

woon woord

NR 45

JULI > SEPTEMBER
2018

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen



COLLECTIEF WONEN

Expo At Home toont
nieuwe oplossingen

LOKALE VERKIEZINGEN
Samenwerken rond sociaal wonen

HET PANDSCHAP
Nieuwe speler in Gent



Verkiezingsmodus

FOTO MARTINE KINABLE

Je hebt het waarschijnlijk al gemerkt in je brievenbus. Naast dit vakblad ontvang je mogelijk al de eerste verkiezingsbladen. Na de zomervakantie is het zover: lokale verkiezingen. In oktober gaan we opnieuw massaal naar de stembus om onze lokale vertegenwoordigers te kiezen.

Ik hoop van harte dat sociaal wonen de volgende legislatuur opnieuw de aandacht krijgt die het verdient. Immers, investeringen zijn niet alleen vanuit Vlaanderen nodig. Ook lokaal moet er een wil zijn om in te zetten op kwaliteitsvolle woningen voor mensen die het minder goed hebben. In dit nummer lees je alvast het verhaal van sociale huisvestingsmaatschappij Nieuw Dak en sociaal verhuurkantoor Waasland, over hun sterke samenwerking met hun lokale besturen.

En met de lokale besturen wisselen mogelijk ook je bestuursleden. Misschien zelfs je voorzitter. Bij hun start willen we graag ondersteunen. In 2019 trekken we, samen met de koepelorganisaties, opnieuw naar alle provincies om de bestuurders te leren kennen en hen wegwijs te maken in het sociale woonbeleid. Ik kijk er alvast naar uit.

Het werk is nog lang niet af. Nog heel wat gemeentes hebben een bindend sociaal objectief te verwezenlijken. Nog heel wat sociale woningen hebben nood aan renovatie. Laten we het werk samen onverminderd verderzetten, nu en na de verkiezingen. Dat zijn we verplicht aan onze huurders en kandidaat-huurders.

Tine Hendrickx, woordvoerder



We ondersteunen je nieuwe bestuurders graag bij hun start.

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, Yoo Jung De Loof, Ellen De Smet, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Ann Reynaert, Niels Van Driessche, Geert Van Soom en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen

Emily Ampe (p.21-23, 25), Martine Kinable (p.2), Jan Loeman (p.14, 15, 24, 30), Isabelle Plancquaert (p.19) en Gery Spirinckx (p.32).

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.

10



Voor & Na BELLE-ÉPOQUE- ERFGOED

Op het Filip Van Maerichtplein aan de kerk in Oostende, stonden statige huizen die ooit de belle-époquegrandeur van Oostende hebben weerspiegeld. WoonWel renoveerde ze tot 11 sociale koopappartementen, met respect voor de erfgoedwaarde.

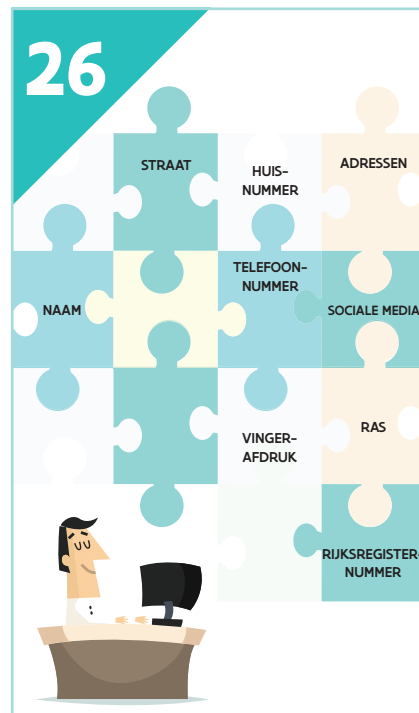
18



Op pensioen ANNE BOGAERT BLIKT TERUG

Het coverartikel van de allereerste Woonwoord was een interview met Anne Bogaert van de GMH Beveren. Dat was 11 jaar geleden, tijd dus voor een tweede interview!

26



Nieuwe privacywetgeving HOE OMGAAN MET PERSOONSGEGEVENS

Dat sinds 25 mei 2018 de privacywetgeving in Europa (AVG) strenger werd, vernam je ongetwijfeld al. Maar, is de filosofie van veilig omgaan met persoonsgegevens al volledig doorgedrongen in het DNA van jouw organisatie?

15

De expert IMPACT GEMEENTEFUSIES



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 PEGGY TOTTÉ OVER COLLECTIEF WONEN
- 12 SAMENWERKING MET LOKALE BESTUREN
- 16 #SOCIALHOUSING OP INSTAGRAM
- 21 NIEUWE SPELER IN GENT: HET PANDSCHAP
- 24 INFRAROODMETINGEN
- 28 ZONNIG WONEN IN LEUVEN
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk

Afval voorkomen en sorteren **GRATIS SORTEERSCANS BIJ HUURDERS NIEUW DAK**

Nieuw Dak en sociaal diensteneconomiebedrijf Goed Wonen voeren gratis sorteerscans uit bij huurders en slaan zo de handen in elkaar om afval te voorkomen en te sorteren. Tijdens een sorteerscan brengt de begeleider een bezoek aan huis, bekijkt het huidige sorteergedrag en geeft informatie over hoe de huurder afval beter kan voorkomen en stockeren. De begeleider geeft tips en bepaalt samen met de huurder acties voor de toekomst. Na zes weken volgt een opvolgscan en evaluatie. De sorteerscans zijn gratis. Voorlopig zit dit project in een pilootfase en zijn er 20 sorteerscans gepland van mei tot en met december 2018. Naast deze sorteerscans plannen Nieuw Dak en Goed Wonen ook een tweetal proefworkshops over sorteren. De bedoeling? Een ruimere groep van huurders sensibiliseren over hun consumptie en sorteergedrag.

Jaarverslagmagazine **TERUGBLIK OP 2017**



2017 was na 2015 opnieuw een recordjaar qua geïnvesteerde bedragen in nieuwbouw en renovatie in sociaal wonen. Deze cijfers en andere interessante artikels lees je in ons jaarverslagmagazine over vorig jaar. De VMSW vernieuwde haar jaarverslag tot een vlot en helder magazine om je nog transparanter te informeren over sociaal wonen in Vlaanderen.



Meer info?

Je vindt de doorbladerbare versie op:
www.vmsw.be/jaarverslag.

Meer cijfers vind je op: www.vmsw.be/statistieken/2017.

BEE-welkom **DUURZAAM OMGAAN MET BRAAK**

Kortgemaaide grasmatten inruilen voor bloemrijk grasland: met het project BEE-welkom wil de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting (GMH) van Beveren meer kansen geven aan vlinders en wilde bijen en zo inzetten op een duurzamere woonomgeving. Karin Beeldens, directeur van GMH, licht toe.

Wat houdt BEE-welkom precies in?

"GMH wil af van de huidige monotone grasmatten op braakliggende gronden en wil meer bloemrijk grasland laten ontstaan. Ze doet dit door niet meer te bemesten, het maaisel af te voeren, niet te maaien gedurende een langere periode, lang gras te laten overwinteren, enz. Zo krijgen onder andere vlinders en wilde bijen meer kansen





MEER WETEN?
volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

LIGGENDE GRONDEN

op overleven. Dat zorgt voor meer natuur in tuin en stad en voor meer biodiversiteit. Wilde bijen kunnen bijvoorbeeld moeilijk overleven bij klassiek gazonbeheer, maar bestuiven tot vijftig keer beter dan een honingbij. Een leuk extraatje voor de GMH is dat de onderhoudskosten van bloemrijk grasland veel kleiner zijn dan die van een kort afgereden gazon.”

Wat was de aanleiding voor dit project?

“We hebben een aantal braakliggende gronden die we op korte termijn niet zullen bebouwen. GMH onderhoudt deze gronden natuurlijk wel, net als het groen rond onze appartementen. De raad van bestuur van onze maatschappij vroeg of we maatregelen kunnen nemen om dit onderhoud op een kwaliteitsvollere en duurzamere manier aan te pakken en tegelijkertijd kosten te besparen. Omdat een van onze terreinen in het ‘Regionale Landschap Schelde-Durme’ ligt, kwamen we terecht bij de dienst Milieubeleidsplanning, -ondersteuning en Natuurontwikkeling van de provincie Oost-Vlaanderen. Zij hielpen ons zowel inhoudelijk als praktisch om dit project uit te werken.”

Wat zijn de eerste reacties van omwonenden en huurders?

“De eerste reacties zijn positief. De principes van BEE-welkom zijn ook al van toepassing op het onderhoud van bermen. Omwonenden zijn er dus al vertrouwd mee. We werken ook samen met de gemeentes. Vaak grenzen onze gronden aan openbaar groen en is het maar logisch dat we proberen te streven naar een integrale visie. We betrekken de burens ook zoveel mogelijk bij ons project: we organiseren infosessies waarbij we meer uitleg geven over de meerwaarde van de principes van BEE-welkom. Daarnaast zorgde de provincie voor een informatiebord aan ieder terrein (zie foto). We vragen de burens ook om hun inbreng: zo kunnen we mee beslissen over de locatie van slingerpaden.”

Renovatie Kielparktorens ENERGIEZUINIG ERFGOED IN ANTWERPEN

Eind 2017 startte Woonhaven met de renovatie van de eerste van de drie Kielparktorens. De Kielparktorens werden gebouwd tussen 1959 en 1961, naar een modernistisch ontwerp van Jos Smolderen, die onder meer ook de Boerentoren en de Christus Koningkerk op het Kiel ontwierp. Na 60 jaar dringt een grondige renovatie zich op: de oppervlakte en indeling van de appartementen worden afgestemd op de huidige normen en er komt een grotere variatie aan types appartementen.

