

# woon woord

NR 48

APRIL >  
JUNI 2019

P706313 - Brussel X



**Vlaanderen**  
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



**KWALITATIEVE HUURBEGELEIDING**  
Efficiënte aanpak bij sociale verhuurkantoren

**TERUGBLIK**  
100 jaar sociaal wonen

**VERKIEZINGEN**  
Wat wil de sector sociaal wonen?



# 100 jaar

FOTO MARTINE KINABLE

Van harte gefeliciteerd! Dit jaar bestaat sociaal wonen 100 jaar. Dat vraagt om een groot feest van ons allemaal. Daarom organiseren we op zondag 13 oktober een heuse Sociaal Wonendag. Dan zetten verschillende sociale woonprojecten hun deuren open voor het grote publiek. Zo willen we tonen dat sociaal wonen meer is dan een betaalbare woning. We geven iedereen een kijk op duurzame, kwaliteitsvolle en innovatieve projecten, op bijzondere samenwerkingen of op wonen in erfgoed. Noteer deze dag dus zeker in je agenda!

In deze Woonwoord lees je een boeiende terugblik op de voorbije 100 jaar. Een terugblik vraagt natuurlijk ook een blik vooruit. Die geven alvast de verschillende koepelorganisaties uit onze sector. VVH, HUURpunt, VVSG en het Vlaams Huurdersplatform kijken vooruit naar de volgende Vlaamse Regering en stellen hun eisen scherp.

Rode draad? We willen allemaal nog meer en nog betere sociale woningen. Dat is ook nodig met zoveel mensen op de wachtlijst. En nu het klimaat hét thema van het moment is, moeten we als sociaal wonen meer dan ooit het voortouw nemen in de verduurzaming van ons patrimonium. In dit nummer vind je alvast mooie voorbeelden, zoals de grondige renovatie tot BEN-woningen in Aalst en de compacte, energiezuinige koopwoningen in Haasdonk.

Het zijn maar enkele voorbeelden van wat sociaal wonen kan en moet zijn. Meer topprojecten tonen we je tijdens onze Sociaal Wonendag. Graag tot dan!

Op naar de volgende 100 jaar!

Tine Hendrickx, woordvoerder



Tot op de  
Sociaal Wonendag  
op zondag 13 oktober!

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, Irène Rauch, Ann Reynaert, Niels Van Driessche, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

### VMSW-fotografen

Martine Kinable (p.2), Jan Loeman (p.12 en p.25), Isabelle Plancquaert (p.18-19), Isabelle Barberis (p.32)

### 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](http://www.woonwoord.be).

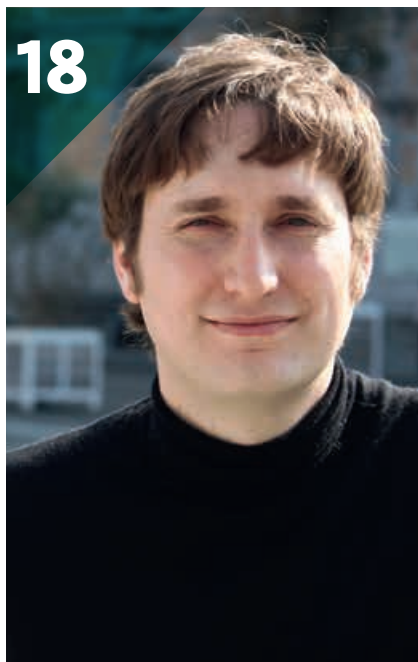
6



Kwalitatieve huurbegeleiding  
**BEST PRACTICES  
 VAN DRIE SVK'S**

Boven op het huren en verhuren van woningen organiseren alle sociale verhuurkantoren een intensieve huurbegeleiding van hun huurders. Maar wat is de rode draad van een kwalitatieve huurbegeleiding?

18



Nieuw fenomeen?  
**VOEDSEL-  
 WOESTIJNEN**

Voedselwoestijnen zijn buurten met weinig of geen supermarkten en dus een beperkte toegang tot voeding. Is dit fenomeen er ook al bij ons? Onderzoeker Jeroen Cant legt uit.

28



Project in de kijker  
**ENERGIEZUINIGE  
 KOOPWONINGEN**

In Haasdonk realiseerde de Waasse Landmaatschappij 11 nieuwe sociale koopwoningen. Het woonerf met wadi geeft meteen een gevoel van rust en openheid.

15

De expert  
**TOEGANKELIJKHEID  
 VAN GEBOUWEN**



**VERDER**

- 04 VELDWERK
- 10 VOOR & NA: BEN-WONINGEN IN AALST
- 12 SOCIAAL WONEN NA DE VERKIEZINGEN
- 16 DRIE PROJECTEN ROND BEWONERSPARTICIPATIE
- 20 VIJF VRAGEN AAN SORCHA EDWARDS
- 21 100 JAAR SOCIAAL WONEN
- 24 TWEDE VISITATIERONDE NA VERBETERPLAN
- 26 WEBTOEGANKELIJKHEID: DO'S-AND-DONT'S
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



# veldwerk

## Campagne Wonen-Vlaanderen **NIEUWE REGELGEVING ROND PRIVATE HUUR**



Het agentschap Wonen-Vlaanderen lanceerde een website met meer informatie over de nieuwe regelgeving rond private huur. Deze nieuwe regelgeving geldt voor contracten ondertekend sinds 1 januari 2019. Op deze website zijn te vinden: een thematische toelichting van de regelgeving en een toolkit met kant-en-klare bestanden die je eenvoudig kan integreren in je eigen communicatiekanalen. Het gaat bijvoorbeeld om campagneaffiches of een brochure en folder over het Vlaams Woninghuurdecreet voor woninghuurovereenkomsten.



**Meer informatie?**  
De website kan je raadplegen via  
[www.woninghuur.vlaanderen](http://www.woninghuur.vlaanderen)

## Cocreatiesessies leiden tot visietekst **DUURZAAMHEIDSVISIE IN SINT-NIKLAAS**



Dat duurzaam bouwen niet zo evident is, is een open deur intrappen. Bij de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting (SNMH) hadden ze dat in 2016, na de passage van de visitatiecommissie, ook begrepen. De SHM besloot om haar ambities op het vlak van duurzaamheid

uit te schrijven en te koppelen aan een langetermijnduurzaamheidsvisie. Ondersteund door een subsidie van de Stad Sint-Niklaas, liet de SNMH zich begeleiden door partners VIBE en BAST architects & engineers, beide experts in de materie.

### Waarom zocht u de hulp van een externe partij en wat leverde dat op?

Geert Verhoeve, directeur SNMH: "In het verleden baseerde onze SHM keuzes grotendeels op financiële overwegingen en te beperkt op duurzaamheids-overwegingen. Alleen kan je die mindset niet zomaar omgooien. Daarvoor hadden we begeleiding nodig, om een visie te ontwikkelen die door alle partijen is gedragen. Tot die betrokken partijen behoren in de eerste plaats het personeel van de SNMH - de technische mensen, de sociale cel en bestuursleden -, onze sociale huurders die bij ons wonen, het stadsbestuur van Sint-Niklaas en de VMSW."

"Concreet deden we een zestal cocreatiesessies onder leiding van VIBE en BAST. Eerst zette elke vertegenwoordiger van elke betrokken partij zijn duurzaamheidsvisie op papier. De onderlinge verschillen werden duidelijk. Daarna zochten we naar een breed gedragen missie en visie. Pas dan gingen we per aspect in de diepte: eerst op de menselijke aspecten zoals gezondheid en leefmilieu. Daarna kwamen de ruimtelijke aspecten zoals inplanting of mobiliteit aan bod. En daarna de stromen: water, grondstoffen, energie. De laatste workshop werkte in de richting van een concrete checklist die we kunnen gebruiken bij de uitvoering van nieuwbouw- en renovatieprojecten."

### Hoe ver vooruit kijkt jullie visie?

Geert: "We werden uitgedaagd om zonder enige belemmering ambities neer te schrijven. Daarna hebben we geprobeerd om een realistisch deel in een tijds kader tot 2050 in te passen. Er is een stappenplan gemaakt met mijlpalen



**MEER WETEN?**

volg ons op Facebook,  
Twitter, LinkedIn of  
Instagram

per 10 jaar: de eerste komt er al in 2020. In de uitwerking van de visietekst staat per doelstelling en aspect een traject dat we willen afleggen om het doel te bereiken.”

#### Hoe uit de visie zich in de praktijk?

Geert: “We gaan verder dan alleen een stuk papier. We streefden ernaar om de visietekst door te vertalen naar een concrete checklist die we bij projecten kunnen gebruiken. We hebben nu twee concrete testcases waarmee we de checklist verder verfijnen: een nieuwbouwproject en een renovatieproject.”

#### Is het verhaal af of verwachten jullie iets van andere uit de sector?

Geert: “Het duurzaamheidsverhaal kan nooit af zijn. Er zijn bij de SNMH nieuwe ambities uitgesproken en wij moeten erover waken om die te blijven realiseren. Alleen lukt ons dat niet. Overige ‘partners in crime’ zijn onder meer het stadsbestuur van Sint-Niklaas en de VMSW. Andere sociale huisvestingsmaatschappijen staan voor dezelfde sociale, milieu- en klimaatuitdagingen. Het is onzinnig en inefficiënt dat elke SHM dit afzonderlijk probeert op te lossen. Idealiter trekt de VMSW deze transitie en zorgt ze voor de juiste omkadering en de tools die de vertaalslag van de duurzaamheidsvisie naar de realiteit ondersteunen.”

## Doelstellingen voor sociaal wonen VLAAMS KLIMAATBELEIDSPAN 2021-2030



#### Doelstellingen sociale woningbouw

Op 20 juli 2018 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van het Vlaams Klimaatbeleidsplan 2021-2030 goed. Dit geeft vorm aan de engagementen van het klimaatakkoord van Parijs om de klimaatopwarming te beperken tot maximaal 2°C en te streven naar 1,5°C. In het Vlaams Klimaatbeleidsplan zijn maatregelen opgenomen voor residentiële gebouwen en specifieke doelstellingen voor sociale huisvesting. De VMSW zal deze maatregelen in nauw overleg met de sector verder uitwerken.

#### Globale doelstelling

De globale doelstelling van het Vlaamse Klimaatbeleidsplan is een broeikasgasemissiereductie van 35% tegen 2030 ten opzichte van 2005. Deze ambitieuze doelstelling kan Vlaanderen niet bereiken zonder extra maatregelen. Vertaald naar de gebouwensector, goed voor 34% van de uitstoot, is een verregaande reductie tegen 2030 nodig.

