

woon woord

NR 46

OKT > DEC 2018

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



STERKE NETWERKEN

Sociale huurders
begeleiden bij verslaving

WERFOPVOLGING
Zeven tips

PERSCOMMUNICATIE
De belangrijkste principes



FOTO MARTINE KINABLE

De lokale verkiezingen liggen al een paar weken achter ons. Wonen en sociaal wonen waren - misschien meer dan ooit? - mee de inzet voor deze verkiezingen. Daarbij haalden jammer genoeg niet onze positieve verhalen de nationale pers.

Laten we eerlijk zijn. We zijn er nog niet. Dat weten we allemaal, dat gaat niemand ontkennen. Maar, daartegenover moeten we ook de inspanningen in onze sector in de verf zetten. Al jarenlang zetten we ons in om meer sociale woningen te bouwen en ons historisch oud patrimonium grondig en energiezuinig te renoveren. We creëren nieuwe woonwijken, we versterken stadskernen, we helpen wie het moeilijk heeft. Ook in dit Woonwoordnummer staan tal van mooie praktijkvoorbeelden die inzetten op participatie, welzijn, projectrealisatie....

De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zijn de partner bij uitstek voor lokale besturen om betaalbaar en sociaal wonen mogelijk te maken. Ik hoop dan ook van harte dat de nieuwe coalities opnieuw een sterk engagement naar al onze (kandidaat-) huurders uitspreken.

Er is nog veel werk, maar dat mag ons niet ontmoedigen. Het moet ons sterken om er elke dag opnieuw voor te gaan. Om te blijven streven naar meer sociaal en kwalitatief wonen. Dat zijn we verplicht aan al onze huurders en kandidaten op de wachtlijst. Wij maken voor hen het verschil.

Tine Hendrickx, woordvoerder



Er is nog werk, maar dat mag ons niet ontmoedigen.

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), Jan Loeman (p12-15), Gery Spirincx (p.19), Isabelle Barberis (p.28)

cartoons

Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out

www.roulartacustommedia.be

druk

Goekint Graphics

verantwoordelijke uitgever

Ben Forier, Havenlaan 88 bus 94, 1000 Brussel

De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Meer weten over Woonwoord of een abonnement aanvragen? Surf naar www.woonwoord.be.

6



Zware verslaving INZICHT IN GEPASTE BEGELEIDING

Hoe ga je als SHM of SVK om met verslaafde huurders? Reinout Van der Sijpe, diensthoofd bewonerszaken bij Cordium, Lou Vinken en Marcel Fallon van CAD MSOC geven hun visie: "Een professioneel netwerk is cruciaal."

12



Zeven tips WERFOPVOLGING

Een kwaliteitsvolle uitvoering van bouw- en renovatieprojecten staat mee garant voor een lange levensduur ervan. Woonwoord ging op werkbezoek bij Vivendo uit Brugge en keerde terug met zeven tips voor een betere werfopvolging.

22



Vlaamse Huurwetgeving WAT WIJZIGT ER?

Vlaanderen heeft vanaf 1 januari 2019 een eigen Vlaams Woninghuurdecreet. Dit kan implicaties hebben voor sociale huur. Woonwoord somt de belangrijkste wijzigingen op.

19

De expert FINANCIËEL BEHEER SVK'S



VERDER

- 04 VELDWERK
- 10 VOOR & NA: VERVANGINGSBOUW IN TORHOUT
- 15 VIJF VRAGEN AAN LIES BAARENDSE
- 16 BUURTSPOORT. RUGBYCLUB BEREIKT KANSARME JONGEREN
- 18 HOE PAK JE HUURACHTERSTAL AAN?
- 20 PROACTIEVE PERSCOMMUNICATIE
- 24 MAKE-OVER VAN EEN TUINWIJK IN HOBOKEN
- 26 MENSEN
- 28 KLANT IN ZICHT



www.vmsw.be/nieuwsbrief

Schrijf je in om
maandelijks nieuws
uit de sector
te ontvangen.

veldwerk

Cijfer in de kijker

1000

Recent is de 1000^{ste} woning opgeleverd in een project waaraan Vlabinvest deelneemt. Het gaat om een woning in het Heuvelpark in Halle. Het project van Woonpunt Zennevallei omvat 18 koopwoningen en 9 huurwoningen. Vlabinvest zorgt voor betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand. Het gaat over projecten waar de band met de streek een rol speelt bij de toekenning. Vlabinvest koopt betaalbare bouwgronden aan om te gebruiken voor woonprojecten.



Nieuwe fusiemaatschappijen **WOONANKER WAAS, WOONPUNT SCHELDE- RUPEL, HABITARE + EN WOONBRUG**

Afgelopen juni waren er 4 fusies bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. Sinds 5 juni 2018 bundelen de Sociale Bouwmaatschappij Schelle en de Zwijndrechtse Huisvestingsmaatschappij hun krachten tot Woonpunt Schelde-Rupel. Op 20 juni zijn de huisvestingsmaatschappijen WoonAnker uit Temse en Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen Sint-Gillis-Waas gefusioneerd tot WoonAnker Waas. Op 21 juni fusioneerden de Deinse Sociale Bouwmaatschappij en de Merelbeekse Sociale Woningen tot Habitare+. Tot slot werken Eigen Haard en De Heibloem uit Herentals en Olen vanaf 30 juni samen onder 'De Woonbrug'.

Leestip

TROTS OP MIJN ROOTS

De Vereniging voor Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH) stelde op 20 september met trots haar boek 'Trots op mijn roots – Inspirerende verhalen over sociaal wonen' voor. Je leest in het boek mooie, inspirerende verhalen die sociaal wonen positief onder de aandacht brengen.

Hoe ontstond het idee om dit boek uit te brengen?

Björn Mallants, directeur van VVH: "Het uitgangspunt van ons magazine Fundamenten is om al van bij de start een positief verhaal te brengen over sociaal wonen, waarbij onze (kandidaat-)huurders centraal staan. Zij vormen het fundament van onze sector. De verhalen van inspirerende Vlamingen die opgroeiden in een sociale woning pasten daar perfect in."

Els Matthyssen, stafmedewerker communicatie bij VVH: "We bundelden deze verhalen in drie thema's. Personen die professioneel heel nauw betrokken zijn bij sociaal wonen leiden elk hoofdstuk in."

Björn: "We vonden het belangrijk om personen met wie we als sector intens samenwerken aan het woord te laten. We vroegen hen op welke manier sociaal wonen hun leven beïnvloedde."

Wie wil je met dit boek bereiken?

Els: "Met het boek willen we, naast het lezerspubliek van Fundamenten, ook een breder publiek aanspreken. Dit boek toont aan een ruim publiek de positieve aspecten van de sociale huisvestingssector in Vlaanderen. De verhalen tonen dat sociale huurders hun dromen kunnen verwezenlijken. Ze zijn een bron van inspiratie voor de sociale huisvestingsmaatschappijen die elke dag opnieuw sociaal wonen in Vlaanderen waarmaken."

Björn: "Onbekend is onbemind. We brengen verhalen van personen die bekend zijn in Vlaanderen. Ze vertellen over opgroeien in een sociale woning en hoe dat hen beïnvloedde."



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

Hopelijk halen we sociaal wonen zo voor een stukje uit de schaduw en presenteren we het zoals wij het ervaren: een betaalbaar en kwalitatief woonmodel voor wie het moeilijk heeft. Door de getuigenissen tonen we ook dat de vele clichés over onze doelgroep niet correct zijn.”

Welk verhaal is jou het meest bijgebleven?

Els: “Dat is een moeilijke. Elk interview draagt bij aan het geheel. Zeer mooi vind ik het verhaal van de advocaat die door zijn achtergrond zijn dossiers in een breder (menselijker) perspectief bekijkt. Verder toont het verhaal van Lynn Wesenbeek dat je niets voor niets krijgt in het leven. Haar verhaal verraste mij het meest. Bijzonder was ook de jonge politicoloog van Marokkaanse origine Bilal Benyaich die mij tijdens het interview vertelde dat hij ooit diplomaat wilde worden. Twee jaar na het interview liet hij mij weten dat hij zijn droom had waargemaakt en was aangesteld als diplomaat in Ankara.

Wat mij vooral zal bijblijven, zijn het enthousiasme en de fierheid van elk van de 24 geïnterviewden. Na al die verhalen vind ik het jammer dat ik niet ben opgegroeid in een sociale woonwijk. Dat meen ik echt.”



i

Info: Je kunt het boek bestellen bij uitgeverij Politeia
aan 29 euro via www.politeia.be

Dien je project in! 5 MILJOEN EURO VOOR PROJECTEN ONTHARDING

In Vlaanderen is het aandeel verharde ruimte groot en het neemt nog elke dag toe. Verharde ruimte bestaat uit asfalt, beton, steen,... Te veel verharde ruimte leidt onder meer tot stijgend overstromingsgevaar, hitte-eilanden en een dalende biodiversiteit. De Vlaamse Regering voorziet nu vijf miljoen euro voor subsidiedossiers rond ontharding. Door te ontharden, wordt onder andere de bodem meer doorlaatbaar en herstellen we open ruimte.