Een grote uitdaging voor de ontwerpers was het behoud van de erfgoedwaarde van het gebouw. De torens zijn niet beschermd, maar Woonhaven streeft er zoveel mogelijk naar om de historische waarde van de gebouwen te respecteren. Zo blijft het uitzicht van de gevel behouden en worden onder meer de monumentale traphal en de inkomhal met mozaïekzuilen bewaard.

Daarnaast ging er extra aandacht naar energiezuinig wonen. De opgelegde norm voor de renovatie van de eerste toren was E-90 (het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een gebouw, hoe lager het E-peil hoe energiezuiniger het gebouw). Uit wetenschappelijk onderzoek bleek echter dat een E-peil van 54 mogelijk was, mits voldoende middelen. Woonhaven vond die extra financiële steun in Vlaanderen via het Vlaams Klimaatfonds en vooral bij Europa via het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO).

De werken aan de eerste toren moeten eind 2019 klaar zijn en kosten 12,5 miljoen euro. Nadat de bewoners van de tweede toren verhuisd zijn, starten ook daar de renovatiewerken. De verantwoordelijke aannemer is Willemen GC, het ontwerp is van A33 architecten.



COLLECTIEF WONEN: OOK IN SOCIALE HUISVESTING?

Over heel Europa nemen steeds meer bewonersgroepen het heft in eigen handen. De nieuwe trend van collectief wonen speelt in op verschillende factoren: de nood aan verdichting, het verdwijnen van de klassieke gezinssamenstelling, de roep naar meer 'samen leven' en niet in het minst betaalbaar wonen. Zit er ook toekomstmuziek in voor sociale huisvesting?

TEKST: NADJA NYS, PROJECTVERANTWOORDELIJKE EN GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN
FOTO'S: JAN LOCUS

Met die vraag trekt Woonwoord naar Gent, waar we Peggy Totté ontmoeten. Zij werkt als architect-stedenbouwkundige voor Architectuurwijzer en heeft zich verdiept

in het thema collectief bouwen en wonen. Ze is medeorganisator van de tentoonstelling 'At Home. Collectief Bouwen en Wonen' die momenteel loopt in het STAM in Gent.

Waarom een tentoonstelling rond collectief wonen?

"Bij Architectuurwijzer stelden we ons de vraag wat mensen naar collectief wonen drijft. Hoe doen mensen dat en hoe zien die gebouwen eruit? Deze expo, van het Deutsches Architekturmuseum uit Frankfurt, toont buitenlandse collectieve woningbouwprojecten met oog voor architectuur en vernieuwende oplossingen voor dichter wonen. Ik hoop dan ook dat deze voorbeeldprojecten de dialoog over nieuwe bouw- en woonvormen in Vlaanderen kunnen aanwakkeren."

BETAALBAAR ALTERNATIEF

Zie je een toekomst weggelegd voor collectief wonen in sociale huisvesting?

"Het coöperatief woonmodel is heel interessant voor sociale huisvesting door de gezonde mix van sociale huurwoningen met betaalbare woningen voor de middenklasse. Zo denk ik dat een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) aandeelhouder kan worden in een coöperatie van bijvoorbeeld 100 appartementen met een woonrecht voor een twintigtal woningen voor sociale huurders.

Coöperatief wonen kan ook een perfect alternatief zijn voor sociale koopwoningen. Als ik heel eerlijk ben, mogen sociale koopwoningen wat mij betreft afgeschaft worden. Met coöperatief wonen haal je het speculatief aspect eruit. Het vormt





“Met deze tentoonstelling willen we tonen dat collectief wonen niet zo heel anders hoeft te zijn.”

Peggy Totté



een veel eerlijker alternatief voor de toewijzing van het budget voor sociale huisvesting.

In Zwitserland, waar coöperatief wonen sterk is uitgebouwd, zijn het de lokale overheden die ondersteuning bieden. Zij verkopen de gronden tegen heel democratische prijzen en geven soms zelfs renteloze leningen aan de coöperaties. Er bestaan gunsttarieven voor passieve woningbouw. Daarnaast halen de coöperaties gemiddeld 20% van het budget op bij de aandeelhouders/bewoners.”

Recente onderzoeken tonen aan dat de modale Vlaming nog steeds de vrijstaande woning met tuin als woonideaal heeft. Hoe verkoop je aan hen het collectieve woonverhaal waarbij het doorgaans om appartementsgebouwen gaat?

“Die vrijstaande woningen bieden een hoge pretfactor. Daarbij zijn de tuin en het ruimtegevoel de voornaamste troeven. Op je oprit was je de auto en de fiets. In de garage herstel je de fiets, je vrienden nodig je uit voor een BBQ in de tuin. Als je die aspecten naar een klassiek appartement verplaatst, moet je duidelijk inboeten op de pretfactor. Maar, een collectief woningproject geeft je juist die pretfactor terug. Je ontvangt je vrienden

in de zomerkeuken op het dakterras of in de collectieve tuin. Je herstelt de fiets van je dochter of maakt de nieuwe boekenplank voor je zoon in de collectieve werkruimte, boordevol gedeeld werk materiaal. Je deelt elektrische auto's die op voorbehouden plekken ter beschikking staan.

Verdichting is in Vlaanderen een essentiële opdracht voor de woningbouw. Dat betekent niet alleen kleiner gaan wonen, maar ook het delen van een (dak-)tuin, een fietsenberging, een werkruimte. Alleen op die manier kan de 'luxe' van een vrijstaande woning ook gerealiseerd worden met appartementen. En dat is nu precies wat deze tentoonstelling aan de Vlaming wil tonen. Ze laat zien dat collectiviteit de pretfactor van het vrijstaand wonen benadert of zelfs kan overstijgen.

Is er dan nog veel werk aan de winkel?

“Alle appartementen die vandaag neergepoot worden, beantwoorden totaal niet aan deze behoeften. Ze komen enkel tegemoet aan de nood tot verdichting, maar de hamvraag is of dit soort verdichting de juiste is. Met deze tentoonstelling willen we tonen dat collectief wonen niet zo heel anders hoeft te zijn. Alleen het adagium 'je huis, je pensioen' moet je kunnen

loslaten en op een andere manier gaan invullen. Verder biedt collectief wonen enkel maar voordelen.”

DE TOEKOMST VOOR SENIOREN

Kan collectief wonen een antwoord bieden op de toenemende vergrijzing en vereenzaming?

“Als ik samen zit met lokale besturen, die radicaal op zo een bevolkingspatroon afsteveneren, is mijn boodschap steevast: 'alles wat er vanaf nu bij komt moet gericht zijn op senioren.' En dan bedoel ik niet tonnen kleine appartementen neerzetten, maar collectieve woonprojecten waar ook senioren zich thuis kunnen voelen. Woonvormen zoals 'senioren op kot' van De Ideale Woning, het groepswonen voor senioren van het OCMW Gent en alle mogelijke variaties daarop. Als we het bestaande patrimonium bekijken, lijkt het mij dat we al een uitgebreid aanbod hebben voor gezinnen, maar dat we vooral nood hebben aan een sterke woonmobiliteit. Zo vormt onderbewoning een steeds groter probleem: het fenomeen van de spreekwoordelijke alleenstaande oudere weduwe in een veel te grote fermette.”

Kunt u een voorbeeld geven?

“Coöperatief wonen in Zürich houdt

net een sterke woonmobiliteit in. De toegewezen woonoppervlakte binnen een woonproject wordt bepaald door je gezinstoestand. Als je een baby krijgt, kun je aanspraak maken op een grotere woning. Verlaten de kinderen het huis, dan word je naar een kleinere woning geleid. Mensen gaan naargelang hun behoefte anders wonen binnen hetzelfde complex. Dat laatste maakt de stap veel kleiner en logischer. Je kunt namelijk blijven gebruikmaken van heel wat gemeenschappelijke ruimten die de pretfactor blijven garanderen, ook al boet je in aan woonoppervlakte.”

STARTEN MET COLLECTIEF WONEN

Heb je advies voor SHM's die willen starten met een collectief woonmodel?

“Het proces dat voorafgaat aan de bouw is heel belangrijk. Een goede groepsvorming waar je tijd en ruimte krijgt om elkaar te leren kennen, is essentieel om tot een goed draagvlak en wederzijds begrip te komen. Ook in het lopend cohousingproject Land van Aa in Turnhout (SHM DE ARK) delen ze die ervaring. Maar, we moeten wel proberen om deze processen niet te lang te laten duren. Je moet de mensen bewust maken waar ze instappen en ervoor zorgen dat er een zeker engagement is. In Turnhout ondertekenen de huurders

“Verdichting is in Vlaanderen een essentiële opdracht voor de woningbouw. Dat betekent niet alleen kleiner gaan wonen, maar ook een (dak)tuin, een fietsenberging, een werkruimte delen.”

een engagementsverklaring in bijlage aan hun huurcontract en hebben ook de kopers een charter mee ondertekend.”

Wat zijn de hinderpalen voor coöperatief wonen?

“In Vlaanderen vormt regelgeving vandaag nog een hinderpaal. Je kunt perfect een coöperatie oprichten, maar fiscaal is het niet interessant. In tegenstelling tot individuele eigendom heb je immers als aandeelhouder geen recht op een woonbonus. Heel veel mensen die interesse hebben in coöperatief wonen, stappen er vanaf omwille van dat fiscaal onaantrekkelijk plaatje. De wetgeving is onvoldoende aangepast. Anders zou dit soort

initiatieven veel vlotter van de grond komen. Neem nu de woonbonus. Het Matteüseffect ervan werd vroeger al aangetoond door professor Pascal De Decker. Waarom is de bonus niet degressief? Bijvoorbeeld, een grote bonus als je collectief in de stad gaat wonen en bijna niks als je investeert in een open bebouwing op het platteland. Pascal De Decker en Stijn Oosterlynck roepen dat al jaren van de daken en ik kan hun redenering perfect bijtreden. Maar, ik ben ervan overtuigd dat als we met genoeg mensen blijven roepen, het er ooit wel van komt. SHM's kunnen daar ook een belangrijke rol in spelen. Als ook zij het signaal geven dat ze interesse hebben om met collectief en coöperatief wonen aan de slag te gaan, kan dat een duwtje in de goede richting zijn om de regelgeving aan te passen.”

i

Meer informatie?