#### Maatregelen voor residentiële gebouwen

Om de ambitieuze doelstellingen voor residentiële gebouwen te realiseren, focust het Klimaatbeleidsplan op twee aspecten. Enerzijds is een sterk doorgedreven renovatie nodig. Anderzijds moet het gebruik van fossiele brandstoffen in woningen drastisch verminderen, met als streefdoel die niet meer te gebruiken in 2050.

#### Specifieke doelstellingen sociale huisvesting

Door de kwetsbaarheid en de lage financiële draagkracht van de bewoners in sociale woningen, stelt de Vlaamse overheid voorop om samen met de huisvestingsmaatschappijen een specifiek actieplan voor sociale huisvesting uit te werken.



**Meer informatie?**

[veerle.demeulenaer@vmsw.be](mailto:veerle.demeulenaer@vmsw.be) en [jolien.bosmans@vmsw.be](mailto:jolien.bosmans@vmsw.be)

# ZO ORGANISEER JE EEN KWALITATIEVE HUUR-BEGELEIDING

Alle sociale verhuurkantoren organiseren boven op het huren en verhuren van woningen een intensieve huurbegeleiding van hun huurders. Maar wat is de rode draad van een kwalitatieve huurbegeleiding? Wij staken ons licht op bij Els Van Der Hoeven van SVK WoonregT, An Bevernage van SVK-OCMW Gent en Lies Buyse van SVK Regio Roeselare.

TEKST GEERT VAN SOOM, RAADGEVER FINANCIËEL BEHEER SVK'S, EN ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S JAN LOCUS, THOMAS DE BOEVER

Huurbegeleiding - het woord zegt het zelf - draait om begeleiding van de huurder. Sociale verhuurkantoren (SVK's) investeren heel wat mankracht in deze kerntaak. Die huurbegeleiding heeft vele gezichten. Ze gaat van informatieverstrekking over individuele begeleiding van een huurder tot de organisatie van huurdersparticipatie.

De voordelen voor alle partijen zijn duidelijk. Huurbegeleiding zorgt voor de beperking van huurachterstallen en leegstand, wat helpt om het SVK financieel gezond te houden. Ze leidt tot een beter huurdersonderhoud van de woning,

wat helpt om de aantrekkelijkheid van de SVK-werking naar eigenaars te verhogen. En de huurders zelf hebben het meeste baat bij de huurbegeleiding. Zeker als de huurbegeleiding niet alleen focust op de huurdersverplichtingen, maar ook naar andere hulpbehoeften kijkt. Dan creëert die begeleiding een voedingsbodem voor een rooskleurige toekomst.

Maar hoe organiseer je de huurbegeleiding op een kwalitatieve manier voor iedereen? Coördinator Lies Buyse en huurbegeleiders An Bevernage en Els Van Der Hoeven vertellen hoe zij het aanpakken in hun SVK.



## VERTROUWENSPERSOON

Huurbegeleiding start bij het opbouwen van een vertrouwensrelatie met de huurder. Een groeiende vertrouwensband zorgt ervoor dat huurders meer openstaan voor de mogelijkheden die de huurbegeleiding hen te bieden heeft.

**“Wij leerden uit ervaring dat een warme doorverwijzing erg waardevol is voor ons publiek.”**

Lies Buyse – SVK Regio Roeselare



“Huurbegeleiding start bij het opbouwen van een vertrouwensrelatie.”

An Bevernage (SVK-OCMW Gent) en Lies Buyse (SVK Regio Roeselare)

**An (SVK-OCMW Gent):** “Door een intensieve huurbegeleiding kunnen huurders, zodra ze opnieuw een thuis hebben, hun leven op andere domeinen weer op de rails krijgen. Door te werken aan een vertrouwensband, zien de huurders opnieuw de positieve kant van de hulpverlening en geloven ze in verandering. Ook wij voelen concreet die verandering: het cijfer van huurders die via een gerechtelijke procedure uit hun huis worden gezet, daalt.”

**Lies (SVK Regio Roeselare)** vult aan: “Het klopt dat zeer regelmatige huisbezoeken een vertrouwensband creëren. Wij gaan daarin nog een stapje verder. We merken

dat we vanuit huurbegeleiding vaak moeten doorverwijzen naar sociale partners en we proberen ook daarin zo actief mogelijk te ondersteunen. Dit kan gaan van het correct aanleveren van contactgegevens tot effectief meegaan naar de dienst in kwestie. Wij geloven dus echt in een ‘warme’ doorverwijzing.”

**Els (SVK WoonregT):** “Makkelijk is zo een vertrouwensband niet altijd. Vroeger zagen we dat de mensen op de koffie kwamen bij hun vertrouwenspersoon om even te ventileren over hun problemen, of dat er taart werd voorgeschoteld tijdens het huisbezoek. Nu merken we steeds

meer dat onze begeleiding ‘controleur’ moet spelen. Daarin een evenwicht zoeken, is echt een must.”

#### WEES TOEGANKELIJK

Iets wat zeker helpt, is als huurbegeleider gemakkelijk bereikbaar zijn. Huurbegeleiders gaan zelf een aantal keren per jaar langs bij een huurder, maar ook het contact van de huurder met de huurdersbegeleider moet zo laagdrempelig mogelijk zijn.

**Lies:** “Wij proberen ons te onderscheiden in de ‘presentie’. Bij de meeste huurders gaan wij twee tot drie keer per jaar langs. ►►



Lies Buyse van SVK Regio Roeselare

De huurders kunnen dus allemaal een 'gezicht' kleven op hun huurdersbegeleider. We proberen de contactmogelijkheid met ons ook zo laagdrempelig mogelijk te houden en kunnen op die manier zowel aangename als onaangename boodschappen gemakkelijker delen met onze huurders. Huurders kunnen hun vaste huurdersbegeleider vlot bereiken via telefoon, sms, WhatsApp of zelfs via onze Facebookpagina. Elke huurdersbegeleider heeft bij ons bijvoorbeeld een begeleidersprofiel op Facebook. We merken namelijk dat ons doelpubliek een bezoek op kantoor vaak een erg hoge drempel vindt.”

#### CONCRETE AFSPRAKEN

Tijdens de huurbegleiding kaarten de begeleiders allerlei punten aan waar verbetering mogelijk of nodig is. Het is niet voldoende om alleen maar te zeggen dat een herstelling noodzakelijk is. Als je dadelijk peilt op welke manier de huurder het probleem denkt aan te pakken, kan je het hele traject benoemen en uittekenen. Daardoor vergroot de kans dat het probleem snel opgelost raakt.

Een tweede voordeel van het traject uit te tekenen, is dat je snel opspoort waar er obstakels in de weg zitten.

“We gaan absoluut voor emancipatie en bewustwording bij onze huurders!”

Els Van Der Hoeven – SVK WoonregT

**Els:** “Wij merkten dat de vrederechters in probleem dossiers met huurachterstal en schade aan de woning enkel rekening hielden met de huurachterstal. Schade en onderhoud waren een kwestie voor het einde van het huurcontract. We hadden nood aan een manier om ook over schade en onderhoud te kunnen praten. Daarom omschrijven we nu in checklists wat ons SVK ziet als ernstige en blijvende tekortkomingen. We koppelen er ook een evaluatiesysteem aan: inbreuken of een gebrek aan medewerking leiden tot een negatieve evaluatie. Na een derde negatieve evaluatie volgt een opzeg van het huurcontract. Deze werkwijze – en eigenlijk onze volle-

dige procedure woonbegeleiding – zorgt voor objectiviteit, voor alle partijen.”

**An** vult aan: “Wij werken ook vaak met een afsprakennota. Huurder en begeleider maken een nota op wanneer er een probleem optreedt bij het naleven van de huurdersverplichtingen. De afsprakennota is de neerslag van het gesprek met de huurder. Daarin overlopen we wat er niet vlot verloopt en wat de reden hiervoor is. We leggen samen een doel vast en wat de huurder nodig heeft om dat doel te bereiken. Op die manier proberen we samen met de huurders opnieuw tot een positief traject te komen. Extra aandacht geven we aan het SMART formuleren van dat plan en de afspraken: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdsgebonden. We merken dat het helpt om stapsgewijs te werken en met kleine veranderingen per keer.”





### PAMPER NIET

De huurbegeleider is er niet om de taken van de huurder in zijn plaats te doen. De begeleiding houdt ook in dat je de huurder wijst op zijn verantwoordelijkheden. Dat is essentieel in het groeitraject naar meer zelfredzaamheid.

**Lies** verduidelijkt: “We proberen de huurders niet te ‘pamperen’. Ondanks hun vaak complexe situatie willen wij hen een eerlijke kans bieden om later naar de privésector te kunnen doorstromen. Huurders moeten leren wat hun belangrijke huurdersverplichtingen zijn waar ze zich aan moeten houden. Dit kan met vallen en opstaan, maar als verhuurder proberen wij aan de hand van de begeleiding een positieve evolutie te zien in het huurverhaal. Zelfs wanneer het volledig verkeerd loopt, bijvoorbeeld bij een gerechtelijk-



Els Van Der Hoeven van SVK WoonregT



An Bevernage van SVK-OCMW Gent

ke procedure, blijft de huurdersbegeleider eerlijk en transparant communiceren. Ook wanneer huurders hun plichten niet nakomen, verdienen ze de waarheid en moeten ze hun werkpunten kennen.”

**Els** beaamt: “Absoluut. Wij staan helemaal achter die emancipatie en bewustwording! Onze coördinator vindt het bovendien belangrijk de woonbegeleider niet in de wind te zetten, maar te zorgen dat die als aanspreekpunt en bemiddelaar kan blijven optreden tussen huurder en SVK. Om die reden gebeurt de negatieve communicatie bij ons vanuit de coördinator. Dat is een keuze die je als kantoor kan maken.”

“Afspraken ‘SMART’ en stapsgewijs formuleren leidt tot positieve resultaten.”

An Bevernage – SVK-OCMW Gent

### OP MAAT

Huurbegeleiding verstrekken doe je niet volgens een standaardprocedure. Het werkt het best wanneer je die als begeleiding op maat kan aanbieden. Je kijkt daarbij naar wat de huurder zelf kan en waar extra ondersteuning nodig is.

