?

Meer informatie lees je op de website www.wonen.vlaanderen.be > premies

WONEN AAN HET SPOOR IN KLEIN RIJSEL

Wie met de trein langs Leuven spoort, kijkt even voorbij het Provinciehuis op een recent woonproject van sociale huisvestingsmaatschappij Dijledal en AGSL. Een braakliggend stuk tussen de spoorwegbundel en de hoger gelegen Leuvense ring kreeg er een woonbestemming op een boogscheut van het station.

TEKST EN FOTO'S WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE

De ontwikkelingen aan de stationsomgeving in Leuven gaven haar sinds de jaren 90 een totaal nieuwe aanblik en dynamiek. Achter het Provinciehuis lag nog een naar de spoorbedding afhellend terrein, bovenaan aansluitend op de wijk "Klein Rijsel", gelegen in een binnenhoek achter de Tiensevest en Tiensesteenweg.

Het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) kon de voormalige NMBS-gronden verwerven voor de ontwikkeling van een gemengd woonproject met 45 sociale huurappartementen en 22 starterswoningen.

Een antwoord bieden op de ontstane schaalbreuk tussen de nieuwe kantooromgeving en een bestaande kleinschalige woonwijk was een stedenbouw-

kundige opgave. De wijk Klein Rijsel bestaat uit slechts enkele smalle straten met vooral oude arbeiderswoningen. Het verzoenen van een drukke spoorlijn met een woonfunctie vormde een bijkomende uitdaging.

De tijdelijke vereniging van Abscis Architecten en A2D Architects kreeg de opdracht gegund. Met het gerealiseerde ontwerp zijn ze erin geslaagd een brug te slaan tussen twee heel verschillende stadsdelen. De wijk Klein Rijsel krijgt extra doorstroming voor zachte weggebruikers en welgekomen publieke ruimte. Het project kan zo een nieuw elan geven voor de opwaardering van deze wijk.

RUSTIGE DOORSTEEK NAAR STATION

Twee voorheen doodlopende straatjes werden doorgetrokken tot aan een nieuw pleintje. Woningen op schaal van de bestaande bouwen er de wijk verder af. De Klein Rijselstraat zelf werd doorgetrokken en aan één zijde voorzien van een langsblok. Zij sluit aan op de Hertog-Jan I-straat langs het Provinciehuis en is enkel toegankelijk voor plaatselijk verkeer van de ondergrondse parking. Voor fietsers en voetgangers komend

van de Tiensesteenweg is het een rustige binnendoorsteek richting station. Drie langwerpige bouwvolumes met appartementen wijzen richting sporen. Op die manier sluit het project zich niet af van het spoorgebouwen. Tegelijk kijken de meeste ramen en terrassen niet rechtstreeks uit op de spoorlijn, maar op de groene tussenzones. Vanop een uitkijkterras loopt een wandelweg naar beneden langsheen de spoorbedding, zodat ook treinspotters hier zeker aan hun trekken komen. De omgevingsaanleg is bewust sober gehouden en ontleent haar expressiviteit aan de glooiingen in het terrein. De spoorwegberm is bezaaid met wilde bloemen en lichtkleurige betontegels lopen in zebra patroon over tot grasveld.

DOORDACHT MATERIAALGEBRUIK

De keuze viel op metselwerk met dunbedmortel aan de kopse gevels, in combinatie met sokkels in prefabbeton. In de binnengebieden weerkaatsen lichtgrijze gevellen in ruitvorm het licht. Het buitenschrijnwerk is uit aluminium. De verwarming is voorzien in een centrale stookplaats in plaats van individuele energievoorzieningen. Door de nabije

Het verzoenen van een drukke spoorlijn met een woonfunctie vormde een extra uitdaging.



spoorweg werd – op basis van akoestische studies – aandacht besteed aan onder andere het verzwaren van de massa van de buitengevels én het gebruik van akoestische isolatie.

WONINGEN EN KOSTPRIJS

Het sociale huurgedeelte omvat 16 woningen met één slaapkamer, 10 met twee en 19 met drie slaapkamers, samen met 42 ondergrondse staanplaatsen. Een ruim aanbod aan woningen voor gezinnen met kinderen dus. De starterswoningen tellen 11 appartementen met één slaapkamer en 11 met twee slaapkamers.

Bouwbedrijf Cordeel uit Hoeselt voerde de werken uit en leverde ze op in maart van dit jaar. Het kostprijsaandeel voor de sociale woningen bedroeg 7.680.000 euro van de bouwkosten (exclusief btw en studiekosten). Het aandeel in de infrastructuurwerken en aanleg van de publieke ruimte werd 100% gefinancierd door het Vlaams Gewest voor 888.000 euro.



Meer informatie?
www.agsl.be

menser



EERSTE EDITIE BLOKKENLOOP IN WILLEBROEK METEEN EEN GROOT SUCCES!