De tentoonstelling 'At Home' loopt nog tot en met 16 september 2018 in het STAM in Gent.

Wil je je meer verdiepen in de plannen en foto's van de projecten, dan kan je het boek 'At home. Building and Living in Communities' van Birkhauser bestellen via www.copyrightbookshop.be.

3 KEER COLLECTIEF WONEN

Collectief wonen is de algemene noemer voor verschillende modellen van gemeenschappelijk wonen. We onderscheiden drie modellen.

1/ Het bouwgroepenmodel

Dit kun je best vergelijken met de cohousingprojecten die Vlaanderen al kent. Een groep mensen neemt zelf het initiatief om een project op te starten, en koopt zelf grond of een gebouw, al dan niet ondersteund door de lokale overheid.

2/ Het investeerdersmodel

Het investeerdersmodel zoekt samenwerking met een projectontwikkelaar. De investeerder realiseert het gebouw meestal als een cascostructuur. De woningen worden nadien verhuurd of verkocht aan de particulieren, en door hen verder ingericht en afgewerkt.

3/ Het coöperatief model

Model met eerder een bedrijfsstructuur. Als bewoner word je geen eigenaar van een woning, maar aandeelhouder. Dat kan heel laagdrempelig zijn. Het aandeel geeft je woonrecht en inspraak. Je huur wordt bepaald op basis van de werkelijke onkosten. Afhankelijk van de grootte van je aandeel krijg je korting op je huur.

voor & na

BELLE-ÉPOQUEPANDEN GERENOVEERD TOT 11 SOCIALE KOOPAPPARTEMENTEN

Op het Filip Van Maertrichtplein, aan de kerk in Oostende, stonden statige huizen die ooit de belle-époquegrandeur van Oostende hebben weerspiegeld met hun puntgevels, trapgevels, blinkende faiencegevels,... Op nummer 7 stond een historisch en architecturaal waardevol herenhuis met geglazuurde gele tegels en groene geveltegels. WoonWel renoveerde het huis en de hoekpanden tot 11 sociale koopappartementen.



Voorgeschiedenis van de renovatie

De Oostendse Haard kocht het gele huis en de hoekpanden aan om er sociale huurappartementen te bouwen. Zo stond het ook in het woonplan van de stad Oostende. In 2006 startte de maatschappij met de sloop van het pand maar al snel werd die stopgezet omdat een onafhankelijke commissie eerst de erfgoedwaarde ervan moest beoordelen. De site bleek een hoge locuswaarde te hebben, wat betekent dat ze in hoge mate de lokale stedenbouwkundige structuur ondersteunt. Daardoor werd het project met sociale huurappartementen te duur. In 2008 zette De Oostendse Haard de panden te koop met de verplichting om ze binnen de vijf jaar in hun oorspronkelijke staat te renoveren.

Start van de renovatie

Samen met de stad Oostende werkten de Oostendse Haard en SHM WoonWel een principeakkoord uit waarbij SHM WoonWel de gronden en gebouwen aankoopt en er een project van sociale koopappartementen bouwt. Bovendien kon op deze locatie een SBE-subsidie, die rechtstreeks aan de kopers toekomt, verkregen worden. Om het

project van 11 koopappartementen te kunnen realiseren, had SHM WoonWel de toestemming nodig van de stedelijke Erfgoedcommissie voor de sloop van alle bestaande panden en voor het nieuwbouwplan. SHM WoonWel schreef een architectuurwedstrijd uit die het architectenbureau ampe.trybou uit Oudenburg won. In oktober 2010 stelden de architecten hun plannen voor aan de Erfgoedcommissie, die het voorstel positief onthaalde. Ze waardeerde de inspanning van de niet-historische reconstructie van de waardevolle gevels waarbij details en de intrinsieke kwaliteiten van het bestaande werden overgenomen in het nieuwe project.

Renovatie met aandacht voor de gele gevel

De bouwfysische toestand van de bestaande eclectische burgerwoning was bij de start van de renovatie al zo ver gevorderd dat ze niet meer te redden viel. Het architectenbureau probeerde daarom de gevel te reconstrueren en leverde inspanningen om de details en intrinsieke kwaliteiten van de bestaande gevel over te nemen in het nieuwe project. De

architecturale kwaliteit van de gevel moet immers bijdragen tot het stedenbouwkundig geheel van het Filip Van Maerichtplein. Ze kozen voor een hedendaagse interpretatie en niet voor een historische reconstructie. De belangrijkste verwijzing naar de belle-époquevilla was de gele kleur van de woning. De architecten zochten naar het juiste geel, de juiste structuur, de juiste verhoudingen, formaten en verbanden en laagdiktes. Het resultaat was een zachte, subtiele afdrak van de bestaande geveltekening door de schaduwwerking en een lichte kleurschakering door de wisselende verhouding van voegen en stenen.

Plannen verwezenlijken

De bouwfirmma F. Verhelst uit Koekelare voerde de werken uit en leverde voorlopig op tijdens de zomer van 2017. Het resultaat zijn 11 energiezuinige sociale koopappartementen met een E-peil dat varieert tussen 55 en 65. Er zijn appartementen met twee slaapkamers die een dubbele oriëntatie en een eigen buitenruimte hebben. Er is ook één appartement met één slaapkamer en één met drie slaapkamers. Verder vinden we op de



site een fietsstalling en bergingen in de halfondergrondse kelderverdieping. Alles werd georganiseerd rond één open verticale circulatie, uitgevoerd in datzelfde gele metselwerk als een verlengstuk van de publieke ruimte.

Tot nu toe zijn er negen appartementen toegewezen, daarvan zijn er al zeven aktes effectief verleden. Er zijn nog twee appartementen met twee slaapkamers waarvoor kandidaten zich nog steeds kunnen inschrijven.

GEMEENTES BETREKKEN BIJ HET SOCIALE WOONBELEID

In oktober is het zover: lokale verkiezingen. Hoe belangrijk is de band met het lokale bestuur voor een sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor? Woonwoord sprak met Myriam Indenkleef, directeur van SHM Nieuw Dak, en Yannick Claes, coördinator van SVK Waasland.

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S: IVO HENDRIKX EN JAN LOEMAN

Op zondag 14 oktober trekken we naar de stembus voor de lokale verkiezingen. Tijdens hun campagne stellen de politieke partijen hun standpunt over sociaal wonen scherp. Ook op de lokale sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren hebben deze verkiezingen een duidelijke impact. Niet alleen het beleid kan wijzigen, maar ook de vertegenwoordigers in hun raden van bestuur kunnen wisselen. Woonwoord sprak met Myriam Indenkleef, directeur van SHM Nieuw Dak, en Yannick Claes, coördinator van SVK Waasland over het belang van een goede samenwerking met het lokale bestuur.

Eerst en vooral: wat is de band tussen uw organisatie en het lokale bestuur?

Yannick: "Wij zijn een OCMW-vereniging. Ons werkgebied bestaat alleen uit gemeentes waar het OCMW of de gemeente ons vroeg om er actief te zijn en zich engageerde in onze werking. Zonder een engagement van de betrokken deelgenoot starten we niet in een gemeente. Dat zorgt dus sowieso al voor een sterke band. Ze staan ook letterlijk vermeld

in onze statuten. Daarnaast is elk OCMW vertegenwoordigd met één afgevaardigde in ons dagelijks bestuur dat één keer per maand samenkomt."

Myriam: "Ook bij ons zijn de stad en het OCMW de meerderheidsaandeelhouder. Da's op zich al erg belangrijk voor de band. Wij werken in vier gemeentes, waarvan Genk de grootste is met ongeveer 13% sociale huurwoningen. Dat percentage valt mede te verklaren door de mijngeschiedenis van de stad."

Hoe verloopt het lokale woonoverleg in de praktijk?

Yannick: "Wij zijn actief in zeven gemeentes. Dat betekent dus ook zeven verschillende vergaderingen van het lokale woonoverleg. Niet weinig, maar ik probeer toch zoveel mogelijk aanwezig te zijn. Je kenbaar maken als partner helpt zeker ook in de samenwerking en de betrokkenheid bij onze werking. Regelmatig geven we daar ook een update over onze groei of spreken we nieuwe promomomenten voor eigenaars af."

Myriam: "Het lokale woonoverleg

lijkt stilaan te evolueren naar een effectief lokaal overleg over (lokaal) wonen, waar het tot nu toe vooral een administratief orgaan was om projecten goed te keuren. Waar we vroeger aparte werkgroepen hadden voor het woonbeleidsplan en sociaal woonbeleid, worden de besprekingspunten van deze werkgroepen nu meer opgenomen binnen het lokale woonoverleg. De invloed en coördinerende rol van het intergemeentelijk samenwerkingsverband (IGS) is daarbij bepalend geweest. Dat IGS bestaat net uit de vier gemeentes waar Nieuw Dak, SVK Het Scharnier en Landwaarts actief zijn."

Is er een goede samenwerking met het lokale bestuur? Wat is de perceptie op sociaal wonen?

Myriam: "Ik ervaar een goede samenwerking met alle lokale overheden van ons werkgebied. Uiteraard is er een verschil in de wijze waarop we samenwerken, al door de grootte van de gemeente. Wat Stad Genk betreft, denk ik dat samenwerken in de cultuur, zelfs het DNA, van de stad zit. Zo heeft



“Door de vele samenwerkingen binnen de stad, gemeentes en het intergemeentelijk samenwerkingsverband is er een permanente, brede aandacht voor wonen.”