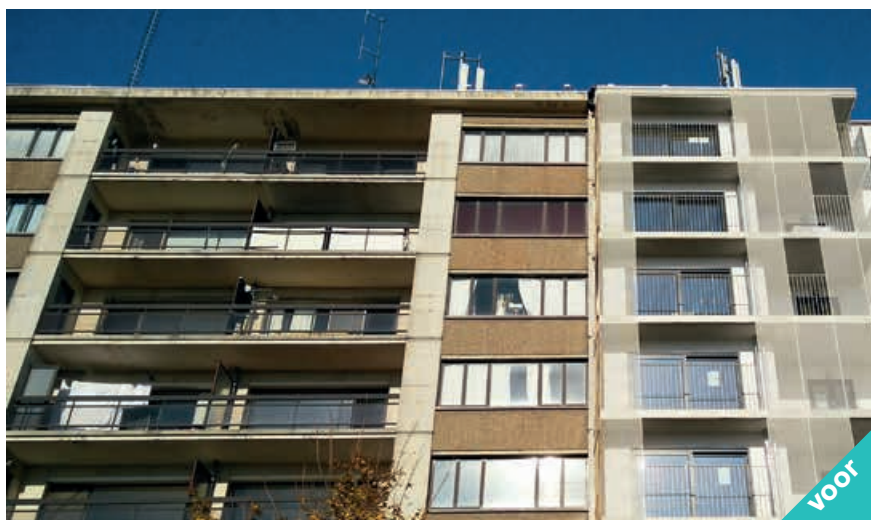
**Lies:** “Bij ons vindt het eerste huisbezoek een drietal weken na de opstart plaats. De huurdersbegeleider beslist op basis van het eerste bezoek hoe vaak die huurder van hen een huisbezoek zal krijgen. Dit kan variëren van maandelijks tot jaarlijks. Veel huurders zijn de Nederlandse taal (nog) niet voldoende machtig tijdens de start van onze verhuur. Vanuit het SVK proberen we hier creatief mee om te springen. Wij proberen zelf zoveel mogelijk Nederlands te spreken, maar maken wel vaak gebruik van telefonische tolken (vrienden of kennissen die voor onze huurder als tolk fungeren). Ook zijn er in ons werkingsgebied twee brugfiguren die ons kunnen helpen wanneer de communicatie moeilijk wordt en culturele verschillen onze samenwerking in de weg staan.”

# voor & na

## BIJNA-ENERGIENEUTRAAL WONEN IN AALSTERSE ROZENDREEF

Sociale huisvestingsmaatschappij Dewaco is sinds 2008 bezig met een grondige renovatie van zes appartementsblokken in de Rozendreef in Aalst. In totaal gaat het over 280 appartementen met 1, 2 of 3 slaapkamers. De gebouwen dateren uit de periode tussen 1973 en 1981. Focus voor het deelproject in de Rozendreef 167 is energiezuinigheid. Dewaco realiseerde hier bijna-energie neutrale woningen (BEN-woningen) en kreeg daarvoor steun van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

TEKST ELLEN DE SMET, MEDEWERKER COMMUNICATIE FOTO'S DEWACO



### STIJLVOL ONTWERP MET PLAATS VOOR 61 BEN-WONINGEN

In ons land zijn meer dan 5 miljoen woningen qua energie allesbehalve duurzaam. Het gaat dan over woningen die voor 1985 zijn gebouwd: die zijn verantwoordelijk voor 40% van alle uitgestoten broeikasgassen in België.

De sociale huisvestingssector is een belangrijke bouwheer in Vlaanderen. Dewaco is ervan overtuigd dat de sector een belangrijke maatschappelijke taak heeft in het aanbieden van energie-efficiënte woningen. Dit alles om het milieu te beschermen en om de energiekosten van sociale huurders te doen dalen.

In 2008 startten de stad Aalst, de politie en een aantal welzijnsactoren met een integrale aanpak van de leefbaarheid in de wijk. Ze brachten de sociale problematiek in beeld en stelden een actie-

plan op. De taak van Dewaco in dit plan was om de verouderde gebouweninfrastructuur aan te pakken en samen met de stad Aalst het volledige buitengebied te moderniseren.

Dewaco koos daarom in de Rozendreef 167 om verder te gaan dan enkel de basisrenovatie. Ze gingen voor een BEN-renovatie. Essentieel voor BEN is



dat rond het volledige gebouw een 'isolatieschil' wordt gelegd waarbij de muurisolatie perfect aansluit op de vloerisolatie, de dakisolatie en het buitenschrijnwerk. De bestaande koudebruggen werden afgebroken en vervangen door thermisch onderbroken terrassen. Ter aanvulling op de collectieve verwarmingsinstallatie werden zonneboilers voorzien die de energie van de zon opvangen, deze in warmte omzetten en uiteindelijk voor warm water zorgen.

In november 2015 organiseerde Dewaco een architectuurwedstrijd met als missie 'renovatie voor de toekomst'. De appartementen moesten voldoen aan de BEN-norm en ze kozen er bewust voor om al een stap verder te gaan dan wat de wetgeving oplegt. De SHM wou het ruimtelijk rendement optimaliseren, het aantal woonunits verhogen en de woontypologie aanpassen aan de nood. In dit geval waren dat appartementen met 1 en 2 slaapkamers. Het architectenbureau a33 uit Leuven won de wedstrijd. Ze stelden een intensieve make-over voor waarbij enkel de vloerplaat met kolommen behouden bleef. Beide kopgevels zijn verbreed met een eigen fundering en aan de bestaande constructie met 8 bouwlagen gekoppeld. Hierdoor steeg de benutbare op-

pervlakte en ontstonden er 61 units in plaats van 48. Op het gelijkvloers kwam daardoor ook plaats voor een gemeenschapslokaal van ongeveer 60 m<sup>2</sup>.

#### EFRO

Door de grondige renovatie van het project in de Rozendreef 167 tot bijna-energieneutrale woningen, selecteerde het EFRO Dewaco voor een subsidie. Op 5 december 2017 ondertekenden ze de overeenkomst en ontvingen 651.358,95 euro aan Europese subsidies. Ook de provincie Oost-Vlaanderen waardeerde de inspanningen van Dewaco enorm en beloonde hen met nog eens 150.000 euro. Deze bijkomende financieringen hebben er mee voor gezorgd dat Dewaco het BEN-niveau heeft behaald.



**EFRO**  
EUROPEES FONDS  
VOOR REGIONALE  
ONTWIKKELING

#### EINDRESULTAAT MET EEN REËLE MEERWAARDE

In oktober 2016 startte aannemer PIT Antwerpen met de renovatiewerken, de oorspronkelijke uitvoeringstermijn bedroeg 660 kalenderdagen. Deze strakke deadline was een bewuste keuze. De

renovatie was voorzien in twee fasen om de leegstand te beperken en om zo weinig mogelijk bewoners tijdelijk te moeten herhuisvesten. Het doel was om de huidige bewoners maar één keer te laten verhuizen. In een eerste fase werd een derde van het gebouw gerenoveerd met als resultaat 23 nieuwe appartementen. Daar namen de bewoners van de andere nog te renoveren appartementen hun intrek. Dit resulteerde in een beperkte verhuisc beweging in hetzelfde gebouw en in samenwerking met een professionele verhuisfirma (op kosten van Dewaco). In de tweede fase realiseerden ze nog eens 38 appartementen en de gelijkvloerse gemeenschapsruimte. De voorbije tien jaar renoveerde Dewaco in de wijk Ten Rozen al 189 appartementen verspreid over vier appartementsgebouwen. Mede dankzij de steun van EFRO is dit ambitieuze project mogelijk gemaakt, en zal het project ook afgewerkt raken.

Wist je trouwens dat... het leegstaande appartementsgebouw in de Rozendreef 167 het decor was van de Vlaamse politiereeks '13 geboden'? De eigenzinnige politie-inspecteur woonde in een appartement in de Rozendreef 167. Gelukkig gaat het er in de realiteit een pak vreedzamer aan toe dan in de serie.

# VERKIEZINGEN IN MEI

Straks kiezen we met zijn allen een nieuwe Vlaamse Regering. Wat heeft het sociale woonbeleid van de voorbije legislatuur gebracht en vooral: waar moeten we naartoe met het sociale woonbeleid? Woonwoord vroeg het aan de koepelorganisaties van onze sector.

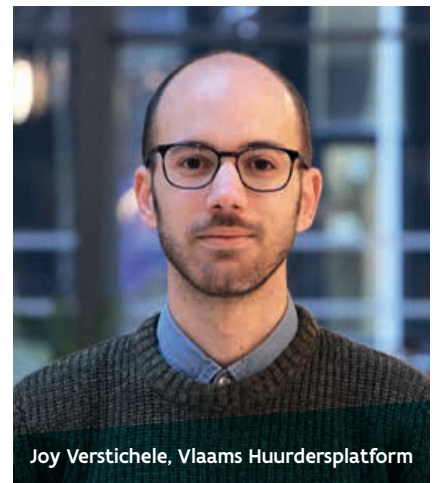
TEKST IRÈNE RAUCH, SECTORARCHITECT WONINGBOUW, EN TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S VVH, JAN LOEMAN EN VVSG



Björn Mallants, VVH



Lies Baarendse, HUURpunt



Joy Verstichele, Vlaams Huurdersplatform

Wat is de balans van deze regeerperiode voor sociaal wonen en hoe moet het verder na de verkiezingen? Björn Mallants van de Vlaamse Vereniging voor Huisvestingsmaatschappijen (VVH), Lies Baarendse van HUURpunt, de koepelorganisatie van sociale verhuurkantoren (SVK's), Joy Verstichele van het Vlaams Huurdersplatform en Joris Deleenheer van de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG) vertellen ons hoe zij de nieuwe regering tegemoet zien.

## Wat is uw balans van deze regeerperiode?

**Björn:** "Er was een zekere continuïteit: de visie bleef dat er meer en betere sociale woningen nodig zijn. We zagen ook

veel goede bedoelingen, vooral voor de vereenvoudiging van wetgeving – zoals het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) of het Procedurebesluit en de aanpassing van het financieringssysteem –, maar uiteindelijk leverde dat te weinig resultaat op."

**Lies:** "De SVK's mogen zeker niet klagen: er is veel ingezet op de versterking van SVK's, met aandacht voor professionalisering en een verruiming van het aanbod. Maar ik volg Björn wel: er is jammer genoeg weinig gedaan met de goede voorstellen van het Steunpunt Wonen om het KSH te vereenvoudigen. Nu gaat er veel tijd naar administratie, waardoor er minder tijd is voor huurbegleiding."

**Joris:** "Ondanks de goede intenties, blijven heel wat gezinnen kampen met woonproblemen. We merken dat in de voorbije regeerperiode steeds meer opdrachten naar de lokale besturen zijn verschoven om deze problematiek mee aan te pakken. De gemeente is het meest burgers nabij bestuur en kan hier zeker een rol spelen, maar de middelen om die opdrachten uit te voeren, volgen jammer genoeg vaak niet. Er mag dan ook nóg meer ingezet worden op sociale woningen als dam tegen armoede."