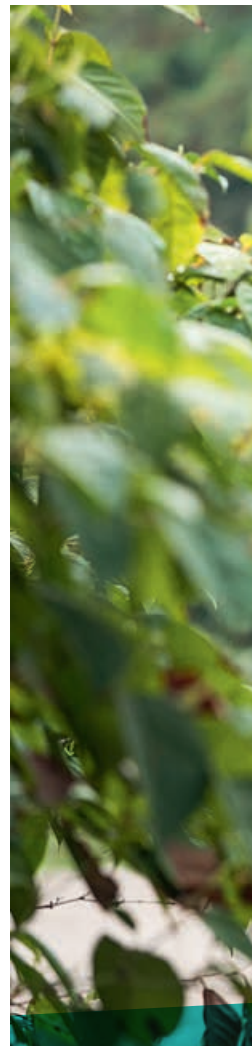
Nog tot en met 9 november 2018 kun je projectvoorstellen online indienen. Meer informatie lees je op www.omgevingvlaanderen.be/ontharden

Klare taal via de Schrijfassistent EEN GRATIS ONLINE SCHRIJFHULP

De VMSW, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren zetten in op heldere, begrijpbare teksten voor (kandidaat-)huurders, -kopers en -ontleners. De Schrijfassistent is een online schrijfhulp die daarbij kan helpen. Het werkt eenvoudig. Je plakt jouw tekst in de webpagina en haalt hem zo door enkele checks: spelling, dt en co, taalalarm, herhaling, passief, naamwoordstijl, toon, taaltips en uitspraak. De Schrijfassistent is gratis.

Eens testen? Surf naar www.schrijfassistent.be.





“WE HOPEN DAT WE VERSLAVING KUNNEN DESTIGMATISEREN”

Een sociale huurder met een zware verslaving, hoe ga je daar als SHM of SVK mee om? Woonwoord sprak met experts Lou Vinken, Marcel Fallon en Reinout Van der Sijpe. “Een basiskennis over verslaving is nodig, maar een professioneel netwerk des te meer.”

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER, EN GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO: JAN LOCUS

“We zijn blij dat we ons verhaal eens kunnen doen. We hopen dat we verslaving kunnen destigmatiseren.” Zo begint ons gesprek met Lou Vinken en Marcel Fallon. Zij werken allebei voor het Medisch Sociaal Opvangcentrum van de Centra voor Alcohol- en andere Drugproblemen in Limburg, kortweg het CAD MSOC. Jaarlijks

“Een SHM heeft een basiskennis over verslaving nodig, maar is geen hulpverlener.”

Marcel Fallon, CAD MSOC

begeleidt het CAD MSOC ongeveer 3000 mensen met een verslaving, in Limburg alleen. Samen met Reinout Van der Sijpe, diensthoofd bewonerszaken bij Cordium, gaan we dieper in op de achtergrond van verslaving en hoe (sociaal) wonen mee onderdeel van de noodzakelijke ondersteuning is.

COMPLEXE PROBLEMATIEK

Een (zware) alcohol- of drugsverslaving kadert vaak binnen een bredere problematiek. Lou noemt enkele sprekende cijfers: 40 tot 60% van de personen met een verslaving heeft psychische problemen, 60 tot 80% van de personen met een psychiatrisch verleden gebruikt problematisch.

Lou: “Die mensen vinden moeilijk



Marcel Fallon, Reinout Van der Sijpe en Lou Vinken

aansluiting in onze maatschappij en vallen vaak uit de boot. Ze kampen met psychische problemen, dak- of thuisloosheid, hebben weinig financiële middelen,... Via hun verslaving zoeken ze een roes om uit de realiteit weg te zijn."

SIGNAALFUNCTIE IN STERK NETWERK

Daarom benadrukt Marcel het belang van een sterk netwerk rond een cliënt: verschillende professionele partners zijn nodig om naar zorg, werk, wonen,... te begeleiden.

Marcel: "Een SHM heeft een basiskennis over verslaving nodig, maar is geen hulpverlener. Daarvoor moet een SHM vooral kunnen steunen op een netwerk van professionele partners."

Reinout treedt hem daarin bij: "Wij krijgen op dit moment middelen voor 1 sociaal assistent op 1000 woningen. Zelf instaan voor begeleiding is dan geen optie. Belangrijk is dat je signalen opvangt en snel je partners kunt inschakelen. Ons project Wonen-Welzijn is een mooi voorbeeld van zo'n breed partnerschap." (zie kaderstuk op p. 8)

Lou: "Verslaving is vaak een chronisch probleem. We kennen zeker mensen die zelfs na jaren in de goot hun leven helemaal opnieuw opbouwen, maar evengoed hervallen mensen. Zeker als mensen bijkomend kampen met psychische problemen, is die kans groot. Daarom is zo'n netwerk ook nodig om tijdig opnieuw in te grijpen als iemand hervalt."

GEEN DETECTIVE

Wat zijn nu signalen van een verslaving? Een moeilijke vraag, blijkbaar. "Da's niet zo eenduidig", stelt **Marcel**. "Heeft iemand een verslaving als een woning één keer niet gepoetst is of er één keer een alcoholvlucht hangt? Valt je iets op, dan kun je wel proberen dat bespreekbaar te maken."

Marcel: "Je benoemt best concreet gedrag vanuit een bezorgdheid, bijvoorbeeld 'ik zie dat je strompelt' of 'je spreekt niet duidelijk'. Hang niet de detective uit. Uitspraken als 'je hebt weer rode ogen' of 'je hebt weer gedronken', roepen alleen maar weerstand op, zeker als iemand nog altijd de voordelen van zijn of haar verslaving ziet."



“Als iemand een risico vormt voor zichzelf of de omgeving moet je ingrijpen.”

Lou Vinken, CAD MSOC

Lou: Ga nooit in discussie met iemand onder invloed. “Dat heeft absoluut geen zin. Je kunt in een geagiteerde situatie geraken en als je toch afspraken kunt maken, weet die persoon dat, eenmaal nuchter, waarschijnlijk niet meer.”

Marcel: “Volg je buikgevoel in zo’n situatie. Probeer een gesprek rustig af te ronden en zeg dat je later terugkomt.” Dat terugkomen is erg belangrijk.

Lou: “Leg desnoods een papiertje met de datum waarop je terugkomt, zodat de persoon dat vindt als hij of zij nuchter is.” Iemand van zijn of haar verslaving afpraten, is erg moeilijk. Zoals gezegd zien mensen vaak nog de voordelen van hun verslaving. Een hulpverlener kan wel helpen om inzicht te krijgen in de situatie.

Reinout: “Er zijn ook mensen die functioneren in hun woning, zelfs met een verslaving. Maar, dat geldt niet voor iedereen. Dan is ingrijpen nodig.”

Lou: “Als iemand een risico vormt voor

zichzelf of de omgeving – bijvoorbeeld: de gaskraan openzetten – moet je ingrijpen. Opnieuw heeft de verhuurder daar een belangrijke signaalfunctie naar de hulpverlening.”

WAT MET DE BUREN?

Vaak vangt de huisvestingsmaatschappij signalen op via de burens, die overlast ervaren. Open communiceren met de burens vindt Reinout dan ook cruciaal. Want, als een persoon hervalt, lijkt het alsof de SHM niets doet.

Lou: “Meteen een oplossing voorspiegelen of meteen beloven ‘dat het goed komt’, is moeilijk bij een chronische problematiek.”

Daarom is een structurele, open communicatie met de burens erg belangrijk.

Reinout: “Zodra je de burens grondig informeert over je aanpak en toont dat je ermee bezig bent, hebben ze meestal wel begrip. We proberen altijd onze sterke figuren in gebouwen goed te informeren en gerust te stellen. We weten dat zij ook andere burens kunnen kalmeren.”

KANSEN EN GRENZEN

Reinout: “Dat betekent echter niet dat we verkeerd gedrag goedpraten. Of alleen van de burens begrip vragen. We zoeken een evenwicht. We willen kansen aanbieden, zelfs als iemand hervalt, maar scheppen een duidelijk kader van wat kan en wat niet kan.”

Zulke grenzen zijn ook nodig, beaamt

Marcel: “Verslaving gaat over een verlies aan grenzen, een verlies aan controle. Kansen geven is belangrijk, maar een duidelijk kader ook. Je moet duidelijk aangeven wat je verwacht qua huishuur, omgang met burens, onderhoud van de woning...”

De hulpverlening die de medewerkers van het CAD MSOC bieden, vertrekt altijd vanuit het persoonlijke verhaal van de cliënt. De hulpverlener vertrekt vanuit de individuele nood van de persoon en die elementen waarmee hij of zij zelf aan de slag wilt gaan. Van daaruit kan een breder gamma aan instrumenten uitgerold worden. Een vertrouwensrelatie met de cliënt is cruciaal, maar vraagt tijd.