Myriam Indenkleeff

Stad Genk verschillende plannen, zoals het stedelijk woonbeleidsplan, het beleidsplan voor personen met een handicap, een seniorenbeleidsplan,... Nieuw Dak is bij al deze plannen betrokken, zowel bij de uitwerking als de uitvoering ervan. We vinden dat erg belangrijk om daaraan mee te werken. Door samen aan tafel te zitten en te overleggen, bereik je iets. Met die plannen denkt het lokale bestuur ook op lange termijn, verder dan de eigen legislatuur. Dat is voor ons absoluut nodig, zeker ook rekening houdend met de doorlooptijd van bouw- en renovatieprojecten die gemakkelijk vijf jaar bedraagt.”

Yannick: “Wij hebben overal een goede samenwerking, maar de manier ervan hangt van ons aantal woningen in de gemeente af. Waar we groter zijn, zitten we al meer in stuurgroepen rond bepaalde projecten. Waar we kleiner zijn, focust de samenwerking vooral op onze groei in die gemeente. We zien dat de lokale mandatarissen en afgevaardigden dan echt actief eigenaars doorsturen, ons vragen infomomenten voor eigenaars te

organiseren,... Sowieso ervaren we de perceptie overal erg positief.”

Myriam: “Voor Nieuw Dak is het belangrijk dat sociaal wonen wordt ervaren als een oplossing voor armoede en niet alsof het armoede zou aantrekken. Door de vele samenwerkingen binnen de stad, de gemeentes en het IGS is er een permanente, brede aandacht voor wonen – we krijgen ook van andere lokale organisaties regelmatig signalen om samen te werken.”

Kunt u een voorbeeld geven van zo'n brede samenwerking?

Myriam: “De verbeteroperatie van de logementen, een woonvorm die stamt uit de tijd van de mijnen. Alleenstaande mannen, soms ex-mijnwerkers, woonden vaak nog op deze kleine kamers. Nieuw Dak heeft twee logementen opgekocht, gerenoveerd en omgevormd tot studio's, in een samenwerkingsverband met de stad, het OCMW en het CAW, waarbij die laatste organisaties voor begeleiding zorgen. Zelf initiatief nemen in een samenwerking zorgt er ook voor dat er

een grotere wisselwerking is.

Het lokale bestuur beschouwt je als een actieve partner, waardoor je meer op de hoogte bent en inbreng krijgt in het lokale beleid.”

Welk communicatiebeleid is nodig?

Yannick: “Een transparante communicatie is erg belangrijk. Zo vonden wij het nodig om een open communicatiebeleid te voeren naar onze raad van bestuur. Onze raad van bestuur komt maar een paar keer per jaar samen, doordat ons dagelijks bestuur elke maand vergadert. We merkten dat er vaak vragen rezen tijdens de raden van bestuur. Met een transparanter communicatiebeleid konden we die ondervangen. Nu ontvangen zij altijd alle verslagen van het dagelijks bestuur. Zo zijn de raadsleden te allen tijde op de hoogte van de werking.”

Yannick: “Binnen ons SVK is er trouwens een erg uniforme manier van samenwerken. We werken voor elke gemeente op dezelfde manier. Er zijn dus geen doelgroepenplannen of dergelijke. Iedereen ondersteunt dat ook. Dat vind ik persoonlijk een erg



“Binnen ons SVK is er een erg uniforme manier van samenwerken. We werken voor elke gemeente op dezelfde manier.”

Yannick Claes



WAAR ZIJN SHM NIEUW DAK EN SVK WAASLAND ACTIEF?

SHM Nieuw Dak

- ▶ 3685 woningen
- ▶ actief in vier gemeentes: Genk, As, Opglabbeek en Zutendaal
- ▶ Opglabbeek en Zutendaal hebben nog een Bindend Sociaal Objectief.

SVK Waasland

- ▶ 340 woningen in beheer
- ▶ Actief in Sint-Niklaas, Beveren, Kruikeke en Sint-Gillis-Waas, Zwijndrecht (sinds 2015), Lokeren (sinds 2017), Waasmunster (sinds 2018).
- ▶ Sint-Niklaas, Beveren, Kruikeke, Sint-Gillis-Waas en Waasmunster hebben nog een Bindend Sociaal Objectief.

belangrijke eigenschap binnen ons SVK: iedereen voelt zich gelijk behandeld.”

De laatste jaren sloten er ook steeds meer gemeentes aan bij jullie SVK. Hoe pakten jullie dat aan?

Yannick: “Klopt. Er moet sowieso al een politiek draagvlak zijn. Is dat er, dan begint alles met een goed gesprek met de burgemeester, de voorzitter van het OCMW en de schepenen van Wonen. We leggen uit wat we doen en wat we verwachten van het lokale bestuur. We merkten dat we vaak gewoon nog niet voldoende bekend waren. Nu meer gemeentes aansluiten, werkt dat ook als een hefboom.”

Voelen jullie dat de lokale verkiezingen eraan komen?

Yannick: “Nog niet. Wel voel ik dat er veel vragen zijn over de fusie van OCMW en gemeentes en wat dit als impact op de afvaardiging in onze organisatie heeft.”

Myriam: “We voelen wel dat er een beetje meer met een vergrootglas op onze werking gekeken wordt. Maar, algemeen hebben wij een goede relatie met alle politieke partijen. Daar werken we ook aan, zowel in onze schriftelijke

communicatie met bijvoorbeeld nieuwsbrieven, als in onze livecontacten bijvoorbeeld op netwerkmomenten of bij toelichtingen op een commissie van de gemeenteraad.”

Daarna wisselen ook de bestuurders. Hoe pakken jullie dat concreet aan?

Myriam: “We vinden het erg belangrijk om hen te laten kennismaken met onze organisatie, het beleid, de regelgeving,... Daar steken we veel tijd in. Zo nemen we ze bijvoorbeeld mee op rondrit langs ons hele patrimonium één keer per jaar. Eén keer per legislatuur nodigen we hier ook alle OCMW- en gemeenteraadsleden op uit. Het contact met onze personeelsleden is daarbij belangrijk. Daarnaast vragen we ook aan onze afgevaardigden om het te signaleren als ze iets over onze huurders of organisatie horen. Zo kunnen we daar snel en vlot op inspelen.”

Yannick: “Ook wij investeren er erg in om onze nieuwe bestuurders wegwijs te maken in onze organisatie. Een rondrit langs het patrimonium lukt natuurlijk niet bij een SVK, maar wij hebben wel onze nieuwjaarsreceptie voor onze bestuurders en personeelsleden.”

Expert legt uit

De impact van gemeentefusies op sociaal wonen

TEKST: NIELS VAN DRIESSE,
COÖRDINATOR TOEWIJZINGEN



www.wonenvlaanderen.be

Op 1 januari 2019 zal Vlaanderen niet langer 308, maar wel 300 gemeentes tellen. De Vlaamse Regering moedigt vrijwillige fusies dan ook volop aan. Maar wat is de impact van deze fusies op de sociale woonsector?

Tom Nulens, coördinator team Lokale Besturen bij Wonen-Vlaanderen, legt uit.

FOTO: JAN LOEMAN



Wat zal er veranderen voor het Bindend Sociaal Objectief (BSO)?

Elke gemeente heeft een specifiek BSO, gebaseerd op een nulmeting die in het Grond- en Pandendecreet staat. Daarin staat elke gemeente in Vlaanderen ook met naam vermeld. Een aanpassing was dus noodzakelijk voor de 15 gemeentes die volgend jaar zullen fuseren. Het uitgangspunt van het beleid was heel simpel: het BSO van de fusiegemeente is gelijk aan de som van de objectieven van de oorspronkelijke gemeentes. Dat biedt vooral het voordeel van de duidelijkheid. Gemeentes die een vrijstelling of vermindering van de specifieke inhaalbeweging voor sociale huurwoningen kregen, zullen deze na de fusie behouden. Ook voor de sociaal woonbeleidsconvenanten verandert er niet veel. De fusiegemeente zal het covenant van de oorspronkelijke gemeente gewoon kunnen voortzetten en het aantal daarvan opgebruiken.

Wat verandert er voor de SVK's?

Voor de SVK's kunnen de fusies iets ingrijpender zijn. De regelgeving zegt namelijk dat er in één gemeente maar één SVK actief mag zijn, dat is een erkenningsvoorwaarde voor een SVK. Als twee gemeentes met elk een eigen SVK gaan fuseren, dan geeft dat uiteraard het probleem van een overlappend werkingsgebied. Dat is bij twee fusietrajecten zo. De SVK's gaan

dus afspraken moeten maken over wie in de toekomst in de fusiegemeente actief zal zijn. Het beleid heeft wel een overgangsmaatregel voorzien waarbij tot uiterlijk 31 december van het tweede jaar dat volgt op de fusiedatum (31 december 2021) er tijdelijk een overlappend werkingsgebied mag zijn.

Wat met de werkingsgebieden van SHM's?

Die zijn niet in regelgeving verankerd. Deze zijn historisch gegroeid en het resultaat van onderlinge afspraken. De fusies zullen dus wel een impact hebben op hun werkingsgebied, maar dat zullen de SHM's zelf moeten uitklaren. Vooral de koopmaatschappijen zullen dit moeten doen omdat zij er vroeger meestal voor zorgden dat er in een gemeente maar één koopmaatschappij actief is.

Zijn er nog praktische zaken om rekening mee te houden?

Het inschrijvingsregister bevat soms specifieke toewijzingsregels voor de verhuur of verkoop van sociale woningen die een gemeente kan opmaken voor haar grondgebied. Het criterium 'lokale binding' zal mogelijk aangepast of verruimd moeten worden naar de fusiegemeente. Ook voor een doelgroepenplan voor bijvoorbeeld ouderen kan een aanpassing nodig zijn, aangezien dat gebaseerd is op een percentage van het aantal sociale woningen in een gemeente.