**Joy:** "Op heel wat plaatsen zien we nu echt een wooncrisis. Want ondanks de toegelaten budgetten voor sociaal wonen, stijgt het aantal sociale woningen nog niet genoeg op het terrein. Daarom is het

jammer dat deze regering niet koos voor een grondige shift, met een grotere focus op sociaal wonen en minder op eigendom met de prijsopdrijvende woonbonus.”

### Wat moet het debat rond sociaal wonen beheersen, nu we voor de verkiezingen staan?

**Joy:** “De fundamentele vraag blijft: hoe kunnen we het aandeel sociale woningen van 6 à 7% verder uitbreiden en hoeveel budget wil de regering hiertegenover zetten? Welk groeipad zet de volgende regering uit voor sociaal wonen?”

**Björn:** “Meer sociale woningen bouwen is inderdaad logisch als de wachtlijst even groot is als het aantal woningen. Om zo'n groeipad te verwezenlijken, is er voor ons



Joris Deleenheer, VVSG

een evenwichtiger financieringsmodel nodig, dat rekening houdt met de rendabiliteit van projecten. Telkens als een SHM nu woningen bouwt of renoveert, creëert ze een financiële put, zelfs met de belangrijke stappen die al zijn gezet, zoals de energiecorrectie en het splitincentivemodel. De overheid zal meer moeten tussenkomen óf de huurprijzen moeten verhogen. Geen makkelijke keuze, maar ze moet toch gemaakt worden.”

**Joy:** “Het sociale huurmodel moet inderdaad financieel blijven draaien. Maar we kunnen niet verwachten dat de sociale huurders voor die betaalbaarheid zorgen. Voor velen is het vet al van de soep. Het is nu vooral aan de overheid om verantwoordelijkheid te nemen.”

**Joris:** “Ook gemeenten pleiten voor een financieel evenwichtig model. Een extra middel voor meer sociale woningen, is een rechtszekere basis, zodat de lokale overheid (als ze dit wil) bij grotere nieuwbouwprojecten de bouw van een mix aan private en sociale woningen kan afdwingen. Nu gaan lokale besturen dat soms opleggen of onderhandelen, maar zonder algemene regel.”

**Lies:** “Ook de vermaatschappelijking van de zorg vraagt een hoger aanbod. Deze mensen komen nu sneller op de private en sociale huurmarkt terecht, maar het aanbod woningen vergroot niet even snel en de zorgcomponent volgt ook niet. Het profiel van onze doelgroep verzwakt dan ook steeds meer. Uit onderzoek blijkt dat we onze zwakke doelgroep echt bereiken en dat onze specifieke aanpak voordelen oplevert voor wie in dringende woonnood zit.”

**Joris:** “Ik volg Lies. Steeds meer mensen hebben begeleiding en ondersteuning nodig om hun woning te kunnen behouden. Voor die begeleiding moet er voldoende personeel zijn. Ook een goede private huurmarkt kan de druk op de sociale huurmarkt verlichten. Er zijn gewoonweg niet genoeg betaalbare, kwalitatieve private huurwoningen. Samenhuizen bijvoorbeeld gebeurt niet alleen omdat mensen die woonvorm willen, maar ook uit pure noodzaak om wonen betaalbaar te houden.”

**Lies:** “Klopt. Er is daarbij een hoge renovatienood op de private markt. Private eigenaars weten vaak niet waar te beginnen voor een grondige renovatie. Vaak gebeuren enkel minimale ingrepen om aan de Wooncode te voldoen, SVK's zouden meer kunnen begeleiden bij grondige renovaties.”

**Joy:** “Ik zie daarvoor potentieel in een grootschaligere samenwerking tussen sociale economie en SVK's. Dit zorgt voor een kwaliteitsverbetering in de private huurmarkt en groei bij de SVK's en in de sociale economie.”

**Björn:** “Ook op de sociale huurmarkt blijft renovatie cruciaal. De kwaliteit van de huidige sociale woningen moet blijvend omhoog.”

### Wat moet geen prioriteit zijn voor de volgende minister van Wonen?

**Joy:** “Er wordt nu te veel met een vergrootglas naar de sociale huurder gekeken. Het lijkt alsof elke sociale huurder de regels wil ontwijken, terwijl dit net uitzonderingen zijn. De politiek moet daar dringend van bril veranderen.”

**Björn:** “Pas op: moedwillig misbruik kan niet en moeten we aanpakken. Maar sommige recente maatregelen vragen vooral veel energie en tijd van de SHM's, terwijl ze maar impact op een paar huurders hebben. Nog strenger zijn en de doelgroep verder aflijnen, gaat het sociale woonprobleem niet oplossen. Er zijn gewoon meer sociale woningen nodig.”

### Wat moeten de prioriteiten zijn? En waarom?

**Joris:** “Meer kwaliteitsvolle, duurzame, betaalbare woningen, zowel sociaal als privaats, met aandacht voor de regierol van de lokale besturen. Zij moeten hiervoor instrumenten én middelen krijgen. Want, voor een opdracht als woonbeleid zijn er wel degelijk personeelsinzet en dus middelen nodig – maar die krijgen gemeenten niet, tenzij ze in een intergemeentelijk samenwerkingsverband zitten. We moeten vertrekken vanuit samenwerking en gelijkwaardige partnerschappen.”

**Björn:** “Er is niet één oplossing voor Vlaanderen: alles hangt inderdaad af van de lokale context. Daarom is de vereenvoudiging van de wetgeving zo belangrijk. De SHM's moeten de nodige autonomie krijgen om sociale woningen te realiseren. Voor ons is bovendien een evenwichtiger financieel model nu echt cruciaal. Dit vraagt al meteen een debat aan het begin van de volgende legislatuur.”

**Joy:** “Er moeten meer sociale woningen komen, maar het beleid moet ook meer ingrijpen op de private huurmarkt. De SVK's hebben een cruciale rol om de private huurmarkt te socialiseren. Visitatierapporten, zoals bij SHM's, zouden bijdragen aan de verdere professionalisering van de SVK's. Dit lijkt me zeker nuttig nu SVK Pro (waarbij private ontwikkelaars bouwen en verhuren aan SVK's) eraan komt – deze nieuwe procedure zal immers een impact





De fundamentele vraag blijft: hoe kunnen we het aandeel sociale woningen van 6 à 7% verder uitbreiden?

op de SVK-werking hebben. Elke groei is positief, maar of dit haalbaar en efficiënt is, moet men op termijn evalueren.”

**Lies:** “Voor de aanbodverruiming van SVK Pro is het nog afwachten welke aanbiedingen er komen en of dit de hoge verwachtingen kan inlossen. Méér gegevens verzamelen, zodat SVK’s meer van elkaar kunnen leren, daar staan we zeker achter. Zolang het niet alleen administratie betekent, maar een echte meerwaarde is voor de sector.”

**Lies:** “Wat nu voor ons zeer dringend is, is de vermaatschappelijking van de zorg

meer integraal aanpakken, met een verhoogde samenwerking tussen welzijn en wonen. Zo kunnen we huurder, woning en begeleiding beter matchen. Wat nu binnen experimenten als Housing First gebeurt, moet ingebouwd worden in reguliere instanties: die integrale begeleiding moeten andere ex-daklozen die bij een SVK huren óók krijgen.”

**Joris:** “In dat kader zou ook de regelluwe ruimte voor experimenten binnen wonen, uitgebreid moeten worden naar andere domeinen, zoals ruimtelijke ordening, welzijn of fiscaliteit ... Verbinding over snijvlakken heen is nodig.”

**Joy:** “Bij de uitwerking van regelgeving hopen wij tot slot dat huurders meer betrokken worden. Participatie meer verankeren op lokaal én Vlaams niveau zal alleen maar positieve resultaten opleveren.”

**Bedankt voor jullie inzichten, hopelijk leest de toekomstige nieuwe minister van Wonen mee!**

# Expert legt uit

## Toegankelijkheid van gebouwen

TEKST FIEN VAN DEN ABEELE

FOTO INTER



Meer info?

[www.inter.vlaanderen](http://www.inter.vlaanderen)

Op 30 september en  
15 oktober organiseren  
we een opleiding  
toegankelijkheid met  
Inter. Iets om met stip in  
je agenda te noteren.

**Een toegankelijke woon-omgeving is essentieel om te evolueren naar een inclusieve maatschappij. Het lopende onderzoek rond de evaluatie van de Vlaamse regelgeving over toegankelijkheid bracht het belang daarvan recent nog onder de aandacht. Maar hoe zit dat nu precies met de toepassing van deze regelgeving binnen sociaal wonen?**

Fien Van den Abeele, architect en toegankelijkheidsadviseur bij Inter



De Vlaamse toegankelijkheidsverordening streeft naar het realiseren van basistoegankelijkheid voor gebouwen met een publieke functie. Deze is gekoppeld aan de omgevingsvergunning. Ga je bouwen of renoveren, dan moet je kijken of ze van toepassing is.

Ook woongebouwen zitten vervat in deze regelgeving. Meergezinswoningen met minstens zes wooneenheden, die bestaan uit meer dan twee niveaus, vallen onder het toepassingsgebied. De gemeenschappelijke delen zoals bijvoorbeeld de gangen, trappen, liften, parkeerplaatsen of inkomhal moeten toegankelijk zijn. Omdat de centrale toegangsdeur van het woongebouw behoort aan de gemeenschap maakt deze mee deel uit van de zones die toegankelijk moeten zijn. Je mag die dus niet zomaar zelf aanpassen. De regelgeving maakt geen onderscheid tussen de private of sociale woningmarkt. Doelstellingen zijn voor alle woongebouwen gelijk.

De Vlaamse toegankelijkheidsregelgeving, FAQ, schetsen, foto's en good practices over toegankelijkheidsprincipes vind je op [www.toegankelijkgebouw.be](http://www.toegankelijkgebouw.be).

### **Toegankelijkheid van de publieke ruimte**

Publieke ruimten zoals straten en pleinen vallen niet onder de eerder genoemde regelgeving. Toch bestaat hiervoor ook een 'wettelijk' kader dat inzet op de basistoegankelijkheid. In het *Vademecum Toegankelijk Publiek Domein* vind je de regelgeving en heel wat principes, voorbeelden en schetsen. Een van de basisprincipes is DOD: zorg voor een vrije doorgang, een vlakke ondergrond en vrije doorgangshoogtes.