Lou: "Mensen zijn vaak terughoudend. Ze hebben vaak al ervaring met de hulpverlening en kennen ook die taal." Vaak is heel praktische ondersteuning een belangrijke nood.

Marcel: "Enkel een gesprek volstaat niet als de afwas hooggestapeld staat en de tuin vol afval ligt. Dan moeten we praktische ondersteuning inroepen. Daarmee geraken we vaak verder dan enkel praten."

VERMAATSCAPPELIJING VAN DE ZORG

Met de vermaatschappelijking van de zorg vrezen Marcel en Lou dat alle maatschappelijke sectoren – dus ook de SHM's en SVK's – in de toekomst steeds meer geconfronteerd zullen worden met mensen met verslaving en/of een psychische aandoening.

Marcel: "Op zich is de vermaatschappelijking van de zorg een mooi uitgangspunt, maar onze maatschappij

is niet echt voorbereid om die mensen in het reguliere circuit op te vangen."

Lou: "Ook zal de nood aan sociale woningen alleen maar toenemen. In hun zoektocht naar een betaalbare woning zullen deze mensen in de sociale huisvesting instromen. En gelukkig maar dat ze bij de SHM's en SVK's terecht kunnen!"

Niet alleen zijn er meer sociale woningen nodig. Marcel en Lou pleiten ook voor meer verschillende woonvormen en meer aandacht voor woonbegeleiding. Vooral kleinere, mobiele units zijn nodig.

Lou: "Wij begeleiden vaak alleenstaande mannen met een verslaving, die heel lang dakloos zijn geweest of altijd bij vrienden logeerden, en dus van canapé naar canapé verhuisden. Geef hen meteen een reguliere woning, en ze lopen de muren quasi op. Met kleinere woningen kun je hen beter opvangen en zo op de woonladder laten klimmen."

Marcel en Lou verwijzen bijvoorbeeld

"We proberen altijd onze sterke figuren in gebouwen goed te informeren."

Reinout Van der Sijpe, Cordium

naar het project 400Daken in Brussel, waar compacte, verplaatsbare huisjes op een braakliggend terrein komen, specifiek om daklozen op te vangen. Een ander goed voorbeeld vindt Marcel het project Housing First in Limburg.

Marcel: "De resultaten waren echt knap. Door eerst die woonbehoefte in te vullen, kreeg iemand die lang op straat leefde weer stabiliteit, en kon er van daaruit weer opwaarts gewerkt worden op andere domeinen. Heel geslaagd!"

PROJECT WONEN-WELZIJN BIJ CORDIUM

Via de oproep projecten Wonen-Welzijn startte Cordium een samenwerking om specifieke doelgroepen te begeleiden naar duurzame huisvesting. De verschillende welzijnsorganisaties merkten namelijk dat de overgang van een zorginstelling, met veel begeleiding, naar regulier zelfstandig wonen, te bruusk verliep. Een van zes doelgroepen waren (ex-)verslaafden, begeleid door vzw Basis.

Cordium stelde 11 studio's ter beschikking van het project, waarin die huurders één tot twee jaar kunnen wonen. In deze jaren wordt de begeleiding langzaamaan afgebouwd totdat de huurder volledig zelfstandig kan wonen. Wie stabiliseert, kan via versnelde toewijzing verder doorstromen naar een woning van het SVK Midden-Limburg, SHM Hacosi of van SHM Cordium.

Reinout Van der Sijpe, diensthoofd bewonerszaken, evalueert het project erg positief. "Dit voortraject geeft extra kansen

op duurzaam wonen. We ervaren minder problemen als iemand doorstroomt naar een woning bij het SVK of bij ons. De persoon zelf is ook beter voorbereid op zelfstandig wonen. Het is een win-win voor iedereen."

"Ook hebben we dankzij het project een sterk professioneel netwerk uitgebouwd. De verschillende expertises rond de tafel zorgen ook voor veel kennisuitwisseling. Bij overlast kunnen we dit netwerk bovendien snel inschakelen. Als je anders pas bij problemen je netwerk moet beginnen uitbouwen, is dat te laat."

Het project loopt ondertussen al vijf jaar. In totaal begeleidde de organisatie 61 mensen, van wie er zeven met een verslaving kampten. 11 van deze 61 personen zijn nu nog bezig met hun woontraining. In totaal stroomden al 23 personen door naar een duurzame woning. Via een doelgroepenplan hebben de partners het structureel verankerd.

voor & na

VERVANGINGSBOUW IN DE VOGELWIJK

In de Vogelwijk brak SHM De Mandel 22 verouderde sociale huurwoningen af om er 23 nieuwe in de plaats te bouwen. De woningen liggen in de Zwaluwstraat, Lijsterstraat, Kanariestraat en Koekoekstraat in Torhout.



De woning in de Lijsterstraat nummer 17 was ongeschikt verklaard door stabiliteitsproblemen en vocht. De huurder van die woning kreeg onmiddellijk een andere woning. Na onderzoek bleek dat de fundering ondermaats was omdat er onder de vloer enkel zand lag en de gemene muur bestond uit een enkele steen. SHM

De Mandel besliste om niet enkel deze woning in orde te brengen, maar startte een project op om alle huurwoningen in de wijk aan te pakken. Aangezien de woningen allemaal dateren uit de jaren '60, verwachtte de maatschappij dat er in de andere woningen gelijkaardige problemen zouden opduiken. Heel wat zittende huurders kochten in de loop

der jaren hun woning in de wijk over, waardoor er nog 22 huurwoningen overbleven.

HERHUISVESTING BEWONERS

Eén van de 22 af te breken woningen stond dus leeg wegens ongeschiktheid. Voor de overige 21 bewoners zocht SHM De Mandel een oplossing. De huurders moesten verplicht verhuizen. De SHM bracht hen op de hoogte met een huisbezoek. Ze bespraken de mogelijkheden en de wensen voor een andere huurwoning. Slechts 1 bewoner keerde terug naar een andere woning in de wijk. De rest niet omdat ze met 1 of 2 in een huis met drie slaapkamers woonden. Zo ging de SHM ineens ook de onderbezetting tegen.

Om de bewoners zo weinig mogelijk hinder te bezorgen, koos SHM De Mandel ervoor om het project in twee fases te laten verlopen: de eerste fase omvatte de afbraak van acht woningen en de bouw van negen nieuwe. Pas nadat die woningen opgeleverd werden, startten ze met de andere. Tijdens een infovergadering lichtten ze de volledige wijk in over alle plannen.

DE VERBOUWING

SHM De Mandel stelde in 2010 TV Claeys & Demeyere architectenbureau aan



als ontwerper. Het architectenbureau maakte een mooi ontwerp om de buurt op te frissen en de gebouwen perfect te laten harmoniëren met de bestaande woningen.

Door de woningen in de Koekoekstraat te draaien, ontstond een groen pleintje aan de achterzijde. Daarom kregen die woningen een tuinpoortje. Het groene pleintje is ondertussen een echte ontmoetingsplaats voor de huurders, waar ook de kinderen samen kunnen spelen. In de Kanariestraat bevond zich de grootste groep aaneengesloten woningen waardoor hier een extra

woning kon worden gebouwd. Door het slechte weer tijdens de funderingswerken liepen de werken wat vertraging op: er bleef water staan op de bouwplaats waardoor de werken tijdelijk onderbroken werden. Ook bij het uitbreken van de elektriciteitsstellers liep het soms mis: er was slechts één meter voor twee woningen voorzien. Die registreerde het verbruik wel afzonderlijk, maar was soms geïnstalleerd in een verkochte woning, waardoor daar een nieuwe teller geplaatst moest worden.

HET RESULTAAT

Het resultaat zijn dertien woningen

met drie slaapkamers en tien woningen met vier slaapkamers, allemaal met een garage. Elke woning beschikt over een verharde oprit met betonklinkers. De groenzones voor de woningen werden heringericht door de wijzigingen aan de opritten. Er werden nieuwe openbare parkeergelegenheden aangelegd met aangepaste parkeerplaatsen voor gehandicapten. Door het voorzien van een nieuw groen pleintje aan de Koekoekstraat krijgen de herbouwde woningen een uitweg achteraan. De woningen zijn allemaal verhuurd en de bewoners werden op 6 juli 2018 uitgenodigd voor de officiële inhuldiging.

CONSTRUCTIEVE DRIEHOEK TUSSEN SHM, ONTWERPTEAM EN AANNEMER

Een kwaliteitsvolle uitvoering van bouw- en renovatiewerken staat mee garant voor een lange levensduur met minder problemen. Woonwoord ging op werfbezoek met het projectteam van Vivendo uit Brugge.

TEKST: WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S: JAN LOEMAN

Voor nieuwbouw- en renovatieprojecten doet Vivendo vooral een beroep op externe teams van architecten, ingenieurs, EPB-verslaggevers, veiligheidscoördinatoren,...