#SOCIALHOUSING OP INSTAGRAM



Hoe kan sociaal wonen er elders uitzien, vroeg Woonwoord zich af? We gingen op Instagram via #socialhousing op zoek naar drie opvallende projecten voor sociaal wonen. We vonden er één in Nederland, één in Spanje en eentje in Brazilië.

TEKST GEERT VAN SOOM, RAADGEVER FINANCIËEL BEHEER SVK'S FOTO'S INSTAGRAM STEFANO BOERI/UNFCCC, BAO DANG, ROLAND HALBE

1. Trudo vertical woud. Stichting Sint-Trudo. Architect: Stefano Boeri

Stichting Sint-Trudo is een Nederlandse vastgoedcorporatie uit Eindhoven die focust op betaalbaar wonen. Dit jaar zal Sint-Trudo starten met de bouw van het Trudo Vertical Forest, een symbiose van hoogbouw en bos. Het nieuwbouwproject in Eindhoven zal plaats bieden aan 125 sociale huurwoningen, 350 vierkante meter kantoorruimte en aan 1.100 vierkante meter commerciële ruimte. Vooral de 125 bomen en 5.200 planten en struiken die deel uitmaken van het gebouw, geven de 70 meter hoge toren zijn opvallende uitzicht. Het typische ontwerp is van de Italiaanse architect Stefano Boeri, die ook al tekende voor de Bosco Verticale in Milaan.

“Groen maakt fris”, moet Boeri gedacht hebben. De toren verfrist de stenige omgeving van het voormalige Philips-fabrieksterrein. Niet alleen visueel, maar ook letterlijk. De bomen en struiken absorberen tonnen CO₂ en produceren een pak zuurstof. De bewoners zelf halen ook hun voordeel uit de overvloedige begroeiing. De vegetatie fungeert voor elk appartement als filter voor fijn stof, als buffer tegen geluidsoverlast en als thermische barrière in de zomer. Vernieuwende architectuur die zijn weg vindt naar de sociale woningbouw, knap!

2. Redondinos. Architect Ruy Othake

Ruy Othake is een Braziliaanse toparchitect met een enorm scala van bouwprojecten achter zijn naam. Van residentiële gebouwen, over sportcomplexen tot stations, hij heeft ze allemaal getekend. Eén van zijn meer geëngageerde projecten ligt in zijn thuisstad Sao Paulo, in 'Heliopolis', de grootste sloppenwijk van de stad en de op één na grootste van het land. Wat begon als een project om de wijk te verfraaien via schilderwerken, groeide uit tot een totaalproject waarbij de nadruk lag op de emancipatie van de bewoners. Een decennium en verschillende projecten



later werd het bouwproject 'Redondinhos' (of 'rondjes') voltooid. Woontorens, gefinancierd door de overheid, voor de inwoners van Heliopolis met de laagste inkomens. Ook hier blijft de participatie van de toekomstige bewoners van groot belang. In veel aspecten van het ontwerp van de flats werd hun inbreng gevraagd, zodat de woningen tegemoet komen aan hun noden.

Elke gebouw telt 18 flats, verdeeld over 5 etages. Direct valt de inkleuring van de buitenkant op die zo kenmerkend is voor Othake's werk. In de traditionele Braziliaanse architectuur in haar

eenvoudige grijze en aardse tinten ging dit niet onopgemerkt voorbij! Eenvoudige principes als auto's aan de rand, speeltuinen in het midden zorgen ervoor dat de bewoners nauw met elkaar in contact staan.

Door de ongewone vorm en de kleuren springt het project echt uit de duizenden foto's die je op #socialhousing vindt. Een mooi voorbeeld van hoe sociaal wonen meer kan zijn dan alleen maar woningen bouwen.

3. Barajas Social. Architect: Benedetta Tagliabue

Typisch voor het oude Madrid is de 'corrala', een woningcomplex waar de woningen via het balkon uitkijken op een centrale binnenplaats. Dit woningtype heeft Benedetta Tagliabue geïnspireerd voor haar ontwerp van de Barajas Social, een sociaal bouwproject van 120 appartementen, 2 winkels en 127 parkeerplaatsen in Madrid. De bouw startte in 2007 en werd afgerond in 2013.

Het gebouw rond de centrale binnenplaats wisselt terrassen en open ruimtes met elkaar af waardoor burens nauwer contact hebben. Elk appartement kreeg een unieke aflijning in de voorgevel, net een opeenstapeling van kleine bouwblokjes. Wij vinden het in elk geval een aantrekkelijk gebouw!

“SOCIAAL WONEN BIEDT EEN DAM TEGEN ARMOEDE”

Het coverartikel van de allereerste Woonwoord was een interview met Anne Bogaert van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting (GMH) Beveren. Dat is intussen 11 jaar geleden en wanneer je dit artikel leest, is Anne met pensioen. Ze heeft bijna al die tijd de sociale dienst van de GMH geleid. Als de visitatierapporten een graadmeter zijn, dan is ‘haar’ sociale dienst een van de meest performante. Dat verdient een tweede interview.

TEKST: GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN **FOTO:** ISABELLE PLANCQUAERT

Tijdens een carrière neem je zowel positieve als negatieve evoluties waar. Laten we beginnen met een positieve evolutie die Anne nauw aan het hart ligt. “SHM’s worden professioneler, focussen op duurzaamheid, gaan in op projectwerking met sociale actoren, doen meer aan kennisdeling en leren zo veel van elkaar.”

Maar, de GMH ervaart dat er veel meer huurders zijn die vrijwel onmiddellijk tegen betaalachterstand moeten aankijken. Anne: “Vroeger kwam het zelden of nooit voor dat nieuwe huurders de eerste twee of drie maanden niet konden betalen en nu is dat wel regelmatig het geval. De hoge energiekosten eisen hun tol – steeds meer huurders moeten een keuze maken: de energiefactuur betalen of de huishuur.” Net om die reden vindt Anne het positief

dat de manier waarop de GMH met de huurders communiceert over de huurprijsberekening en de huurlasten, beter loopt. “Daarbij speelt klare taal een belangrijke rol”, maar Anne roemt vooral “de transparantie en het inzicht op de berekening die GMH de huurders biedt”.

PROFESSIEEEL NETWERK

Anne en haar collega’s merken dat er onder de nieuwe huurders steeds meer mensen zijn die vrijwel onmiddellijk nood hebben aan allerlei vormen van begeleiding om zich staande te kunnen houden. Daarom vindt ze het ook positief dat de GMH momenteel als sociale verhuurder kan rekenen op een breed netwerk van professionele partners. “Net door die betere en bredere begeleiding kunnen wij meer focussen

op de zelfredzaamheid van de huurders. De huurder is zelf verantwoordelijk voor de staat van de woning en voor de relatie met de burens. Waar nodig helpt professionele begeleiding, maar de bewoners moeten er eerst zelf aan werken”, duidt Anne. “Vroeger had de GMH de neiging om dit zelf te doen. We zijn van die oubollige, paternalistische houding afgestapt. Het achterliggende idee is dat zelfredzaamheid emancipatorisch werkt: mensen moeten hun lot in eigen handen nemen.”

DAM TEGEN ARMOEDE

Anne geeft verder aan dat de lange wachttijden haar frustreren. 11 jaar geleden bedroegen die nog 3 tot 6 jaar. Anne: “Nu is dat opgelopen tot 6 à 10 jaar, en dat voor een SHM als de GMH die zeer veel bouwt. De woonbehoefte

“Ik ben erg trots op onze 38 toezichters die bij ons wonen. Via hen communiceren wij de facto met de helft van onze huurders.”

Anne Bogaert



is dus veel groter dan het aanbod aan sociale woningen en daarbij valt op dat er zeer veel alleenstaanden en ouderen op een sociale woning wachten.” Ook bij de zittende huurders is meer dan de helft alleenstaand. Uit gesprekken met collega’s weet ze dat dit ook bij andere SHM’s het geval is.

Anne maakt een onderscheid tussen woonbehoefte en woonnood. Anne: “De vaak acute woonnood impliceert ook een welzijnsnood. Die welzijnsnood kan oorzaak of gevolg zijn van een woonbehoefte, maar wordt niet opgelost door enkel een woning aan te bieden.” Anne ziet de taak van sociale verhuurders verschuiven van het bestrijden van woonbehoefte naar het vechten tegen woonnood. “Dat kan niet de bedoeling zijn”, stelt Anne. “Er moet uiteraard bijzondere aandacht blijven

gaan naar de meest kwetsbaren, maar de kerntaak van sociaal wonen is geen crisisopvang. Het is een dam tegen armoede, niet de laagste trede van de woonladder: het is de hoogste en verschilt daarin niet van de chique villa in Brasschaat of Knokke.”

TROTS OP TOEZICHTERS

Aan het eind van haar loopbaan is Anne trots dat ze bij de GMH een sociale dienst heeft kunnen oprichten waardoor de SHM samenwerkingsverbanden heeft kunnen smeden om de huurders te helpen. Ook is ze trots op de werking van de toezichters. Anne: “Momenteel heeft de GMH 38 toezichters die wonen in het complex waarvoor ze de zorg op zich nemen, met name voor de gemeenschappelijke delen. Via deze toezichters communiceert de GMH de

facto met de helft van haar huurders.”

In 2016 heeft de GMH samen met alle toezichters een SWOT-analyse gemaakt als aanzet voor een kwaliteitshandboek. Door samen met toezichters kennis uit te wisselen, worden zij als vertegenwoordigers van de huurders betrokken bij de werking van de GMH. Door hen ook inzage te geven in de financiële toestand van de SHM en te motiveren waarom een beslissing al dan niet genomen wordt, wordt de betrokkenheid verhoogd. Een zinvolle vorm van participatie.

Anne wil haar collega’s en de directie van de GMH bedanken voor de kansen die ze kreeg, net als de mensen van de stuurgroep sociale diensten van wie ze veel geleerd heeft.