### **Een geïntegreerd project met mogelijkheden**

Toegankelijkheid is geen eenvoudige materie. Regelgeving is nodig, maar niet de Vlaamse ambitie. Een inclusieve maatschappij omvat bepaalde doelstellingen voor onze private woningen. De juiste keuzes maken is belangrijk om tot een mooi geheel te komen. Inter ondersteunt bouwheren en ontwerpteams bij het integreren van toegankelijkheidsprincipes op een mooie en passende wijze.

# DRIE VOORBEELDEN VAN BEWONERSPARTICIPATIE



Veel sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) zetten in op bewonersparticipatie. In hun projecten krijgen de bewoners een stem en de SHM kan haar werking beter afstemmen op haar bewoners. Maar elk bewonersparticipatieproject blijft maatwerk, want elke wijk, SHM of huurdersgroep verschilt. Woonwoord vond drie mooie voorbeelden van bewonersparticipatie.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE FOTO'S SHM'S

## 1 PLEINMAKERS VAN WOONPUNT MECHELEN

In de volledig vernieuwde sociale wijk Oud Oefenplein werkt Woonpunt Mechelen met vier Pleinmakers. Dit zijn gemotiveerde bewoners met een sterk sociaal-economisch profiel die zich in hun vrije tijd inzetten voor de wijk. "Erika, Jenny, Jochen en Mustapha versterken de wijk van binnen-uit. Ze leggen contacten in de buurt en organiseren activiteiten met als bedoeling het sociaal weefsel opnieuw op te bouwen. Hiervoor werken ze onder meer samen met de professionele actoren uit

de buurt, zoals opbouwwerkers of de jongeren van J@M", legt communicatieverantwoordelijke Niki Verstraeten uit.

De Pleinmakers werden door Woonpunt en de stad geselecteerd. Ze verhuisden begin 2018 naar de wijk. Hier zullen ze enkele jaren blijven wonen. Niki: "Het voorbije jaar was wat aftasten. Maar de Pleinmakers hebben al verschillende activiteiten op poten gezet. Zo organiseerden ze een lenteopkuis, een winterburendag en vond er ook een Iftar plaats. Naast deze overkoepelende projecten heeft ook

elke Pleinmaker zijn/haar expertise. Zo organiseert Jochen naschoolse huiswerkbegeleiding, Jenny helpt mee in het dienstencentrum en de tweedehandswinkel in de wijk. Mustapha houdt zich vooral bezig met de jongeren in de wijk, Erika focust op ouderparticipatie."

Tijdens het eerste jaar begonnen de Pleinmakers klein en lag de focus op de quick wins. Net als alle participatieprojecten is dit project maatwerk en wordt het stap voor stap opgebouwd. "De Pleinmakers zullen zich het komende jaar extra inzet-





ten voor de zoektocht naar sterkmakers die kunnen aansluiten bij hun activiteiten. Op die manier zorgt het project voor een sterk maatschappelijk draagvlak in de buurt”, vult Niki aan.

## 2 ONTMOETINGSFEEST VAN DE ZONNIGE WOONST

In 2018 bestond De Zonnige Woonst 90 jaar. Naar aanleiding daarvan nodigde ze 90 huurders uit aan tafel. Het werd een groots en geslaagd ontmoetingsfeest. Juridisch en administratief medewerker Katrijn Cools legt uit: “We organiseren vaak ad-hocbevestigingen bij onze huurders, maar deze keer wilden we een grote groep bevragen over onze werking. Op ons ontmoetingsfeest begeleidden al onze medewerkers elk een tafel met 10 huurders. Door hen in te schakelen, ontstond er een goede interactie met de huurders.”

De Zonnige Woonst merkt dat er veel overtuigingskracht nodig is om huurders te vinden voor het jaarlijks huurders-



overleg. “Bij dit initiatief maakten we gebruik van een verrassingseffect. Onze huurders schreven in voor een ontmoetingsfeest en hadden geen idee dat we hen ook gingen bevragen. Zo slaagden we erin een heel gevarieerde groep bijeen te krijgen. Alle aanwezigen waren enthousiast en ervoeren dat hun mening ook echt telt”, legt Katrijn uit.

## 3 HUURDERSADVIESRAAD VAN DE MANDEL

In 2008 richtte De Mandel een huurdersadviesraad op die mee haar dienstverlening helpt verbeteren. Ze melden knelpunten of geven tips voor verbetering. De dienst Sociale Zaken van De Mandel begeleidt hen hierin. Coördinator Hanne Mistiaen: “Uit de huurdersadviesraad ontstonden al veel nieuwe initiatieven die we ondertussen hebben ingebed in onze werking. Samen met de huurdersadviesraad maakten we huurdersbrochures, een verhuisbegeleidingsplan, het reglement van inwendige orde, doen we bevestigingen ...”

Het is belangrijk dat de achterban bij het advies van de huurdersadviesraad betrokken wordt. Daarom vroeg de huurdersadviesraad in haar laatste advies aan de raad van bestuur om in te zetten op bijkomende vormen van huurdersparticipatie met meer aandacht voor lokale groepen.

“We blijven inzetten op bewonersparticipatie en willen dat de komende jaren uitbreiden met een ambitieus en vernieuwend participatieproject. Hiervoor zullen we samenwerken met Samenlevingsopbouw. Eenmaal je positieve mensen vindt die op een constructieve manier willen werken aan verbeteringen, kan je ook zaken uit handen geven, die je anders zelf moet aanpakken”, besluit Hanne.

# ONDERZOEK NAAR VOEDSEL- WOESTIJNEN

In de Verenigde Staten zijn ze alomtegenwoordig, maar ook in West-Europa en in Vlaanderen dringt het fenomeen van de 'voedselwoestijnen' door: buurten met weinig of geen supermarkten en dus een beperkte toegang tot (verse en gezonde) voeding. Woonwoord sprak met Jeroen Cant, onderzoeker bij de Universiteit Antwerpen, die zijn doctoraatsthesis schreef over dit fenomeen.

TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN  
FOTO ISABELLE PLANQUAERT

**In hoogontwikkelde, westerse landen lijkt het evident dat iedereen toegang heeft tot een ruim aanbod aan voedingsmiddelen. Toch zijn er gebieden waar dit niet zo is, althans niet voor iedereen. Hoe kan je dit verklaren?**

**Jeroen:** "Na de Tweede Wereldoorlog is de middenklasse sterk gegroeid en zijn we ruimer en op meer versnipperde locaties gaan wonen. Zo ontstonden residentiële wijken die een te lage bewoningsdichtheid hebben om interessant te zijn voor nieuwe supermarkten. Omdat tegelijk het aantal auto's steeg en mensen dus mobieler werden, vormt dit geen algemeen probleem.

Voor wie minder mobiel is (door armoede, leeftijd, een fysieke beperking ...), is deze grotere afstand tussen wonen en winkelen wel een probleem. Dit betekent niet dat mensen met een beperktere mobiliteit geen toegang hebben tot voedingsmiddelen, maar wel dat ze noodgedwongen kiezen voor duurdere winkels met een beperkt

aanbod. Of ze moeten meer geld en/of tijd investeren in transport naar aantrekkelijkere opties verder weg. Dit leidt in het algemeen tot ongezondere diëten. De onbereikbaarheid van voedingswinkels versterkt dus bestaande ongelijkheden."

**Bestaan er in Vlaanderen veel voedselwoestijnen? Waar komen die het meest voor?**

**Jeroen:** "Dat hangt af van de definitie. De klassieke definitie van voedselwoestijnen beperkt zich tot achtergestelde stedelijke wijken. Dit type voedselwoestijnen bestaat, maar is relatief zeldzaam.

De meeste voedselwoestijnen in Vlaanderen zijn een nalatenschap van planningsexperimenten uit het verleden: tuinvijken en modernistische sociale wijken aan de rand van de stad. Ook voormalige industriegebieden zijn gevoeliger. De markt in deze buurten is relatief klein: door hun geïsoleerde ligging trekken ze geen mensen aan die niet in



de buurt wonen en is er vaak geen plaats voorzien voor detailhandel. Winkels zullen zich dan niet snel in deze buurten vestigen.

Daarnaast vinden we in Vlaanderen veel 'potentiële' voedselwoestijnen, vooral in de welgestelde rand van de steden. Door de vergrijzing neemt de mobiliteitsgraad in deze wijken fel af. Bovendien zijn de bewoners typisch honkvast en verhuizen ze niet zomaar naar plaatsen die meer aan hun noden zijn aangepast."

**Zijn er aanwijzingen dat bewoners van sociale woonwijken vaker moeilijker toegang krijgen tot een ruim aanbod aan voedingsmiddelen?**

**Jeroen:** "Mensen met een beperkt inkomen hebben vaker een ongezond dieet, zelfs als ze makkelijk toegang hebben tot een ruim aanbod aan voedingsmiddelen. Onbereikbaarheid is dan een katalysator: een groep die al kwetsbaar is, moet meer tijd en middelen besteden om een breed



“Bouw woningen rond nieuwe of bestaande activiteitencentra.”

Jeroen Cant, onderzoeker Universiteit Antwerpen

assortiment van voedingswaren te kunnen kopen. In het buitenland, ook binnen Europa, is aangetoond dat het bestaan van voedselwoestijnen een aanzienlijk negatief effect heeft op diëten en obesitas en gerelateerde ziektes doet toenemen. Voor Vlaanderen hebben we hierover voorlopig geen gegevens, daarvoor is verder onderzoek nodig.”

#### Hoe kunnen we het ontstaan van voedselwoestijnen tegengaan? Welke rol kan het beleid hierin spelen?

**Jeroen:** “De bestaande voedselwoestijnen zijn een gevolg van het beleid. De voedselwoestijnen in sociale woonwijken zijn het resultaat van gefaalde planningsconcepten uit het verleden. De ruimtelijke ontvlechting van wonen en winkelen in de stedelijke rand is grotendeels te wijten aan de ongecontroleerde aanleg van dunbevolkte woonwijken. Tegelijkertijd liet het beleid toe dat winkels zich buiten de residentiële structuren vestigden.

In Nederland en Duitsland laat het beleid zo’n spreiding niet toe en bestaat een mix van wonen en werken. Om het ontstaan van voedselwoestijnen in Vlaanderen tegen te gaan, moeten we het ruimtelijk en detailhandelsbeleid in Vlaanderen fundamenteel hervormen.”

#### Hoe kunnen we ervoor zorgen dat we in nieuwe wijken zoveel mogelijk functies integreren en dat we ook in bestaande wijken een mix creëren?