Is de ontwerper de auteur en regisseur van een project, dan neemt het projectteam van Vivendo een actieve rol op als producer. Wettelijk blijft het werftoezicht een controletaak van de architect die tegelijk optreedt als leidend ambtenaar. Loopt het bij uitvoering mis?

Dan kan niet enkel de aannemer, maar ook de architect (mede-)aansprakelijk gesteld worden.

Als bouwheer heeft Vivendo baat bij zowel een kwalitatieve uitvoering als de bewaking van de bouwkosten en de uitvoeringstermijn. Vivendo beperkt zich dus niet tot het uitbetalen van maandelijkse vorderingsstaten. Een team van vijf dossierbeheerders en werftoezichteners volgt alle nieuwbouw-

en renovatiewerken van zeer nabij op. Ze kijken nauw toe op de kwaliteit van materialen en uitvoering door hoofd- en onderaannemers.

Vivendo stelt zich zeker niet enkel controlerend op, de SHM denkt ook constructief mee. Als 'producer' stuurt zij alle betrokken partijen in de driehoek "Aannemer - Ontwerpteam - Bouwheer" actief aan en houdt iedereen scherp voor een goed eindresultaat.





TIP 1: START MET EEN VOLLEDIG EN SAMENHANGEND DOSSIER

Het aanbestedingsdossier met plannen en technisch bestek is het draaiboek van de werken. Dossiers met onvolkomenheden of dubbelzinnigheden, vatbaar voor interpretatie, geven voer tot ellenlange discussies en verrekningen. Vivendo laat voor heel wat posten eigen, al beproefde, bestekteksten opnemen (op basis van het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw van de VMSW). Dat levert uniforme eindresultaten op, bijvoorbeeld: eenzelfde type glanzende faiencetegels 15x15 cm in alle projecten vereenvoudigt het eigen onderhoudsbeheer.

TIP 2: VRAAG DE AANNEMER EEN WERKPLANNING, LIJST VAN ONDERAANNEMERS EN EEN VOLLEDIGE MATERIALELIJST

Voor iedere werf zet Vivendo een dropboxstelsel op, waarin de aannemer alle door hem voorgestelde materialen, documentatie en gevraagde attesten moet opladen. De architect of ingenieur moet zo snel mogelijk de conformiteit ervan met het lastenboek kunnen nagaan. Laat beslissingen of discussies, bijvoorbeeld bij de keuze van raamprofielen, nooit aanslepen tot enkele weken voor plaatsing, waardoor de tijdsdruk onredelijk groot wordt.

TIP 3: BEZOEK DE WERF FREQUENT, OOK ONAANGEKONDIGD, LEER DOELGERICHT KIJKEN

Beperk u niet tot een rondgang op de werf net voor de wekelijkse werfvergadering. Bezoek de werf ook onaangekondigd, ongeacht de weersomstandigheden. Bouwfasen waarbij werken voorgoed 'onzichtbaar' worden afgewerkt, vragen om extra aandacht, zoals de juiste diktes van isolatie, de goede aansluiting van waterkeringen, damp- en luchtschermen,... Documenteer uw werkverslagen met foto's, lokaliseer en dateer ze. Maak uw bevindingen onmiddellijk over aan de architect die de eindverantwoordelijkheid draagt. Verplicht aannemers ook tot zelfcontrole. Zo vraagt Vivendo voor elke ruimte een as-buultfotovorslag van leidingen in muren en vloeren, voor de pleisterwerken, vloerisolaties en dekvloeren. Soms hebben ook architecten of ingenieurs extra aansturing nodig, bv. voor een meer systematische controle van wapeningen en bekisting voor het betonstorten.

TIP 4: WEES HELDER IN JE COMMUNICATIE EN SPEEL KORT OP DE BAL

Bundel opmerkingen, beslissingen en afspraken altijd in werkverslagen, die alle partijen ondertekenen! Loopt het toch fout? Dan vormen werkverslagen een belangrijk

7 TIPS VOOR EEN BETERE WERFOPVOLGING

juridisch document, vergelijkbaar met een logboek. Wees niet beschroomd terecht te wijzen, bijvoorbeeld wanneer een werf achterloopt op schema en de uitvoeringstermijn in het gedrang komt. Doe dat tijdig en via brief. Wijs de aannemer erop dat je de voorziene boeteclausules zult toepassen. Als er toch verrekeningen voor wijzigingen in plus en min zouden komen, laat de afhandeling ervan dan niet tot aan de oplevering aanslepen. Tegen dan zijn finesses van afspraken vaak vergeten of dreigen zich discussies te heropenen.

TIP 5: VOORZIE IN PROEFOPSTELLINGEN VOOR TECHNISCHE INSTALLATIES

Heel wat leidingen en technieken kruisen of ontmoeten elkaar in de berging van een woning. Elke onderaannemer voorziet graag de nodige werkruimte rond zijn toestel, zodat de laatste in de rij plots plaats te kort kan komen. Nog maar weinig dossiers worden als BIM-model volledig 3D uitgewerkt. Daarmee kun je met clashdetectie conflicten al in de ontwerpfase detecteren. Proefopstellingen zijn voor Vivendo niet zozeer een modeluitvoering van installaties in één woning, maar een soort van clashdetectie op de werf. Vivendo vraagt de betrokken onderaannemers hun installaties vooraf uit te tekenen op muren, vloeren, plafonds,... zoals stopcontacten, radiatoren, zone voor cv-ketel, ventilatietoestel, elektriciteitsbord, buffervat van zonneboiler,...

TIP 6: TIJDIGE KEURING TECHNISCHE INSTALLATIES EN TUSSENTIJDSE PROEVEN

Vraag op tijd de aansluitingen aan van water, gas en elektriciteit ter beproeving en keuring van de installaties CV, sanitair, ventilatie,... In het technisch bestek kunnen afspraken staan rond het verbruik. Voorzie in het bestek selectief ook tussentijdse proeven, zoals blowerdoortests (voor verdere afwerking), de riolering, de waterdichting, zeker bij ondergrondse ruimten onder terrassen, bestratingen,... (rooktests).

TIP 7: VOORLOPIGE OPLEVERING EN AANVAARDING VAN DE WERKEN

Voor de voorlopige oplevering wordt de werfopvolging afgerond met een grondige controleronde van de afwerkingen (pleisterwerk, vloerbekledingen & plinten, venstertabletten, hang- & sluitwerk,...) en technische installaties (bundeling keuringsverslagen,...), overhandiging van as-builtondossiers,... Bij de eindronde nodigt de werfopvolger ook andere collega's uit. Extra ogen zien weer andere dingen, men leert van elkaar en ook het eigen projectteam blijft op scherp.

Met deze tips zou de voorlopige oplevering telkens weer het sluitpunt en de viering van de professionele samenwerking en materialisatie van een bouwproject moeten zijn.



5 VRAGEN AAN

LIES BAARENDSE,
COÖRDINATOR VAN HUURPUNT VZW



Rond woningkwaliteit hebben SVK's serieuze stappen vooruitgezet. We moeten het goede voorbeeld geven.

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

De nood aan betaalbare huisvesting blijft veel te hoog. Dus werk maken van meer woningen. Sociale verhuurders moeten meer woningen bouwen of inhuren. Lokale besturen kunnen door promotie via lokale kanalen mee zorgen voor meer betaalbare woningen. Naar de Vlaamse overheid kijken we voor voldoende subsidies en een werkbare regelgeving.

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

De laatste jaren ontstaan er nieuwe initiatieven om de hoge nood aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen in te vullen. Ik denk aan Housing First, containerwoningen, betaalbare verhuurkantoren,... Nieuwe initiatieven genieten nog niet van de schaalvoordelen en de ondersteuning die er bij SVK's en SHM's wel zijn. Open vraag: Is het niet beter om de goede ideeën van die nieuwe initiatieven te integreren in de bestaande werking? Er werd een grondige evaluatie van het huidige systeem van sociale huur gedaan, met zeer interessante aanbevelingen, waar helaas nog niets mee gedaan is. We hopen dat de volgende minister zich daar wel aan durft te wagen.

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

FOTO: JAN LOEMAN

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

Op het vlak van woningkwaliteit hebben de SVK's serieuze stappen vooruitgezet. De kennis over de minimale kwaliteitsnormen is er enorm op vooruitgegaan. De verplichting tot een conformiteitsattest heeft dat nog versterkt. In het begin hebben we erop gevloekt, maar nu kunnen we niet meer zonder. We dragen woningkwaliteit en energiezuinigheid hoog in het vaandel. Daar moeten we het voortouw in blijven nemen. Het is niet omdat het gaat om mensen die geen dak boven het hoofd hebben, dat een lekkend dak goed genoeg is. We moeten het goede voorbeeld geven!

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

In juni 2012 werd HUURpunt opgericht. Vandaag maken we deel uit van de Vlaamse Woonraad, het Gemengd platform Dak- en thuisloosheid, het overlegplatform private huur,... In het begin was het niet evident om onze plaats daarin te vinden en te krijgen. Maar door een sterk samenhorighheidsgevoel van de SVK-sector is HUURpunt op die vijf jaar tijd uitgegroeid tot een solide organisatie, die door partners en overheid serieus genomen wordt.