5 VRAGEN AAN BJÖRN MALLANTS, DIRECTEUR VVH



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

FOTO: ELS MATTHYSEN

We zouden vaker het enorme effect van ons model voor onze huurders moeten benadrukken. En daar trots op zijn.

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

We hebben 6% sociale woningen in Vlaanderen, de armoede bedraagt 10%. We hebben 155.000 sociale woningen in Vlaanderen, 125.000 gezinnen staan op de wachtlijst, de effectieve woonbehoefte doelgroep is waarschijnlijk zelfs twee keer zo groot. Het is onze verdomde plicht om dat aanbod zo snel mogelijk op te krikken.

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

Door de veel te gedetailleerde en steeds wijzigende regelgeving, het ambtelijke toezicht, een niet-overtuigend financieringsmodel, omslachtige procedures,... verliezen we ons vaak in details. Logisch, want die details maken het werk van de SHM's zeer lastig. Maar we zouden vaker ook het enorme effect van ons model voor onze huurders moeten benadrukken. En daar trots op zijn, en de sterktes meer in de verf zetten.

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

We zijn de enige grote speler op de Vlaamse woningmarkt. We kunnen een belangrijke rol spelen als motor van sociale projectontwikkeling, samen met andere private en publieke actoren. Daar moeten we lokale besturen van overtuigen, dat we zo veel meer kunnen doen dan louter sociale woningen zetten. En dat dat een win-win is voor alle betrokkenen. De Prijs Inspirerend Sociaal Wonen van VVH tracht ook altijd daarop te focussen.

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

VVH is een begrip in het Vlaamse woonlandschap. Een organisatie die niet snel meer opzijgezet zal worden. Daar heb ik zeker mijn steentje aan bijgedragen. Die rol als constructieve partner was wennen. En soms leidde dat tot hoogoplopende discussies intern. Maar we zijn daar als sector sterker door geworden.

5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Hopelijk als vanzelfsprekend. De grote nood geeft duidelijk aan dat we moeten blijven inzetten op deze bewezen dam tegen armoede. Toch nemen niet alle beleidsmakers dat voor waarheid aan. Vaak gebaseerd op buikgevoel en halve waarheden. Of ze gebruiken het tekort aan aanbod om andere, duurdere en minder effectieve en efficiënte instrumenten te promoten. Terwijl de simpelste oplossing toch is: als het aanbod ontoereikend is, en de behoefte zeer groot, laten we dan het aanbod uitbreiden.

LEEGSTAND AANPAKKEN EN VERHUREN AAN HET SVK



In Gent is het tekort aan betaalbare woningen hoog. Enkele geëngageerde ingenieurs en architecten willen hier iets aan doen en richten Het Pandschap op.

Het Pandschap neemt leegstaande of onderbenutte woningen in beheer (via erfpacht, renovatieovereenkomst, schenking,...), zoekt financiering om de woning te renoveren en verhuurt de woning aan het SVK. Woonwoord praat met de vijf bestuurders: architecten Alexis Versele en Marnix Spitaels, bouwkundig ingenieur Bert Van den Broele, ingenieur-architect Caroline Verhoeven en ingenieur bouwkunde Koen Claes.

Hoe verloopt de opstart?

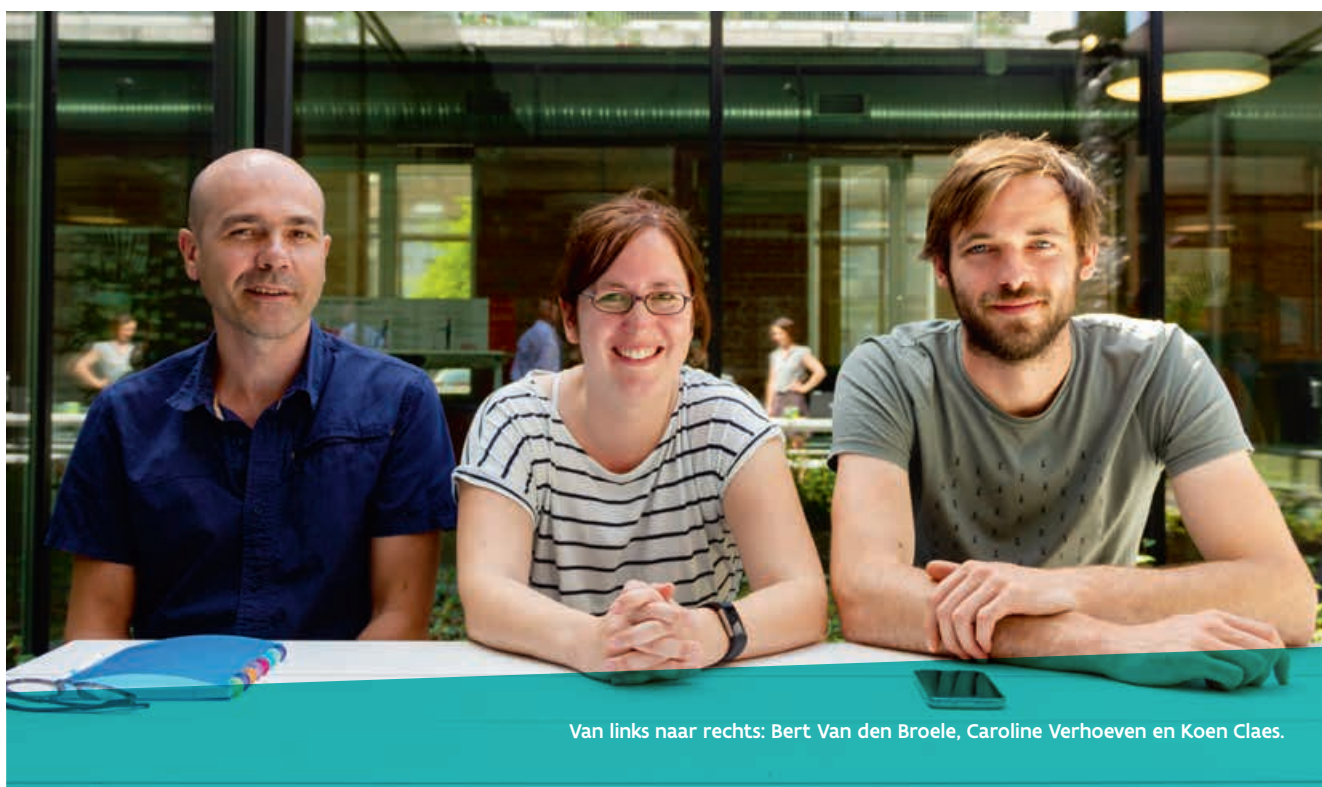
Alexis: "Momenteel werken we ons eerste pand af, in de Rabotwijk in Gent. De eigenaars hadden geen geld om de woning te renoveren, maar kregen het niet over hun hart om haar te verkopen. Ze stapten enthousiast mee in ons verhaal. De woning wordt gerenoveerd en krijgt een sociale bestemming. Na 27 jaar, de duurtijd van een erfpacht, krijgt de familie een gerenoveerde woning terug. Overlijdt de eigenaar

tijdens de erfpachtovereenkomst, dan kunnen de familieleden voordelig erven. De eigenaar geniet van de fiscale voordelen voor wie verhuurt aan een SVK. Boetes voor leegstand of ongeschiktheid vallen weg. Met de huuropbrengsten betalen we in eerste instantie de renovatie terug. Eenmaal die terugbetaald is, gaan de huurgelden naar de eigenaar of naar een nieuwe renovatie."

Bert: "In de woning in de Rabotwijk kiezen we voor een ecologische verbouwing, maar zonder daarin te overdrijven. De renovatie moet goedkoop gebeuren, het sociale krijgt voorrang. We werken samen met Weerwerk van de sociale werkplaats de Sleutel. Zo geven we langdurig inactieve, laaggeschoolde arbeiders een kans opnieuw te starten op de arbeidsmarkt. Zij deden de afbraak- en schilderwerken."

Hebben jullie nog woningen? Hoe ziet de toekomst eruit?

Bert: "Dit is de eerste woning. We hopen dit jaar drie wooneenheden te renoveren, volgend jaar vijf en in de toekomst vijftien per jaar. Momenteel screenen we een aantal verwaarloosde panden die ons werden aangeboden. We vragen offertes op om de renovatiekosten te ramen, kijken of we hiervoor financiering vinden en berekenen of het haalbaar is rekening houdend met de sociale huurprijs van het SVK. Wij doen onze berekeningen omgekeerd. We vertrekken vanuit de sociale huurprijs en gaan zo na of het project haalbaar is. Een privéontwikkelaar bouwt het project en bepaalt daarna een huurprijs rekening houdend met de kostprijs plus winstmarge. We hebben ook een pand aangeboden gekregen in Zulte, maar jammer genoeg is daar geen SVK actief. We werken inmiddels wel aan een oplossing."



Van links naar rechts: Bert Van den Broele, Caroline Verhoeven en Koen Claes.

Ontvangen jullie subsidies of andere ondersteuning?

Caroline: “Momenteel krijgen we een opstartsubsidie van de provincie Oost-Vlaanderen, maar op termijn willen we onafhankelijk werken vanuit onze sterktes: technische profielen, financiering, sociaal engagement. Je vindt niet zo veel ingenieurs en architecten die zich sociaal engageren. Wij zorgen voor het technische, financiële en juridische aspect. Het SVK zorgt voor de begeleiding van de bewoner. Al deze aspecten zijn nodig om een sociale huurder aan een woning te helpen. De eigenaars moeten naar ons toekomen, want jammer genoeg laat de privacywetgeving ons niet toe zelf eigenaars van leegstaande panden te contacteren. Algemeen reclame maken, kan wel.”

Op welke panden of eigenaars mikken jullie dan?