**Jeroen:** “Voor nieuwe wijken is het recept simpel: bouw woningen rond nieuwe of bestaande activiteitencentra. Bereikbaarheid moet van bij de eerste plannen voor een nieuwe wijk een cruciale factor zijn.

In bestaande wijken is de situatie veel moeilijker. De lokale markt is er te klein en te verspreid over de ruimte en daarom niet interessant voor retailers. Daarnaast zijn de verkavelingsvoorschriften in Vlaanderen vaak erg streng en houden ze het

mixen van wonen en winkelen tegen. Aanpassing van deze voorschriften kan voor meer verdichting zorgen, maar biedt natuurlijk pas op lange termijn soelaas. Op korte termijn kunnen alternatieve vormen van detailhandel het probleem (gedeeltelijk) opvangen. Het kan daarbij gaan om traditionele alternatieven, zoals de markt, maar ook over nieuwe initiatieven zoals e-commerce of onbemande winkels.”

“In Vlaanderen zijn veel potentiële voedselwoestijnen, vooral in de welgestelde rand van steden.”

Jeroen Cant - Universiteit Antwerpen



“Er moet meer aandacht zijn voor investeringen in sociale woningbouw.”

Sorcha Edwards

## VIJF VRAGEN AAN SORCHA EDWARDS, SECRETARIS-GENERAAL HOUSING EUROPE

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

FOTO HOUSING EUROPE

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

In heel Europa zoekt de sector manieren om sociale huurders en kopers meer te laten participeren en nieuwe wooninitiatieven mee te ondersteunen. Ik zie een bredere betekenis voor dit soort initiatieven omdat de sociale huisvestingssector meer op de voorgrond moet treden en trots zou moeten zijn op haar rol en verwezenlijkingen. Zo had VVH recent de campagne ‘Trots op mijn roots’ die een stem geeft aan succesvolle mensen die in een sociale woonwijk zijn opgegroeid. De sector zou nog meer moeten interageren met sociale huurders en kopers, maar ook met de bredere gemeenschap, autoriteiten en collega's uit andere landen om tekortkomingen te identificeren en om sterker te staan in de toekomst.

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

Onderinvestering in de sociale woningbouw is een gekend Europees fenomeen.

De globale publieke uitgaven hiervoor zijn de laatste tien jaar gedaald van 40 naar 27 miljard euro. Daartegenover staat dat huisvesting de grootste uitgave voor Europese huishoudens is: één op de vier mensen spendeert meer dan 40% van zijn inkomen aan wonen. Daarom moet er meer aandacht zijn voor investeringen in sociale woningbouw om de groeiende woonkosten te dekken.

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

Via concrete projecten moeten we zelf aantonen dat investeren in sociale huisvesting een opstap uit armoede is, geld bespaart en bijdraagt aan publieke welvaart op lange termijn. Housing Europe verzamelt deze voorbeelden met de European Responsible Housing Awards. Een van de winnende projecten was de Venning in Kortrijk. Over heel Europa zijn er in onze sector succesvoorbeelden te vinden van energiezuinige projecten, circulaire economie, integratie van migranten, toeleiden naar werk ...

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

Zelf ben ik er trots op om dagelijks een stem te geven aan de sociale huisvestingssector op Europees niveau. Ik ben ook fier dat we bij de Europese en globale instellingen als een sleutelspeler in het huisvestingsbeleid erkend zijn. En natuurlijk ben ik trots om aan het hoofd te staan van een fantastisch team van het Housing Europe-hoofdkwartier in Brussel.

### 5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Die toekomst hangt vooral af van de sector zelf. Zullen we de mensen en gemeenschappen genoeg inspraak geven? Zullen we erin slagen om te overtuigen dat investeren in toegang voor iedereen tot energie-efficiënte huisvesting ons aan de juiste kant van de geschiedenis zet?



# 100 JAAR SOCIAAL WONEN IN BEELD

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE, EN ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN  
FOTO'S VLAAMS ARCHITECTUURINSTITUUT EN DE VMSW

## 1919 oprichting Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken (NMGWW)

De NMGWW stimuleerde de oprichting van sociale huisvestingsmaatschappijen, oefende toezicht uit, trad op als bankier, zorgde voor begeleiding en gaf typeplannen uit. Drie jaar na de oprichting van de NMGWW waren er 209 lokale maatschappijen die samen 23.000 woningen bouwden.

## 1935 oprichting Nationale Maatschappij voor de Kleine Landeigendom (NMKL)

De NMKL wilde van het platteland een aantrekkelijke woonomgeving voor industriearbeiders maken. De grote wijken met een landelijk uitzicht ontstonden vooral in de jaren 50. De typische NMKL-wijk, met witte villa's of halfopen bebouwing, verscheen in heel Vlaanderen. Deze wijken vond je nabij treinstations of ontsluitingswegen, zodat de verbinding met de stad of industrie verzekerd was.



## NA-OORLOGSE PERIODE

hoogbouw in het groen

Na de Eerste Wereldoorlog zochten de modernistische architecten nieuwe oplossingen voor het grote woningtekort en de slechte woonkwaliteit. Ze koppelden hieraan een andere maatschappijvorm, waarin de gemeenschap centraal stond in plaats van het gezin. Publieke voorzieningen in de wijk zoals kinderopvang, een bibliotheek ... kregen veel aandacht. Hoge woonblokken met voldoende afstand ertussen voor groene ruimte deden hun intrede in de sociale woningbouw. Deze ideeën ontstonden in het interbellum, maar werden pas in de naoorlogse periode op grote schaal uitgevoerd.



## JAREN 60 modern comfort in de woningen

Tijdens de 'gouden jaren 60' zette men in op het moderne comfort in de woning. De achterkeuken maakte plaats voor een ingerichte keuken. Op de eerste verdieping kwam een badkamer met een bad of douche met stromend water en een toilet.



## JAREN 70 productie opgedreven en inkomensgrenzen van kracht

Vanaf het einde van de jaren 60 werd de productie van het aantal sociale woningen opgedreven. Tussen 1976 en 1980 bedroeg de gemiddelde jaarproductie 13.600 bijkomende sociale woningen in België.

Begin jaren 60 werd de inkomensgrens in de sociale huisvestingssector ingevoerd. Deze regel zou echter pas in de jaren 70 effectief van kracht zijn.

## JAREN 70 renovatiegolf tuin- en hoog- bouwwijken

De oudere woningen waren niet aangepast aan recente wooneisen. Vooral de tuinwijken van het interbellum en de hoogbouwwijken van de jaren 50 en 60 hadden nood aan vernieuwing. Nieuwe gezinssamenstellingen en een toegenomen behoefte aan berging, comfort en privacy binnen het gezin zorgden voor aanpassingen van het patrimonium.

Voor



Na



## JAREN 80 oprichting bewoners- groepen

De crisis van de jaren 80 verlengde de wachtlijsten bij de SHM's. Het ongenoegen nam toe. Woonactivisten verenigden zich en werden een officiële gesprekspartner. Sommige huisvestingsmaatschappijen erkenden een huurdersadviesraad.



## JAREN 90 inhaaloperatie van start

Het recht op wonen kwam weer nadrukkelijk op de politieke agenda. Domus Flandria zorgde voor een inhaaloperatie op korte termijn. Sinds de jaren 90 erkent en subsidieert de Vlaamse Regering sociale verhuurkantoren.

## 1997 Vlaamse Wooncode

In 1997 keurde de Vlaamse Regering de Vlaamse Wooncode goed. De Vlaamse Wooncode is het basisdecreet voor het woonbeleid in Vlaanderen. Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op behoorlijke huisvesting voor elke burger.

## JAREN 2000 bijkomende sociale woningen

Sinds 2009 is het decreet Grond- en Pandenbeleid van kracht. Elke gemeente kreeg een Bindend Sociaal Objectief (BSO) opgelegd. Dat is het minimumaantal bijkomende sociale huurwoningen dat een gemeente tegen 2025 moet bouwen. Als een gemeente haar objectief bereikt, kan ze een woonbeleidsconvenant afsluiten.



save  
the date

**ZONDAG  
13 OKTOBER  
2019**

De VMSW organiseert een Sociaal Wonendag om 100 jaar sociaal wonen te vieren. Heel wat SHM's zetten hun beste projecten in de kijker. Tot dan!

# EEN VERBETERPLAN ALS OPPORTUNITIEIT VOOR INNOVATIE: HET VERHAAL VAN TUINWIJK

Nu de tweede visitatieronde op kruissnelheid komt, valt het op dat een aantal sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) merkbaar betere resultaten kan voorleggen dan in de eerste ronde. Soms zijn dat SHM's die in de eerste ronde een verbeterplan opgelegd kregen. Daarbij stelt zich de vraag of er een oorzakelijk verband is. Woonwoord is nieuwsgierig en ging praten met Tina Verkaeren, de directeur van Tuinwijk uit Lokeren.

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

Tina vertelt dat Tuinwijk met een open mind tegen de eerste visitatie aankeek. "We zagen het een beetje naïef als een soort gratis doorlichting en waren ons bewust dat er zeker nog ruime groeimarge was." Tuinwijk wilde per se bij de eerste visitaties zijn en dat is volgens Tina achteraf een fout gebleken. De SHM wilde de visitatie aangrijpen als een soort leidraad om zichzelf te innoveren. "Met wat ik nu weet, was het beter geweest mochten wij al aan het innoveren geslagen zijn als de visitatie langskwam."

## VAN VERBETERPLAN NAAR BELEIDSPLAN

Het rapport kwam niet echt als een verrassing, maar het feit dat er een verbeterplan werd opgelegd, zorgde wel voor een schok. "We zagen dat als een sanctie en dat kwam bij mijn collega's en bij mij toch wel behoorlijk hard aan."

Gelukkig reageerde de raad van bestuur van Tuinwijk zeer goed, vertelt Tina.

"Die zijn blijven onderstrepen dat ze alle vertrouwen hadden in onze ploeg en dat heeft ons geholpen om er opnieuw tegenaan te gaan. Uiteindelijk zijn we het verbeterplan veeleer als een opportuniteit dan als een sanctie gaan bekijken." Die andere insteek heeft volgens Tina voor energie gezorgd bij haar en haar collega's.

Tina legt uit dat die andere houding ertoe leidde dat men het verbeterplan meer als een beleidsplan is gaan zien. Die nieuwe invalshoek is hen zo goed gekomen dat ze ook na het tweede – veel betere – visitatierapport een beleidsplan hebben opgemaakt op basis van de aanbevelingen in het visitatierapport. "Dat kan je ook als een verbeterplan zien, zij het dan een vrijwillig plan."