5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Ik droom van een sociale huisvesting waar iedereen met een nood terecht kan in een transparant en eenvoudig systeem. Sociaal wonen, als synoniem voor organisaties, die op een professionele manier samenwerken in functie van de persoon met een woonnood. Misschien een idealistische toekomst, maar samen willen we die realiseren!

RUGBYCLUB BEREIKT KANSARME JONGEREN

In Eine, een deelgemeente van Oudenaarde, weten ze hoe sport en spel kinderen en volwassenen bij elkaar kunnen brengen. En dat met dank aan de Rhino's, een rugbyclub met een groot hart. Woonwoord sprak met Jeanique Van den Heede en Ilse Van den Steene van SHM Vlaamse Ardennen.

TEKST: GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO: SHM DE VLAAMSE ARDENNEN

Jeanique vertelt hoe het allemaal begon. De afgelopen jaren bouwde rugbyclub de Rhino's uit Oudenaarde haar jeugdwerking sterk uit en werkte ze rond participatie en inclusie. De Rhino's wilde ook meer kansarme jongeren bereiken. Daarom nam de club contact op met het OCMW van Oudenaarde, dat op haar beurt contact opnam met SHM Vlaamse Ardennen. Het begin van een brainstorm.

De Rhino's werkt een eerste concept uit, dat wordt gewikt en gewogen in een aantal focusgroepen. OCMW Oudenaarde ziet er brood in, omdat zo de nodige dienstverlening en ondersteuning kan worden verleend aan een kwetsbare doelgroep. Het is ook een middel om de werking van de OK-pas tot bij de mensen te brengen. Dat is een pas die kansarmen korting biedt op school en vrijetijdsactiviteiten. Zo kunnen ook

kinderen uit kwetsbare gezinnen zich bijvoorbeeld inschrijven bij sportclubs.

LOCATIE GEZOCHT

Vervolgens gaat SHM Vlaamse Ardennen op zoek naar een geschikte locatie: een wijk met veel jongeren, waar weinig speelaccommodatie is en waar al eens klachten zijn dat kinderen spelen op plaatsen waar dat niet mag. De Weversstraat in de deelgemeente Eine, alles bij elkaar goed voor zo'n 105 huurwoningen, blijkt een goede locatie. Kinderen tussen 6 en 12 jaar oud zijn de doelgroep van het project.

Eine biedt wel wat mogelijkheden. Vlak naast de wijk ligt er een oude gemeenteschool waarvan de speelplaats gebruikt kan worden. De jeugdbeweging gebruikt de school ook en de stad wil er een ontmoetingscentrum van maken. Bij

gebrek aan een grasveld en ook door de onmiddellijke nabijheid met de sociale wijk, gooit de organisatie het over een andere boeg. Niet enkel rugby, maar ook sport en spel worden ingelast. Het siert de Rhino's dat zij het hiermee eens zijn en het project enthousiast blijven trekken. Zij leveren de monitoren die alles in goede banen leiden en die voor animatie zorgen. Doordat de bestaande jeugdbewegingen en sportclubs in Eine de kinderen van de wijk niet aantrekken, focust men op een andere aanpak.

WERKEN AAN SAMEN LEVEN

Gaandeweg wordt duidelijk dat naast sport en spel, ook het aspect samenleven van belang is. De generatiekloof brengt misverstanden tussen jongeren en ouderen met zich mee en ook dat is een actiepoint. Zo wordt ervoor gezorgd dat de ouders een koffie kunnen drinken





SHM Vlaamse Ardennen evalueert het project met rugbyclub de Rhino's erg positief: kinderen in de wijk spelen nog altijd met elkaar, zelfs na de sportweek.

als ze 's morgens hun kinderen brengen. Ook wordt een uitstap naar het theater met de kinderen georganiseerd, als extra publiciteit voor de OK-pas. Het project sluit af met een buurtfeest voor alle bewoners.

Hoe bereikte dit initiatief de kinderen? Vrijwilligers bussen een folder over de buurtsportweek in alle woningen van de wijk en bellen aan bij gezinnen met kinderen om meer uitleg te geven over het initiatief. In de twee weken voor de buurtsportweek houden de vrijwilligers telkens één initiatiedag. Dat om zowel ouders als kinderen vertrouwd te maken met het opzet en zo de drempelvrees weg te nemen. Ilse vertelt dat dit niet gelukt is. In de loop van de buurtsportweek moeten de vrijwilligers dagelijks aanbellen om de kinderen het huis uit te halen. En dat terwijl de

meeste kinderen stonden te popelen om mee te doen.

GEDEELDE FINANCIERING

Uiteraard kost koken geld. De Rhino's hebben via een projectaanvraag wat middelen verkregen. Daarnaast financiert het OCMW het middagmaal zodat de kinderen een maaltijd van maar 1 euro kunnen eten én stelt het OCMW tijdens de projectweek een medewerker ter beschikking. SHM Vlaamse Ardennen van haar kant financiert de communicatie. Ook CAW participeert en zorgt ervoor dat er medewerkers ter beschikking zijn. De ware helden in dit verhaal zijn de monitoren van de Rhino's die dit in hun vrije tijd doen.

Ilse en Jeanique maken de balans op van al deze gezamenlijke inspanningen: een succes! De opkomst onder de kinderen is

groot. Ook de allochtone kinderen uit de wijk nemen deel aan de buurtsport. Na de buurtsportweek blijkt bovendien dat de kinderen met elkaar blijven spelen, wat voordien niet het geval was.

Ook de interactie tussen jongeren en volwassenen blijkt een voltreffer. In de wijk ligt een moestuin voor volwassenen. De kinderen hebben daar een bloemenperk mogen aanleggen en dat charmeert dan weer de ouderen. Jong en oud hebben meer begrip voor elkaar. Ten slotte herhalen dezelfde actoren het buurtsportproject nog eens in de grote vakantie. Ook in juli kunnen de kinderen een week sporten en spelen met de monitoren van de Rhino's. Iedereen is het erover eens dat op het elan van de paasvakantie moet worden doorgegaan. Het zou een verkeerd signaal zijn om nu niks meer te doen in de Weversstraat.

HOE PAK JE HUURACHTERSTAL AAN?

Sociaal verhuurkantoor Het Scharnier uit Genk werkt nauw samen met de naburige OCMW's om huurders met huurachterstallen te begeleiden en uithuiszettingen zoveel mogelijk te vermijden. Elke Acciani, coördinator van Het Scharnier, legt uit hoe deze samenwerking precies verloopt.

TEKST: ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOOPDRACHTEN



“We bespreken met de huurder en het OCMW hoe we de huurachterstallen kunnen wegwerken.”

Wat gebeurt er als een huurder bij het SVK zijn huur niet betaalt?

“Na een maand krijgt de huurder een aangetekende brief. Wanneer een bewoner twee maanden na elkaar zijn huur niet betaalt, ontvangt hij een tweede aangetekende brief en vragen we aan het OCMW om een Lokale Adviescommissie (LAC) te organiseren. Een LAC is een vergadering met de huurder, het OCMW en het SVK.”

Wat doet zo'n LAC precies?

“Voor een LAC kan plaatsvinden, voert een maatschappelijk werker van het OCMW een uitgebreid sociaal onderzoek en gaat hij de huurder eventueel thuis bezoeken. De maatschappelijk werker bespreekt met de huurder wat de redenen zijn voor het niet (kunnen) betalen van de huur en hoe hij zijn achterstallen zou kunnen wegwerken.

Tijdens de vergadering van het LAC bespreken de huurder, het OCMW en het SVK welke mogelijkheden er zijn om de huurachterstallen weg te werken en nemen ze samen een LAC-beslissing. Die beslissing kan een afbetalingsplan omvatten of kan betekenen dat er budgetbegeleiding wordt opgestart. Als de huurder de beslissing van het LAC toch niet zou naleven, geeft het SVK de opzeg. De huurder kan dan enkel nog het volledige bedrag eenmalig aflossen.”

Hoe kwam de samenwerking met de OCMW's in het werkingsgebied van uw SVK tot stand?

“De sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak heeft hetzelfde werkingsgebied als ons SVK en werkt al langer samen met de OCMW's via de organisatie van Lokale Adviescommissies. Omdat Nieuw Dak daarmee goede

resultaten behaalde, was het niet moeilijk om de OCMW's te overtuigen deze werkwijze ook voor het SVK toe te passen. Belangrijker was het overtuigen van de drie betrokken vrederegerechten. Het is noodzakelijk dat zij de werkwijze via een LAC erkennen en beschouwen als een verzoeningspoging. Een verzoek tot uithuiszetting moet immers altijd via het vrederegerecht verlopen.”

Welke voordelen biedt deze aanpak van huurachterstallen, zowel voor het SVK als voor de huurder?