Koen: “Dat zijn niet alleen leegstaande woningen, maar bijvoorbeeld ook panden waarin iemand veel te groot woont of een winkel of kantoor waarin nu niet gewoond kan worden of andere panden die niet aan de minimale woonkwaliteitsnormen voldoen. We mikken niet alleen op particuliere eigenaars, maar ook op openbare besturen of sociale huisvestingsmaatschappijen. Zij kunnen panden in eigendom hebben waarvan de renovatiekost voor hen te hoog is. Wij nemen die dan in beheer, renoveren ze en geven de woningen opnieuw een sociale bestemming. Zo blijft het sociaal patrimonium op peil en komen er kwaliteitsvolle woningen bij!”

Alexis:

“Het grootste voordeel voor de eigenaar is de gemoedsrust die hij krijgt.”



Samenwerking met het SVK in Gent

Koen Van der Jeugt, coördinator van het SVK in Gent, merkt op dat de samenwerking in twee richtingen verloopt. “Het Pandschap verhuurt panden aan het SVK, maar onlangs heeft het SVK ook een eigenaar van een woning aan Dok Noord in contact gebracht met Het Pandschap. Het SVK had een huurovereenkomst opgezegd omdat de woning niet meer conform was. De eigenaar is een al wat oudere man met fysieke problemen. Hij wilde de woning niet verkopen, maar zag zichzelf ook geen renovatie in goede banen leiden. Intussen heeft Het Pandschap contact opgenomen met de eigenaar. Als het lukt, is de kans groot dat we de woning terug kunnen huren. Als de woning verkocht zou worden, is dat bijna zeker niet het geval.”

STERK PARTNERNETWERK

Volgens Koen is het SVK afhankelijk van partners om de vooropgestelde groei te halen. “Alleen via prospectie halen we het nooit. We moeten samenwerken. Bijvoorbeeld met promotoren die grotere projecten realiseren of met Het Pandschap, dat op termijn 5 tot 10 woningen per jaar zou kunnen aanbieden. We hebben een nauwe band met het lokale bestuur: Stad Gent, OCMW Gent, Sogent,... Door samen te werken aan hetzelfde doel, de wooncrisis in Gent bestrijden, creëer je kansen. Zo kunnen we gebruikmaken van elkaars netwerk – mits toestemming van de betrokkenen.” Koen besluit: “Binnenkort krijgen we nog meer kansen. Het SVK sluit nu contracten af van negen jaar, maar banken vragen langere engagementen. Daarvoor kan SVK PRO, waarbij private ontwikkelaars gestimuleerd worden om voor SVK's te bouwen, een oplossing bieden.”

EERSTE RESULTATEN INFRAROODMETINGEN

Sinds 2017 kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) een infraroodmeting bij de VMSW aanvragen. De Zonnige Woonst uit Hamme testte deze nieuwe dienstverlening al uit. Wat is zo'n infraroodmeting? En waarom is het nuttig? Woonwoord brengt de eerste resultaten in kaart.

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S: EMILY AMPE EN JAN LOEMAN

Met een infraroodcamera meet de VMSW de uitgezonden infraroodstraling van objecten op. De camera zet die om naar thermografische beelden. Zo detecteren en visualiseren we temperatuurverschillen in de gebouwschil. Wanneer is dat nu interessant? Jolien Bosmans, ingenieur studies bouw bij de VMSW, legt uit: "Een infraroodmeting kan om verschillende redenen.

Bijvoorbeeld, als een SHM bij een geplande renovatie koudebruggen wil opsporen om het ontwerp te

optimaliseren, als ze twijfelt over de correcte plaatsing van (na-)isolatie of als er in een woning condens- en schimmelvorming is waarvan ze de oorzaak niet meteen vindt." De VMSW helpt ook de resultaten interpreteren en reikt mee oplossingen aan.

UITSLUITSEL BRENGEN

In een woning van De Zonnige Woonst was er sprake van dit laatste probleem. De bewoners kampten al een tijd met vochtproblemen na de vervanging van hun ramen. De nieuwe ramen waren al voorzien van de nodige ventilatieroosters, maar de woning had nog geen ventilatieafvoer in de natte ruimtes. "Die zou volgen bij de dakrenovatie," legt Evy Smet, projectverantwoordelijke bij De Zonnige Woonst uit. "We hadden ons wel verwacht aan eventuele condens op de muren in deze tussenperiode. Maar, bij deze woning kloegen de huurders over een zeer groot probleem. Daarom hadden we de aannemer en een lekzoekbedrijf al eens gestuurd, maar die vonden niets."

De SHM vermoedde dat het probleem mogelijk niet alleen technisch was; ook hoe de bewoners in de woning leven, kan immers vochtproblemen verklaren. Om uitsluitel te krijgen over beide aspecten, bestelde de SHM een infraroodmeting bij de VMSW.

ONDERZOEK TER PLAATSE

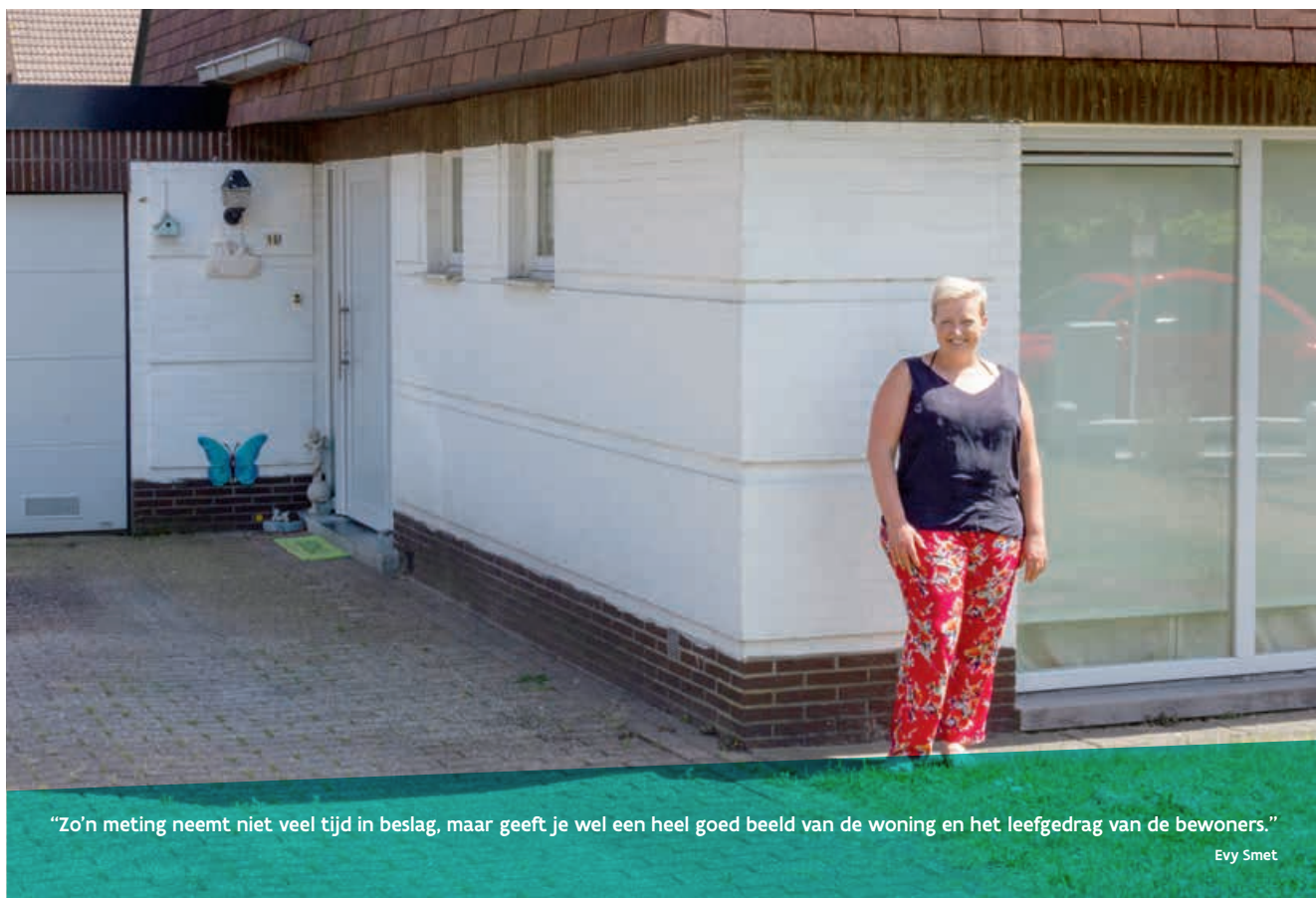
Bij de metingen in de woningen waren de bewoners aanwezig, wat voor Evy zeker een meerwaarde was. "Jolien luisterde naar ons en de bewoners en gaf al ter plaatse tips aan hen. Dat was erg interessant. Zo vertelde ze om de ramen altijd maar kort open te zetten, niet de hele dag. Dan worden je muren koud, waar condens zich net op zet. Een hele opheldering. De bewoners dachten juist dat ze goed ventileerden doordat ze de ramen altijd openlieten."

VERVOLGVERHAAL

Na het onderzoek overliep de SHM het metingsverslag met de bewoners. Dat bevestigde inderdaad dat een gecombineerde oplossing nodig was. Evy: "Het verslag was erg duidelijk, met veel foto's en tips. De tips die we gaven, kwamen ook rechtstreeks uit het verslag." (zie ook kaderstuk) Daarnaast bevestigde het verslag dat de mechanische ventilatie inderdaad nodig is. Ondertussen had De Zonnige Woonst al een mechanische afvoer geplaatst in de badkamer en de keuken, waardoor de woning toch al beschikt over een volwaardig ventilatiesysteem C. "De bewoners gaven nadien aan dat dat al een groot verschil gaf", duidt Evy. De Zonnige Woonst werkt nu een gegroepeerde dakrenovatie uit voor alle woningen van dit type. De SHM besloot



Jolien Bosmans voert de infraroodmeting uit, helpt de resultaten interpreteren en reikt mee oplossingen aan.