## EXTRA MOTIVATIE

Het opgelegde verbeterplan heeft volgens Tina de zaken op scherp gezet en zorgde

voor een extra motivatie bij haar en haar collega's. "We hebben een strategisch plan uitgewerkt en ook een strategisch HRM-plan die allebei als basis fungeerden om de organisatiestructuur aan te pakken. Ook hebben we een SWOT-analyse gemaakt." Dat alles was het uitgangspunt voor een beleidsplan met doelstellingen op korte en lange termijn, waarbij de objectieven tijdsgebonden en meetbaar zijn. Concreet heeft Tuinwijk ingezet op drie domeinen. Er kwam een nieuwe organisatiestructuur met nadruk op HRM. Daarnaast werd gezorgd voor een nieuwe huisstijl en betere communicatie met onder andere een huurderskrant. En ten slotte werd er een nieuwe website ontwikkeld.

Tina geeft wat meer duiding bij de nieuwe organisatiestructuur. "Toen ik hier aankwam, merkte ik dat men hier zeer taakgericht werkte. Mensen kregen





een taak, werkten die af en kwamen dan een andere taak vragen. Wij willen evolueren naar meer resultaatgericht werken met een actieve inbreng van de mensen.” De nieuwe organisatiestructuur van Tuinwijk gaat ervan uit dat mensen hun deskundigheid ook aangrijpen om na te denken over hun functie en over wat Tuinwijk als SHM wil bereiken. Dat ze meer verantwoordelijkheid nemen en eigen ideeën aandragen. Uiteindelijk bleken de collega’s van Tina daar achter te staan.

Tuinwijk heeft voor dit veranderingsproces de hulp ingeroepen van professor Alex Vanderstraeten van de UGent. Die heeft met iedere medewerker een apart gesprek gevoerd om te peilen naar de verwachtingen van de mensen, hoe ze zich voelen bij Tuinwijk en wat hun visie op de toekomst is. Daarnaast is er ook een tevredenheidsenquête gehouden bij alle medewerkers.

“Op basis van al deze bevindingen zijn we dan tot een nieuw organigram en tot resultaatgerichte functiebeschrijvingen gekomen, zodat iedereen weet waarvoor hij/zij eindverantwoordelijke is en voor welke taken hij/zij mee verantwoordelijk is. Daarnaast zijn er ook heel wat opleidingen gegeven om iedereen vertrouwd te maken met resultaatgericht werken.”

#### **IEDEREEN DOET MEE**

Bij dit alles benadrukt Tina dat heel het team meegewerkt heeft aan het verbeterplan en daarna samen aan de kar is blijven trekken. “Een dergelijke omschakeling lukt enkel als iedereen heeft kunnen meedenken en iedereen gemotiveerd is om de omslag te maken. Uiteraard is er nog voldoende marge tot verbetering, maar ik kan je wel verzekeren dat hier een goed en hecht team aan het werk is en dat er een zeer goede sfeer heerst. De mensen komen graag werken.”

Mogen we stellen dat Tuinwijk anders aankeek tegen de tweede visitatie? Tina geeft aan dat Tuinwijk een stuk minder naïef in dat verhaal is gestapt, iedereen heeft zich veel beter voorbereid. “Ik merkte wel bij mij en mijn collega’s dat de nieuwe visitatie behoorlijk wat stress met zich meebracht heeft. We hebben keihard gewerkt aan het verbeterplan en de implementatie ervan. Je wil dat dan echt aantonen in een al bij al toch beperkte tijdsspanne. Ik weet dat we in de eerste plaats werken voor onze klanten, maar anderzijds is het ook wel fijn voor ons allen dat we erkenning krijgen voor de geleverde inspanningen. Ik ben dan ook in de eerste plaats blij voor mijn collega’s, die zich volledig gesmeten hebben en zeer hard gewerkt hebben.”

# MAAK JE WEBSITE TOEGANKELIJK VOOR IEDEREEN

Uit cijfers van de World Health Organisation blijkt dat 15% van de wereldbevolking kampt met een lichte of zware vorm van een beperking. Deze mensen komen niet alleen langs op jouw – hopelijk toegankelijke – kantoor, maar bezoeken ook jouw website. Je helpt iedereen digitaal verder door alvast deze struikelblokken te vermijden.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE

Sinds 22 december 2016 is er een Europese richtlijn voor de toegankelijkheid van websites van overheidsinstanties. De richtlijn volgt de WCAG, de *Web Content Accessibility Guidelines*, die zijn opgedeeld in drie levels: A, AA en AAA. De Europese richtlijn stelt het middelste niveau AA voorop. De Belgische regelgeving die uit de richtlijn voortvloeit, verplicht overheidswebsites om tegen 23 september 2020 aan dat AA-niveau te voldoen. Maar, aan welke normen moeten we dan juist voldoen? De wetgeving steunt op vier pijlers: waarneembaarheid, bestuurbaarheid, verstaanbaarheid en robuustheid.

## WAARNEEMBARE INFO

Informatie op een website moet waarneembaar zijn. Denk daarbij aan minimale tekstgrootte, contrast, kleurgebruik of ondertiteling. Dit is niet alleen belangrijk voor mensen die blind zijn, maar ook voor mensen met een verminderd zicht, kleurenblindheid of bijvoorbeeld concentratieproblemen.

Jouw website voorziet het best voldoende contrast. Misschien zijn de huisstijlkleuren van jouw organisatie niet voldoende contrasterijk voor een site. Kies online dus liever voor een lichtere of donkerdere variant van jouw kleuren als dat het contrast verhoogt. In de checklist op de website van AnySurfer – een autoriteit voor webtoegankelijkheid in Vlaanderen – vind je tips en onlinetools om het contrast van jouw site te testen.

Gebruik niet alleen kleur om informatie over te brengen, maar combineer kleur en vorm. Mensen die kleurenblind zijn of een verminderd zicht hebben, ondervinden problemen om een boodschap met alleen kleur te verstaan. Doe dit bijvoorbeeld om openingsuren of beschikbaarheden duidelijk over te brengen.

## BESTUURBARE WEBSITE

Jouw website moet eenvoudig te besturen zijn. Je zorgt dat bezoekers jouw website alleen met het toetsenbord, dus zonder muis, kunnen bedienen. Slechtzienenden gebruiken de tabtoets vaak, in combinatie met zoomen. Het is belangrijk dat ze op elk moment weten waar ze zich in de site bevinden: dat kan door het geselecteerde element een omlijning (en eventueel verkleuring) te geven. Zo onderscheidt het element zich van de rest van de site. Zorg ook dat gebruikers de tijd krijgen om informatie op te nemen: werk niet met banners die verspringen.

## VERSTAANBARE INFORMATIE

Gebruik op je website duidelijke en eenvoudige taal om informatie over te brengen. Korte, directe en actieve zinnen, zo weinig mogelijk vakjargon, tussentitels en opsommingen ... zijn een absolute must! Denk daarbij ook aan duidelijke paginatitels, koppen en labels (bijvoorbeeld bij een tabel of formulier).

## EEN ROBUUSTE WEBSITE

Een robuuste website wil zeggen dat de gebruiker de website gemakkelijk kan bezoeken met verschillende browsers én vlot kan interpreteren als hij een ondersteunend hulpmiddel gebruikt. Ondersteunende hulpmiddelen zijn bijvoorbeeld voorleessoftware of een brailregel. Deze hulpmiddelen steunen bijna volledig op de copy en code van de website. Het is dus belangrijk dat je alle elementen in jouw tekst duidelijk omschrijft. Dat geldt bijvoorbeeld voor een tekstuele beschrijving van afbeeldingen (wat is afgebeeld?) of voor een vermelding van het type en de grootte van een document. Maar, ook een concrete linknaam is belangrijk: verwijst niet naar een document of webpagina met de woorden 'klik hier'. Als een gebruiker een lijst van alle hyperlinks op een pagina opvraagt (via zijn hulpsoftware), dan krijgt hij een hele rij 'klik hier'-linken zonder context.

## OPLEIDING WEBTOEGANKELIJKHEID

Ontdek je graag alle valkuilen en hoe je ze kan vermijden? De VMSW organiseert op 16 en 23 mei een opleidingsvoormiddag over 'webtoegankelijkheid' voor de webredacteuren van sociale huisvestingsmaatschappijen. De lesgever is AnySurfer, de projectorganisatie die in België streeft naar een toegankelijker internet en die ontstond vanuit de blindenzorg in Vlaanderen en Brussel.

# WEB CONTENT ACCESSIBILITY



## Toegankelijkheid

15% van de wereldbevolking kampt met een lichte of zware vorm van beperking. Dat mag hen niet beletten om je website te bezoeken.



## Verstaanbaarheid

Gebruik op je website duidelijke en eenvoudige taal om informatie over te brengen.



## Robuustheid

Zorg ervoor dat men je website gemakkelijk kan bezoeken met verschillende browsers én vlot kan interpreteren.



## Bestuurbaarheid

Je website moet eenvoudig te besturen zijn, alleen met het toetsenbord en zonder de muis.



## Waarneembaarheid

Informatie op je website moet waarneembaar zijn. Denk daarbij aan minimale tekstgrootte, contrast, kleurgebruik of ondertiteling.

i

### Meer informatie?

Op 16 en 23 mei organiseert de VMSW een opleiding over webtoegankelijkheid.

Kijk ook op [www.anysurfer.be/nl/in-de-praktijk/checklist](http://www.anysurfer.be/nl/in-de-praktijk/checklist)

# WONEN AAN EEN ERF MET WADI

In Haasdonk, een landelijke deelgemeente van Beveren, realiseerde de Waasse Landmaatschappij 11 nieuwe sociale koopwoningen. Het woonerf sluit aan op een bestaande verkaveling aan de rand van de dorpskom. Het geeft meteen een gevoel van rust en openheid.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S GOOSSENS & PARTNERS

De wijk Bunderhof behoorde tot de historische reservegronden van de Waasse Landmaatschappij. Een hele tijd voordien was de site al het voorwerp van een uitgebreid archeologisch onderzoek, een verkavelingsontwerp en ontwerp voor de openbare ruimte door het studiebureau BVP uit Destelbergen. Zo waren de wegenis- en infrastructuurwerken van dit project al afgerond voordat de bouw van de 11 woningen startte.

Goossens & Partners - architecten en ingenieurs uit Sint-Niklaas stond in voor het ontwerp en de stabiliteitsstudie van de woningen. "Initieel was het de bedoeling om één langgerekt bouwblok te realiseren met daarachter ruime private tuinen", vertelt architect Vincent Goossens. "Als je de verkaveling binnenrijdt, is de achterste bouwlijn dan het eerste wat je ziet. Het zou jammer zijn geweest mocht je zo plots op een dichte muur van huizen botsen."