“Het voordeel voor het SVK is dat ze huurachterstallen kan innen zonder extra kosten te moeten maken of juridische procedures te voeren. Voor huurders is dan weer het grote voordeel dat ze op een laagdrempelige manier in contact komen met het OCMW en kunnen rekenen op begeleiding op maat.”

Merkt u een verschil met het verleden?

“De eerste jaren na de invoering van de Lokale Adviescommissie Wonen merkten we dat de huurachterstallen daalden tot minder dan de helft in vergelijking met de periode voordien. Ook het aantal uithuiszettingen verminderde sterk. Vandaag merken we dat het aantal opgezegde huurcontracten opnieuw stijgt, doordat de aanpak via een LAC niet werkt voor sommige huurders. Vaak zijn dit bewoners die met verschillende problemen kampen of al een collectieve schuldenregeling hebben. Desondanks blijft de balans erg positief.”

Expert legt uit

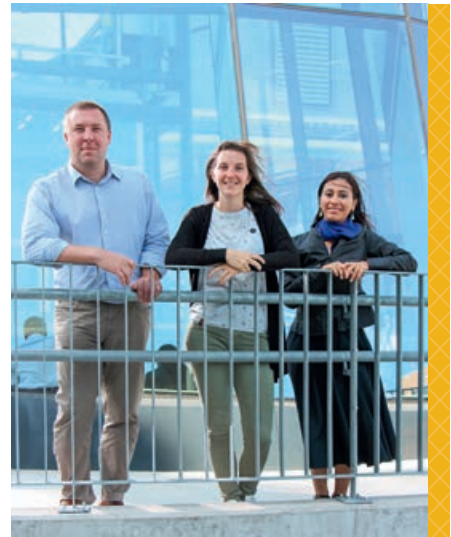
Financieel beheer bij sociale verhuurkantoren

TEKST:
GEERT VAN SOOM,
RAADGEVER FINANCIËEL
BEHEER SVK'S

FOTO:
GERY SPIRINCKX

Met het nieuwe
erkennings- en subsidiebesluit
dat eraan komt, focust de
Vlaamse Regering nog meer
op financieel gezonde sociale
verhuurkantoren (SVK's).
Wat is de sleutel tot een goed
financieel beheer bij SVK's?

Geert Van Soom, Marlies Lambrechts en
Anissa Al Bdiouni leggen uit.



Wie 'sociaal verhuurkantoor' hoort, denkt meteen aan het sociale aspect van de SVK-werking. Terecht, sociale verhuurkantoren vullen een belangrijke sociale nood in. Toch mogen SVK's niet alleen oog hebben voor het sociale aspect van hun taak, maar moeten ze ook voldoende aandacht besteden aan de vaak hardere wetten van cijfers.

Financieel beheer omvat alle controles, knipperlichten en processen die de financiële gezondheid van een onderneming op het goeie spoor houden. De indicatoren en processen verschillen naargelang de aard van de onderneming.

Belangrijke indicatoren

Voor SVK's vormen onderstaande indicatoren een onderdeel van een ruimer beheersconcept waarop SVK's jaarlijks worden beoordeeld.

1. De huurachterstal

De voornaamste activiteit van een SVK is het inhuren en verhuren van woningen. Daarom is het minimaliseren van de huurachterstal één van de belangrijkste aspecten van goed financieel beheer.

2. De leegstand

De grote vraag naar betaalbare woningen maken leegstand tot een 'no go' in de sector. Elke maand leegstand zadelt SVK's ook op met een financieel verlies. Het minimaliseren van de leegstand dient voor

een SVK dus een dubbel doel: het beperken van financieel verlies en het optimaal invullen van de vraag naar woningen.

3. De draagkracht

Om haar werking te ondersteunen krijgt een SVK meestal een toelage van de Vlaamse en/of lokale overheid. Die werkingstoelages zijn vaak de enige bron van inkomsten voor een SVK. De Vlaamse overheid spoort de SVK's aan om ervoor te zorgen dat ze alle werkingskosten (personeelskosten en bedrijfskosten) met die inkomsten kunnen betalen.

4. Resultaat van de verhuuractiviteit

De naam zegt het zelf. Deze indicator geeft aan wat het resultaat is van het huren en verhuren van woningen. Voor het huren moet het SVK betalen, voor het verhuren ontvangt het geld. In een ideale wereld is de som van deze twee groter dan 0. De coördinator die zijn financieel beheer hoog in het vaandel draagt, zal trachten zijn inhuurprijs telkens net onder zijn verhuurprijs te zetten.

Naast deze 4 indicatoren zijn er nog heel wat andere, maar het zijn deze vier die het beste weergeven waar een zeer belangrijk deel van het financieel beheer voor SVK's zich afspeelt. De VMSW ondersteunt SVK's bij hun financieel beheer.

Zo ontwikkelde de VMSW een financiële planningstool en organiseert ze regelmatig opleidingen.



VERKOOP JOUW NIEUWS!

Met haar boek 'Geen commentaar' kiest Sara Vercauteren, woordvoerder bij Medialaan, voor een titel die zegt wat je vooral níét moet doen. Tijdens de studiedag communicatie van de VMSW voor de sociale huisvestingsmaatschappijen in november, vertelt Sara wat je best wél doet. Enkele kerntips.

TEKST: ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO: MEDIALAAN

Trek de deur niet dicht met de mededeling "Wij antwoorden niet op vragen". Het is meteen de basisfilosofie van Sara Vercauteren als het gaat over perscommunicatie: "Ik geloof in open en transparante communicatie. Door je niet te verschuilen, maar snel en correct te communiceren bereik je veel meer. Je moet praten over zowel de goede dingen als de foute. In deze 'openbare' tijden van sociale media stellen meer mensen rechtstreeks vragen, zonder dat ze daar journalisten voor nodig hebben. Ga dus de uitdaging met de lastige vragen zeker niet uit de weg."

Dat is natuurlijk makkelijker gezegd dan gedaan. Met deze vuistregels van Sara kom je al een eind vooruit.

TIP 1: BEREID JE VOOR

Zoals met alles in het leven, is een goede voorbereiding belangrijk. Sara benadrukt: "Je moet even wat denkwerk doen, maar je wint er absoluut bij. Maak een lijst van alle stakeholders die van jouw communicatie op de hoogte moeten zijn en in welke volgorde je hen wilt bereiken. Giet alles in een beknopte timing." "Bepaal welke kernboodschap mensen moeten onthouden. En hoe je mensen (in die specifieke regio) kunt bereiken. Kies in functie daarvan jouw kanalen. Vergeet zeker jouw eigen kanalen niet in de mix: pers is slechts één doorgeefluik. Jouw website of sociale media zijn minstens even belangrijk om de boodschap te

ondersteunen. Let erop dat de berichten in al jouw kanalen afgestemd zijn op elkaar en dezelfde boodschap uitdragen. Dan heb ik het niet over identiek dezelfde tekst, maar twee berichten mogen elkaar niet tegenspreken", vult Sara nog aan.

TIP 2: PRIKKEL DE JOURNALIST

Reik journalisten 'ongewoon nieuws' aan. Sara verduidelijkt: "Journalisten schrijven niet over het alledaagse, maar over het bijzondere. Ze schrijven bijvoorbeeld niet over de duizenden mensen die elke dag gezond en wel op hun werk geraken, maar wel over het vrij kleine percentage arbeidsongevallen. Probeer jouw nieuws dus te vertalen naar prikkelende informatie. Haal jouw architect erbij en laat hem of haar vertellen over alle vernuftige technieken die verwerkt zitten in het nieuwbouwproject of in deze speciale renovatie. Laat het gezin dat in de woning zal wonen aan het woord. Geef een cijfer: zoveel kilo's hoogtechnologisch materiaal zit in deze nieuwbouw. Of haal een onderzoek aan dat iets aantoonst waar jij met jouw project op inspeelt..."

"Dat je deze zaken zelf aanbiedt, zorgt bij de journalisten voor een tijds winst. Zij willen liever niet zelf op zoek gaan naar voorbeelden of quotes. Je kunt ook één journalist de primeur geven: dan verhoog je de kans dat hij of zij het

verhaal brengt. Wissel goed af zodat elke journalist wel eens de primeur krijgt."

TIP 3: BOUW EEN GOEDE BAND OP

Om een systeem van primeurs toe te passen, ken je best de journalisten die over jouw thema schrijven. Een goede band met hen is belangrijk. Hoe geraak je daar? Sara: "Breng eerst goed in kaart wie er altijd over jou schrijft. Bel daarna die mensen op met nieuws over jouw organisatie. Interesseert het hen? Kennen ze jouw organisatie wel? In welke vorm krijgen ze hun informatie graag? Kun je ze een volgende keer nog eens bellen? Zorg dat de journalist weet dat hij bij jou terecht kan. Als ze jouw stem al eens hoorden, is de drempel om jou te bellen minder groot in de toekomst. De kans dat je in een noodsituatie gevraagd zult worden om enkele dingen te verduidelijken, verhoogt ook. Dat krediet moet je geleidelijk aan afdwingen."