“MET 60 DEELNEMERS IS DIT ZEKER VOOR HERHALING VATBAAR”

Zondag 2 juni vond een blokkenloop met buurtfeest plaats in de sociale woonblokken in de Ringlaan in Willebroek. Het initiatief ging uit van Volkshuisvesting Willebroek. Voor de organisatie konden ze rekenen op vier studenten van de AP Hogeschool in Antwerpen die van het evenement hun afstudeerproject maakten. Samen met de buurtbewoners maakten ze er een heus buurtfeest van met springkastelen, foodtrucks ...

Directeur Andy Dilles van Volkshuisvesting Willebroek legt uit: “In totaal waren er drie competities bij de blokkenloop. Lopers vanaf 14 jaar konden deelnemen aan verschillende parcours: één of twee torens solo of een estafetterace waarbij twee personen elkaar aflossen en elk een toren lopen.”

Heel wat Willebroekenaars waagden zich aan een of meer parcours. Onder hen ook een team van de brandweer in volledige uitrusting. “Ook ik kon als directeur niet aan de kant blijven staan en waagde me aan de twee torens”, vertelt Andy Dilles.

“De organisatie van deze eerste Willebroekse editie verliep vlekkeloos. Met 60 deelnemers is dit zeker voor herhaling vatbaar. De residenties zullen op termijn worden afgebroken om plaats te maken voor nieuwbouw, maar de twee geschikte blokken voor deze loop - Herselaar en Groenlaar - volgen pas in 2024 en 2027. We hebben dus nog even tijd.”

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 bijhorende afbeeldingen. Bedankt!



De Zonnige Woonst huldigt kunstwerk ‘geknoopt’ in, 10 mei

In Hamme maakte kunstenaar Herman Claus het kunstwerk ‘geknoopt’ op de gevel van een appartementsgebouw met sociale koopwoningen van De Zonnige Woonst. Het kunstwerk verwijst naar de naam van het complex ‘Theodore Vermeire’, voormalig burgemeester van Hamme (1801 – 1860) en naar de identiteit van het Hamse industriële erfgoed.



Inhuulding van 20 seniorenflats in M. Gandhistrat in Mechelen, 10 mei

Woonpunt Mechelen werkte het eerste nieuwbouwcomplex met 55 seniorenflats aan de kant van de Jubellaan volledig af. De bewoners krijgen er in de binnentuin een stukje groen bij waar ze gezellig samen kunnen vertoeven.



Eerste steen voor nieuw ontmoetingslokaal en tien sociale zorgwoningen in Zoersel, 22 mei

Het project ligt op het terrein tussen woonzorgcentrum de Buurt en de Smissestraat. De Voorkempen zorgt voor de bouw en verhuring van de zorgwoningen.



Eerste steen van 8 sociale huurwoningen in Zwevegem, 31 mei

In de Hugo Verrieststraat sloopte Eigen Haard uit Zwevegem in 2018 vijf woningen. Nu leggen ze de eerste steen voor de bouw van acht rolstoeltoegankelijke sociale huurwoningen.



26 nieuwe sociale woningen in Nieuwerkerken, 14 en 20 mei

Nieuw Sint-Truiden organiseerde samen met Kleine Landeigendom een opendeurdag op 14 mei in de Pater Cuypersstraat. Op 20 mei deden ze het opnieuw in de Mouveldstraat, deze keer in samenwerking met het gemeentebestuur. Op beide locaties konden nieuwe inwoners en huidige bewoners kennismaken en kregen ze een hapje en een drankje aangeboden.



22 nieuwe sociale huurwoningen ingehuldigd in Middelkerke, 31 mei

In de Amaat Van Walleghemstraat huldigde WoonWel 22 nieuwe sociale huurwoningen officieel in. Een tijdje geleden leverde de SHM ook al drie appartementen in de Oostendelaan op en er komen nog 22 nieuwe huurwoningen in de Jutterstraat en de Kruijerstraat.



DE JOB VAN EEN ERKEND ARCHEOLOG TYPE 2 VEREIST MINDER ERVARING EN BEPERKT ZICH UITSLUITEND TOT BUREAUONDERZOEK



KLANT IN ZICHT

“Onze familie woont dichtbij en de school ligt op vijf minuten.”

Elvy huurt in Brakel een woning van Sociaal Verhuurkantoor (SVK) Zuid-Oost-Vlaanderen. Ze woont er zeer graag, samen met haar kinderen Ilany (6) en de tweeling Lily en Elly (4). Elvy bracht deze woning zelf aan bij het SVK, waardoor haar gezin absolute voorrang kreeg en ze niet op de wachtlijst moest staan.



“Het duurde lang voordat mijn huursubsidie werd goedgekeurd. In de tussentijd schiet je zelf de volledige huur voor.”

“De woning is niet goed bereikbaar met het openbaar vervoer, waardoor verplaatsingen met de auto noodzakelijk zijn.”



“Het is een zeer mooie en ruime woning, ideaal voor de kinderen. Buiten spelen kan zonder zorgen, aangezien de tuin volledig afgesloten is.”

“De ligging is perfect voor het gezin. De familie woont dichtbij en de school is op amper vijf minuten rijden.”

“Het SVK is zeer vlot bereikbaar en zorgt voor een goede communicatie met de verhuurder.”