## COLLECTIEVE EN PRIVATE OPEN RUIMTE

In plaats van de aaneengeschakelde rijbebouwing koos Goossens & Partners ervoor om de lange huizenrij uit elkaar te trekken in drie evenwaardige woonvolumes van drie tot vier woningen. Eén volume staat haaks opgesteld op de twee andere waarbij twee volumes met telkens vier woningen zich nu in een hoekopstelling scharen rond een collectief voorerf. Elke woning beschikt bovendien nog over een kleine private tuin met terras.

"Die publieke zone is niet alleen voor de directe bewoners aangenaam, ze betekent tegelijk een meerwaarde voor de hele wijk die verder niet over bruikbare gemeenschappelijke buitenruimte beschikt", vertelt Vincent Goossens. "Het draagt bij tot de sociale interactie en cohesie binnen een buurt."

Centraal op het erf bevindt zich een kleine verharde zone met pergolastructuur en zitplaatsen, aansluitend is er een overdekte staanplaats voor fietsen. Ook is er een grasveldje met jonge boom- en plantenplantingen en enkele speeltoestellen. Achteraan loopt het grasveld uit in een zogenaamde wadi of kom die al het overtollige hemelwater opvangt. Met een wadi

vloeit proper water niet onnodig via de riolering naar rioolwaterzuiveringsinstallaties en blijft de lokale grondwaterstand op peil.

## GEVARIEERD WONINGAANBOD

Het woningaanbod kent verschillende perceelbreedtes en bouwhoogtes en is gevarieerd met woningen van twee tot vier slaapkamers. De grotere 4-slaapkamertypes hebben extra kinderkamers op een tweede verdieping onder het dak. Alle woningen zijn doorzonwoningen met opengewerkte keukens. Een hoog daklicht boven de trappartij brengt het licht overvloedig binnen tot in het hart van de woningen. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde verlenen deze compact opgevatte woningen een genereus ruimtegevoel.

## ENERGIEZUINIG WONEN

De compactheid van de volumes zorgt voor een beperking van de buitenschil en dus van materiaal en warmteverliesoppervlakte op energetisch vlak. In combinatie met goede prestaties op het vlak van de luchtdichtheid en isolatie, ventilatie en het gebruik van hernieuwbare energie middels de zonneboilers levert dit energiezuinige woningen op.

Met een wadi blijft de lokale grondwaterstand op peil.



De opdracht werd gegund aan aannemingsbedrijf Recon Bouw, die de werken uitvoerde voor een eindbedrag van 1.647.182 euro, gemiddeld net geen 150.000 euro per woning. In januari 2017 werden de bouwwerken aangevat om voorlopig te worden opgeleverd in maart 2018. Samen met de prijs voor het grondaandeel, de studiekosten, btw en beheersvergoeding lagen de verkoopprijzen tussen 210.000 en 245.000 euro per woning. Een betaalbare prijs voor energiezuinige nieuwbouwwoningen met twee tot vier slaapkamers.



**Meer informatie?**

[www.waasselandmaatschappij.be](http://www.waasselandmaatschappij.be)



# menser



## SHM DE IDEALE WONING OPENT SATELLIETKANTOOR IN BRASSCHAAT “DE MEDEWERKERS ZOCHTEN ZELF EEN LOCATIE EN RICHTTEN HET SATELLIETKANTOOR IN”

SHM De Ideale Woning nam een satellietkantoor in gebruik in Brasschaat op de site van Kamp Noord vlak bij het vliegveld in Maria-ter-Heide. Het doet dienst als werkplek voor de medewerkers van de SHM die de gemeenten ten noorden van Antwerpen bedienen. Directeur Gert Eyckmans legt uit.

### Waarom is het satellietkantoor er gekomen?

**Gert:** “Hoewel ons hoofdkantoor in Berchem centraal ligt in het werkgebied, zijn de afstanden naar de noordelijke gemeenten vrij groot. Bovendien is de verkeerssituatie rond Antwerpen dikwijls problematisch. Het satellietkantoor zorgt ervoor dat zowel de woon-werkverplaatsing als de verplaatsingen voor het werk zelf heel wat eenvoudiger en minder stresserend zijn. Het was een initiatief van een aantal medewerkers van onze maatschappij, zij zochten zelf een locatie en richtten het kantoor in.”

Medewerkster Gwen Heylen maakt gebruik van het kantoor en is helemaal tevreden:

“De stressfactor van het verkeer 's morgens en 's avonds valt helemaal weg. Ook de tijd om op een bepaalde locatie te geraken, is veel beter in te schatten. We merken dat dit goed is voor het team: de regio wordt vanop kortere afstand gevolgd en er is efficiënter overleg. Zelf heb ik minder te maken gehad met het vinden en inrichten van de locatie, maar zeker een dikke merci aan mijn collega's die het initiatief hiervoor namen.”

### Wie mag het kantoor gebruiken?

**Gert:** “Elke medewerker die in de noordelijke gemeenten actief is, kan er terecht. Ze kunnen er voor of na een afspraak langskomen of ze werken er een hele dag. Het hoofdkantoor in Berchem blijft wel de hoofdwerkplaats. De medewerkers moeten dus nog wel meerdere dagen in de week naar het hoofdkantoor komen.”

Binnenkort opent in Hemiksem een tweede satellietkantoor voor de medewerkers die in het zuiden van het werkgebied actief zijn.



### Eerste steen voor vervangingsbouwproject van 9 woningen, Kluisbergen, 11 januari

De Pelikaanwijk in Kluisbergen omvat 62 sociale huurwoningen uit de jaren 70 en 80. De Vlaamse Ardennen investeerde de voorbije jaren heel wat in de wijk en legde daarbij de focus op energie en duurzaamheid.



### Eerste steen van 18 koopwoningen in Groot Bewijk, Scheldewindeke, 29 januari

Op de site komen onder meer een nieuw woonzorgcentrum, assistentiewoningen en een aantal koop- en huurwoningen. Het Volk staat in een eerste fase in voor de bouw van 18 koopwoningen.



### Bouw van 308 sociale huur- en koopwoningen van start in Willebroek, 30 januari

In de Akkerlaan leggen Volkshuisvesting Willebroek en de Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken de eerste steen van 238 sociale huurwoningen en 70 koopwoningen. Eind 2020 zou het project klaar zijn.

## Oproep

Organiseer je onlangs of organiseer je binnenkort een evenement waarbij sociaal wonen centraal staat? Laat het ons weten via [info@woonwoord.be](mailto:info@woonwoord.be) en bezorg ons bijhorende afbeeldingen. Bedankt!



### SVK Het SaS is 20 jaar actief, Sint-Job-in-'t-Goor, 8 februari

Het SVK ontstond in 1999 vanuit de sociale huisvestingsmaatschappij De Voorkempen-Helpt Elkander. Op dit moment beschikt Het SaS over 300 ingehuurde woningen.



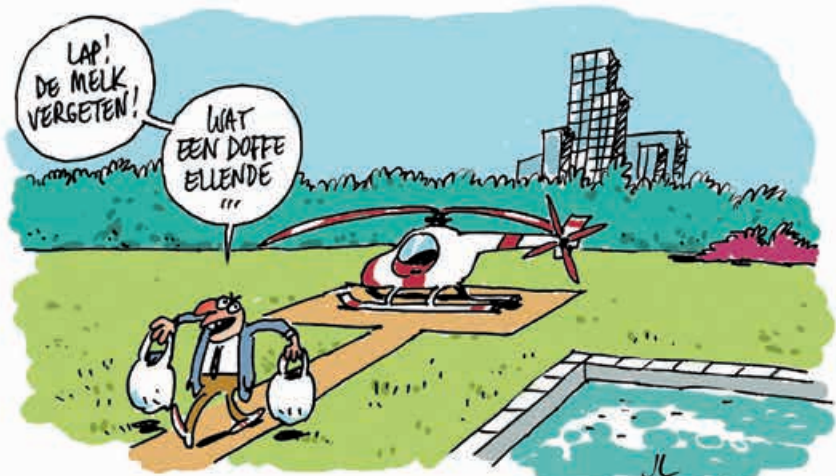
### Werkmanshuisjes omgevormd tot hedendaagse flats in Oudegem, 22 februari

"De huisjesrij behoort tot het beschermde dorpsgezicht in Oudegem, daarom moesten we de gevels bewaren", zegt Carine Verhelst, directeur van SHM Volkswelzijn. "We maakten de flats binnen de bestaande muren. Een doos in een doos als het ware."



### SVK Gent verhuurt 250<sup>ste</sup> woning in de Vierweegsestraat in Wondelgem, 6 maart

Na een renovatie van de Gentse coöperatie Het Pandschap zorgde SVK Gent voor de verhuring aan sociale huurders. Zij kregen de sleutel officieel overhandigd.



VOORAL IN DE WELGESTELDE RAND VAN DE STEDEN VINDEN WE VEEL POTENTIËLE VOEDSELWOESTIJNEN





## KLANT IN ZICHT

“Onze energiefactuur is niet te vergelijken met die van vroeger.”

Ruim anderhalf jaar wonen Phillippe en Inneke met hun twee dochters in een woning met tuin in de nieuwe woonwijk Groen Zuid in Hoboken. SHM Woonhaven realiseerde dit grootschalige woonproject met 39 eengezinswoningen, 51 appartementen en een speelpleintje. Naast de sociale woningen zijn er op de site een groot aantal woningen die gebouwd werden door een private ontwikkelaar.



“Wonen in Groen Zuid hadden we ons lichtjes anders voorgesteld. Het hiertegenover gelegen groene binnengebied behoort blijkbaar uitsluitend toe aan de eigenaars van de privéwoningen en wordt afgesloten met poortjes. Er is gelukkig wel een publiek speelpleintje voorzien voor de hele wijk.”

“De tuin is drassig na een regenbui. We moeten soms enkele dagen wachten voordat we deze kunnen betreden. Blijkbaar een slechte ondergrond.”



“Deze woning is perfect geïsoleerd. Vroeger woonden we in een oud appartement met een zeer hoge energiefactuur. Hier betalen we beduidend minder op jaarbasis. Het gebruik van regenwater via de regenwaterinstallatie is mooi meegenomen. Ook het ventilatiesysteem is nieuw voor ons. Het financiële voordeel van een energiezuinige woning is cruciaal voor mensen met een laag inkomen. Wij zijn heel content dat we hier mogen wonen.”