TIP 4: OEFEN VOORAF EEN CRISISITUATIE

En dat brengt ons moeiteloos bij de volgende tip: oefen een crisissituatie eens vooraf. "Het gaat vooral over het maken van enkele duidelijke afspraken op voorhand. Bepaal wat een crisis is voor jouw organisatie en welke crisissen er zoal kunnen voorkomen. Stel een crisismanagementteam en een crisiscommunicatieteam samen.

Het managementteam zorgt voor het wegnemen of oplossen van de crisis. Het communicatieteam moet de juiste info krijgen van het managementteam en alle mogelijke partijen continu informeren.” “Ik beseft dat sommige organisaties in de sociale huisvestingssector vrij klein zijn, maar ook met 2 of 3 mensen kun je al veel bereiken”, verduidelijkt Sara. “Het zal gebeuren dat de directeur de spilfiguur is in het crisismanagementteam én eigenlijk ook – binnen de dagelijkse werking – de communicatie grotendeels verzorgt. Het is moeilijk om tijdens een crisis die twee rollen tesamen op te nemen. Duid op voorhand een rechterhand aan die in een crisis de communicatierol op zich mag nemen of minstens kan assisteren. Of laat de rechterhand het managementwerk opnemen, zodat de directeur op de communicatie kan focussen. Maar verdeel de rollen sowieso.”

TIP 5: GEEF INTERN VOORRANG

Een laatste tip, maar eentje die aan de basis ligt van alles: voor je communiceert naar de buitenwereld, communiceer je intern. Sara legt uit: “Het lijkt een open deur intrappen, maar dit is echt belangrijk. Intern gaat absoluut voor op extern. Stuur bijvoorbeeld een e-mail naar iedereen in jouw organisatie enkele minuten voor je een persbericht uitstuurt. Of licht het mondeling toe als dat mogelijk is.”



“Grijp daarbij ook terug naar de lijst met stakeholders die je maakte in jouw voorbereiding. Want onder ‘interne’ mensen vallen bijvoorbeeld ook bestuurders uit jouw raad van bestuur of in sommige situaties zelfs

de buurtbewoners. Zorg dat ze weten wat je communiceert, voor de pers hen belt om hun mening. Op die manier kunnen ze jouw boodschap bevestigen én versterken.”

GEEN COMMENTAAR

101 tips voor woordvoerders en persverantwoordelijken

Voor haar boek over perscommunicatie putte Sara uit haar eigen ervaring en uit vele gesprekken met andere woordvoerders om de knepen van het vak, de truken van de voor, de interne processen en de geheimen van de unieke relatie met journalisten uit de doeken te doen. Ze geeft een blik achter de schermen en beschrijft wat er echt speelt bij het werk van woordvoerders en persmedewerkers.

UITGEVERIJ: PELCKMANS PRO

VLAAMS WONINGHUURDECREET SCHEPT MEER DUIDELIJKHEID

Vlaanderen heeft vanaf 1 januari 2019 een eigen Vlaams Woninghuurdecreet. De Vlaamse overheid maakt van de gelegenheid gebruik om het privaat woninghuurrecht aan te passen. Dat kan implicaties hebben voor sociale huur. Woonwoord somt de belangrijkste wijzigingen op.

TEKST: JOZEFIE KIEKENS, JURISTE

Het Vlaamse Woninghuurdecreet is belangrijk voor sociale huur. Alles wat niet specifiek geregeld is in de sociale huurreglementering, volgt immers de regels van de private huur. Bij het ter perse gaan van dit artikel waren de wetteksten nog niet definitief. Er zijn dus nog wijzigingen mogelijk.

HUURWAARBORG

Vanaf 1 januari 2019 mag een huurwaarborg maximaal drie maanden huur bedragen. De waarborg kan worden gesteld via storting op een huurwaarborgrekening, via een zekerheidstelling bij een bank, via een OCMW-waarborg, of via een persoonlijke borg, als de verhuurder daarmee akkoord gaat. Is er een waarborg gestort in handen van een verhuurder en laat die na deze op een huurwaarborgrekening op naam van de huurder te plaatsen, dan mag de huurder deze waarborg als huurgeld beschouwen. Hij laat de verhuurder weten dat hij drie maanden geen huur betaalt en plaatst tegelijk zelf het geld op een huurwaarborgrekening.

HUURWAARBORGLENING

Om te beletten dat gezinnen in financiële moeilijkheden komen bij een verhuis omdat ze drie maanden huur voor de waarborg, de eerste maand huur en de verhuiskosten moeten betalen, komt er een huurwaarborglening. Wie een bescheiden inkomen heeft,

kan bij het Vlaams Woningfonds een huurwaarborglening aanvragen en zo zonder problemen de huurwaarborg betalen. Het is een renteloze lening die de huurder in maximaal 24 maanden terugbetaalt. Wie huurt bij een sociale huisvestingsmaatschappij kan geen huurwaarborglening aanvragen. De huurders van een sociaal verhuurkantoor (SVK) krijgen dezelfde mogelijkheden als private huurders. Er is geen afzonderlijk regime meer voor SVK-huurders.

LIJST MET HERSTELLINGEN VOOR DE HUURDER

Eindelijk komt er een einde aan de herstellingen die 'volgens het plaatselijk gebruik' voor de huurder zijn. In de plaats daarvan komt er een duidelijk verdeelprincipe. De verhuurder staat in voor alle herstellingen, behalve de kleine herstellingen. In het uitvoeringsbesluit bepaalt de Vlaamse Regering een aantal vuistregels om na te gaan of een herstelling een 'kleine' herstelling is en voegt een lijst toe met herstellingen die voor de huurder zijn.

Die lijst bevat niet alle herstellingen. Staat een herstelling er niet op, dan kijk je naar het verdeelprincipe, de vuistregels en de lijst die geldt als voorbeeld. Eén van de vuistregels is dat onderhoud en reinigen steeds voor de huurder zijn of dat herstellingen nodig door overmacht steeds voor de verhuurder zijn. Op de lijst van huurdersherstellingen

staan bijvoorbeeld:

- onderhoud van de tuin
- smeren van scharnieren
- herstellen van gaten en putjes in muren
- de muren herschilderen als de huurder onredelijke kleuren gekozen heeft, anders niet
- voorkomen dat de dakgoot verstopt als deze bereikbaar is met een ladder, anders niet

LIJST MET VERDELING VAN KOSTEN EN LASTEN

Ook discussies over welke kosten en lasten de verhuurder mag doorrekenen aan de huurder behoren tot het verleden. Het decreet vertrekt vanuit een duidelijk verdeelprincipe: kosten en lasten die betrekking hebben op een zakelijk recht zijn voor de verhuurder, kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik zijn voor de huurder. Een aantal kosten en lasten zijn opgenomen in een lijst. Daarin vind je bijvoorbeeld terug dat kosten voor water of elektriciteit voor de huurder zijn en kosten voor aankoop en vervanging van de meters voor de verhuurder. Voor de kosten voor lift, syndicus of conciërge, voegt het uitvoeringsbesluit een forfaitaire verdeling in. Verhuurders moeten de facturen van de syndicus niet meer in detail uitpluizen. Zo kunnen ze altijd 25% van de syndicuskosten doorrekenen.

DE BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN VANAF 1 JANUARI 2019

Huurwaarborg

Mag maximaal
3 maanden
huur bedragen.

Huurwaarborglening

Mensen met een bescheiden inkomen
kunnen bij het Vlaams Woningfonds
een huurwaarborglening aanvragen.

Verdeelprincipe herstellingen

Er komt een lijst met huurdersherstellingen
zodat het duidelijker wordt welke herstellingen
voor de verhuurder zijn en welke voor de
huurder.

Verdeelprincipe kosten en lasten

Kosten en lasten van verhuurder en huurder
volgen ook een duidelijker verdeelprincipe. Kosten
en lasten die te maken hebben met gebruik zijn
voor de huurder.

DE WEDERGEBOORTE VAN EEN TUINWIJK IN HOBOKEN

De wijk Stuivenberg in Hoboken kreeg de voorbije acht jaar een volledige make-over. Ruim 140 verouderde volkswoningen en uitgeleefde appartementen werden gesloopt en maakten plaats voor een gloednieuwe wijk. De aanleg en bebouwing tonen zich als een hedendaagse vertaling van een traditionele tuinwijk uit vorige eeuw.

TEKST: WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE **FOTO'S:** JANNES LINDERS

Stuyvenberg was een traditionele volkswijk, gebouwd tussen 1945 en 1958, met een mix van woningen en appartementsgebouwen. Centraal in de wijk liggen gemeenschapsfuncties, waaronder de stedelijke basisschool 't Baeckelandje, een kleuterschool, een buurthuis en een voetbalterrein. Een vervangingsbouwproject van deze omvang is uitzonderlijk en enkel mogelijk doordat bijna alle woningen in de wijk nog eigendom waren van huisvestingsmaatschappij Woonhaven. Slechts 6 woningen waren in de loop van de jaren verkocht, waardoor de eigendomsstructuur niet versnipperd raakte.

Voor de hele site schreef Woonhaven in 2009 zowel een stedenbouwkundige als een architectuurwedstrijd uit, die openstond voor binnenlandse én Europese ontwerpers. De inzending van het Nederlandse ontwerp bureau De Nijl Architecten uit Rotterdam werd geselecteerd als het beste antwoord op de wedstrijdopgave.

Een aantal aangepaste appartementen is voorbehouden voor oudere bewoners uit de wijk.

EENVOUD IN HET GROEN

Het beeld van een tuindorp blijft behouden en sluit goed aan op de bestaande omgeving en publieke ruimte. De voortuinen - omzoomd door hagen, laanbomen en

weelderige tuinen rondom de appartementenclusters - bieden een gevarieerde opeenvolging van plekken en doorzichten. Zij vormen het groene kader voor een eenvoudige architectuur.

RECEPTEN VAN EEN VOLKSWIJK

Zonder te vervallen in gekunsteldheid puren de architecten het archetype van de 'sociale volkswoning' uit tot een pretentieloze eenvoud, inclusief het comfort en energetische prestaties van vandaag. De luifeltjes boven de deuren, de erkers van de hoekwoningen, de dakkapellen, de gemetste schoorstenen, de voortuinen afgeboord met haagjes, de volkstuintjes elk met eigen tuinhuis, de voetpaden met knotwilgen,... Het zijn allemaal verwijzingen naar het beeld van oude tuinwijken. De binnentuinen en pergolaconstructies die de zes appartementblokken met elkaar verbinden, knipogen naar stedelijke sociale huisvesting van het midden van vorige eeuw. Ze appelleren op het gemeenschapsgevoel van de sociale huisvesting van weleer.

UNIFORME BEELDTAAL

Typerend voor het project is de uniforme beeldtaal voor alle woningen. Er is aandacht voor simpele, maar verfijnde details: zo werkte het architectenteam met accenten in architectonisch beton. Voor de woningen zijn dit de deurstijl van de voordeur, een kolom waarin de regenafvoerbuus werd verwerkt, maar ook de contouren van sommige ramen. In de appartementen is het architectonisch beton zichtbaar in de terrassen, de tussenbalken, maar ook de gaanderijen aan de inkomdeur. In totaal realiseerde Woonhaven 111 grondgebonden woningen



met 3 tot 5 slaapkamers. Daarnaast kwamen er ook 90 appartementen, verdeeld over 6 blokken van telkens 15 appartementen, met 1 of 2 slaapkamers. Een aanzienlijk deel van deze appartementen is aangepast voor rolstoelgebruikers en werd voorbehouden voor oudere bewoners uit de wijk, die zo in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. De werken waren gespreid over drie fasen van 2012 tot 2018. De totale bouwkosten bedroegen exclusief studiekosten en btw 29.556.419 euro of gemiddeld 147.047 euro per woning.

Het project Stuijvenberg is een mooie illustratie dat geslaagde architectuur niet per se hoeft te ontstaan uit een drang tot vernieuwen, maar evengoed verankerd kan zijn in traditie.



menser



DE ZIEZO-BROCHURE “EEN UITERST HANDIG HULPMIDDEL”

De provincie Vlaams-Brabant actualiseerde haar ZieZo-brochure. Gedeputeerde Tom Dehaene kwam ze officieel voorstellen in de kantoren van SHM Providentia. Deze brochure beschrijft op een duidelijke manier de rechten en plichten van huurder en verhuurder in de sector van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Bijkomende troef is dat ze in klare taal geschreven is met symbolen ter verduidelijking. Ideaal voor huurders die het Nederlands niet goed kennen.

Je krijgt in deze brochure antwoorden op vragen zoals:

- Hoeveel moet ik mijn woning verluchten?
- Hoe vermijd ik vocht en schimmel in de woning?
- Op welke manier kan ik schimmel verwijderen?
- Welke producten gebruik ik beter niet om de woning schoon te maken?
- Hoe bestrijd ik op een gezonde manier ongedierte?
- Hoe voorkom ik CO-vergiftiging?
- ...

Providentia is heel enthousiast en bestelde alvast 3.700 exemplaren van de nieuwe ZieZo-brochure. Voorzitter Ann Van Langenhof en directeur Leen Deraedt vertellen: “Wij zullen de brochure persoonlijk bezorgen aan onze huurders. We bieden ze ook aan elke nieuwe huurder aan bij het ondertekenen van het huurcontract. Wij raden onze huurders aan om de brochure te gebruiken bij een probleem in de woning, maar ook bij het regelmatig onderhoud van hun woning. Het valt op dat huurders die de ZieZo-brochure bij de hand houden minder meldingen doen. Ze scoren beter in het onderhoud van de woning omdat ze gebruikmaken van de onderhoudstips die erin opgenomen zijn. Ook de onderhoudsdienst ervaart de ZieZo-brochure als een uiterst handig hulp- en werkmiddel.”



Plechtige inhuldiging sociale aanleunappartementen in Meulebeke, 28 juni 2018

Naast de bestaande serviceflats en het woonzorgcentrum van het OCMW langs de Karel van Manderstraat, realiseerde De Mandel 34 sociale huurappartementen voor 65-plussers.



Hacosi viert eerstesteenlegging van het project Hoedemakers in Hasselt, 28 juni 2018

SHM Hacosi is een CBO-project gestart op de Genkersteenweg, waarbij bouwbedrijf Hoedemakers instaat voor grond en gebouw. Het project omvat 40 nieuwbouwappartementen voor sociale verhuur.



Inhuldiging van de wijk Molenakker na oplevering van de laatste 6 appartementen in Egem, 15 juni

In aanwezigheid van de provinciegouverneur van West-Vlaanderen Carl Decaluwé en burgemeester Ivan Delaere vond de officiële inhuldiging plaats van de volledige wijk Molenakker. Alle bewoners werden door het gemeentebestuur uitgenodigd voor een BBQ.



Zestigste verjaardag van de Vogelwijk in Oostende, 14 juli

SHM De Oostendse Haard zette bij deze gelegenheid bewoners die al 50 of 60 jaar in de wijk wonen in de bloemetjes. De SHM gaat ook in het hart van de Vogelwijk 71 nieuwe sociale woningen bouwen.



Feestelijke inhuldiging van de woonwijk Steenakker in Gistel, 23 juni

Burgemeester Bart Halewyck en voorzitter van SHM WoonWel Ignace Dereeper heetten de nieuwe bewoners welkom. Begeleid door de fanfare van Moere hielden ze een optocht door de wijk.



Eerste bouwfase in wijk Paspoeel II feestelijk ingehuldigd in Tongeren, 1 september

De 71 nieuwe appartementen zijn allemaal verhuurd aan huurders uit de wijk. Zij woonden in de oude blok die nu afgebroken wordt en waar de 2^e bouwfase zal starten. Voorzitter van SHM Woonzo Bart Princen en de burgemeester van Tongeren Patrick Dewael onthulden een gedenkplaat.



RUGBYCLUB VERSTERKT DE SOCIALE COHESIE ONDER KANSARME JONGEREN



CONTROLEER DE WERF ONAANGEKONDIGD ONGEACHT DE WEERSOMSTANDIGHEDEN



KLANT IN ZICHT

“Ik vind de indeling van de woning bijzonder mooi.”

Jihan woont sinds één jaar met haar gezin in een verdiepingswoning met carport in de Stoomstraat in Kessel-Lo. SHM Sociaal Wonen arro Leuven realiseerde dit woonproject ‘Centrale Werkplaatsen’ met 74 sociale koopwoningen. “Het is hier aangenaam wonen”, aldus de bewoonster. “In 2017 hebben we deze woning met tuin aangeboden gekregen. Deze woning met carport én tuin beviel ons direct!”



- In het begin (na de oplevering) was onduidelijk waar we mochten parkeren. Ondertussen weet iedereen dat we niet mogen parkeren op het woonerf, tenzij voor eigen deur. Jammer dat er zo weinig parkeerplaatsen zijn voor bezoekers op de site.
- Het plein ligt er momenteel verwilderd bij, we weten nog niet wanneer de aanleg zal starten en/of klaar zal zijn.
- We hebben onderschat hoeveel werk er nog aan de woning was en de kosten die dat met zich meebrengt. Het voorziene terras gaan we in de toekomst ook nog vergroten.



- De ligging is ideaal, centraal en toch rustig door het autoluwe woonerf.
- De kinderen kunnen voor de deur buitenspelen. Er is een goed en informeel contact met alle burens.
- Ik vind de indeling van de woning bijzonder mooi en ben erg blij met de ruime nachthal op de bovenverdieping. Het is geen nauwe gang (met te veel deuren) zoals je vaak ziet.

TEKST & FOTO: ISABELLE BARBERIS, SECTORARCHITECT