“Zo’n meting neemt niet veel tijd in beslag, maar geeft je wel een heel goed beeld van de woning en het leefgedrag van de bewoners.”

Evy Smet

om de dakrenovatie bij deze woning sneller te laten uitvoeren. Zo kan deze woning dienen als proefwoning voor de rest van het dossier.

Toch bracht het verslag ook andere, kleine verbeterementen naar boven. Evy: “Zo toonde het toestel dat er onder de voordeur heel wat koude binnenkwam doordat de tochtborstel niet goed zat. Kleine verfijningen die de woning nog kunnen verbeteren.”

CONTACT MET HUURDERS

Volgens Evy is de verstandhouding met de huurders ook beter na de infraroodmeting. “We ondernamen vooraf al een aantal stappen, maar het probleem sleepte wel al even aan. Doordat de VMSW – toch een neutraler persoon dan wij als verhuurder – de meting zo grondig uitvoerde, tips ter plaatse gaf en we het verslag met de huurders overliepen, gaf het hen een beter gevoel en verbeterde ons contact aanzienlijk.” Tot slot zou De Zonnige Woonst een infraroodmeting zeker

aanraden aan andere collega-SHM’s. Evy concludeert: “Een vochtprobleem oplossen is vaak een hele zoektocht. Zo’n meting neemt niet veel tijd in beslag, maar geeft je wel een heel goed beeld van de woning en het leefgedrag van de bewoners.”

i

Meer info?

Wil je ook een infraroodmeting bij woningen laten uitvoeren? Dan kun je die bestellen via jolien.bosmans@vmsw.be.

Tips om beter te ventileren

In het metingsverslag staan verschillende concrete tips om een woning beter te ventileren. Zulke tips kunnen voor elke situatie verschillen, maar we geven graag inzicht in de tips die er bij deze meting waren.

- 1/ Gebruik de dampkamp altijd tijdens het koken. Laat ze ook kort opstaan na het koken. Zijn er veel dampen? Zet dan ook even het keukenraam open.
- 2/ Douche met de badkamerdeur dicht. Zet nadien kort een raam open. Zo gaat het vocht naar buiten, niet in het huis.
- 3/ Veeg natte oppervlaktes even droog na het douchen.
- 4/ Droog was zoveel mogelijk buiten.
- 5/ Plak mechanische ventilatie zeker niet af.
- 6/ Goed ventileren is een combinatie van goed verluchten en de woning opnieuw opwarmen. Laat ramen dus niet heel de dag openstaan.

AVG IN HET DNA VAN JE ORGANISATIE

Dat sinds 25 mei 2018 de privacywetgeving in Europa (AVG) strenger werd, vernam je ongetwijfeld al. Maar, is de filosofie van veilig omgaan met persoonsgegevens al volledig doorgedrongen in het DNA van jouw organisatie? Woonwoord legt enkele belangrijke stappen bloot.

TEKST: ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE

Je organisatie deed de voorbije maanden wellicht inspanningen om de persoonsgegevens van haar klanten beter te beschermen in het verwerkingsproces. Maar, het stopt niet bij een register maken, een functionaris voor gegevensbescherming aanstellen en duidelijker communiceren over privacy naar je klanten. Ook een verankering in de structuur en bij de medewerkers van jouw organisatie is belangrijk.

EEN MENTALE REM

Eigenlijk moeten alle medewerkers van jouw organisatie een automatische rem hanteren als het gaat over gegevens-uitwisseling. De cruciale vraag is: kunnen we deze gegevens ook op een andere manier geven dan via het uitwisselen van persoonsgegevens? Een dergelijke reflex is nodig: je komt meer in aanraking met risicosituaties dan je denkt.

Enkele voorbeelden. Een lokaal bestuur vraagt aan alle SHM's en SVK's op haar grondgebied om lijsten te geven van de kandidaten op de wachtlijst. Ze vraagt ook het rijksregisternummer, want ze wil de gegevens kunnen ontdebellen om de unieke aantallen voor haar grondgebied te kennen. Opgepast: dan gaat het niet meer om anonieme gegevens. De VMSW kan dit wel doorgeven. De VMSW kan anonieme, ontdebeldde statistieken van de kandidaat-huurders bezorgen per gemeente. Zo hoeft jouw organisatie dat niet te doen.

Of, het OCMW vraagt om alle 65-plussers te kennen in een specifieke wijk van jouw SHM. Er loopt een doctoraatsonderzoek waarbij ze juist die mensen willen interviewen. Of ze hebben een specifieke dienstverlening voor net die doelgroep. Geef het OCMW geen lijst, maar vraag hen om aan jou de communicatie te bezorgen. Jij bezorgt die op jouw beurt aan de betrokkenen. Op die manier kunnen geïnteresseerden uit het doelpubliek zelf reageren. En jij geeft geen persoonsgegevens door.

AFSPRAKENKADER

In sommige gevallen is de vraag naar persoonsgegevens eerder structureel. Denk maar aan het overleg waarop de versnelde toewijsdossiers besproken worden. Of aan samenwerkingen tussen verschillende organisaties binnen eenzelfde stad of regio: de interregionale samenwerkingsverbanden. Stel jezelf en jouw partners de vraag of er altijd persoonsgegevens gekend moeten zijn om de besprekingen mogelijk te maken. Als er toch data-uitwisseling nodig is, bespreek dan bij de opstart de wijze waarop je dat wil doen. Maak voor terugkerende uitwisselingen een duidelijk afsprakenkader of samenwerkingsprotocol. Vergeet niet om toestemming te vragen aan de betrokkenen als er geen wettelijke basis is.

FUNCTIESCHEIDINGEN

Let goed op met het verspreiden van persoonsgegevens in jouw organisatie. Zorg dat mensen die de gegevens niet moeten zien voor het uitoefenen van hun job, die ook niet kunnen raadplegen. Daarvoor is een geleidelijke filosofie- en procesverandering nodig. Opnieuw een voorbeeld: vroeger werkten er drie medewerkers in jouw team of organisatie. Transparantie was nodig, want iedereen moest de taken van een collega kunnen overnemen. Nu jouw organisatie groeit, is dat minder nodig. Trek enkele taken in een apart circuit: zorg bijvoorbeeld dat gegevens die de medewerker(s) van de sociale dienst nodig hebben voor de uitoefening van hun taken, op een afgesloten plek bewaard worden. Zorg ervoor dat je die elektronische gegevens apart op het IT-netwerk bewaart. Kortom, maak werk van functiescheidingen en de daarbijhorende processen.



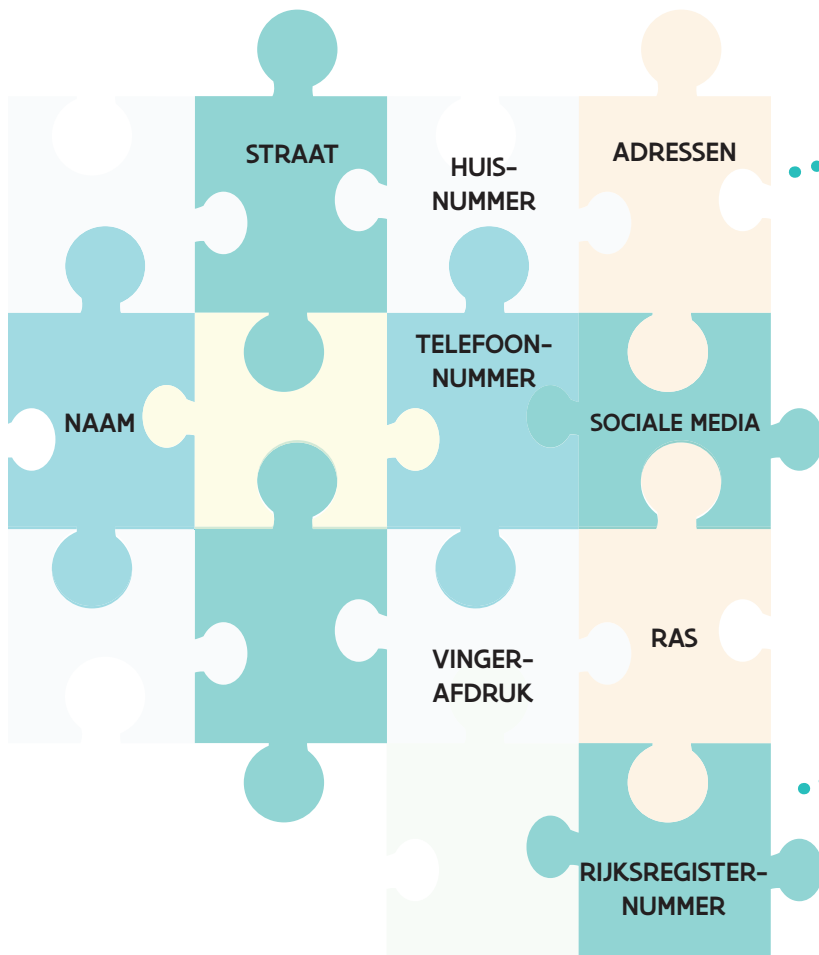
Meer informatie?

De VMSW ondersteunt SHM's en SVK's bij hun aanpassingen voor de AVG-wetgeving. Op Woonnet en het SVK-intranet vind je heel wat modellen voor contracten, overeenkomsten, communicatie,... Er is ook een raamcontract voor de aanstelling van de Functionaris Gegevensbescherming.

HOE VEILIG OMGAAN MET PERSOONSGEGEVENS?

WEES ALERT BIJ HET UITWISSELEN VAN PERSOONSGEGEVENS.

WE REIKEN DRIE TIPS AAN ZODAT JE DE REFLEX HEBT OM NIET ONNODIG GEGEVENS UIT TE WISSELEN.



! Een OCMW wil 65-plussers uit je wijk interviewen

- Geef geen lijst met adressen.
- Treed op als tussenpersoon, vraag de specifieke communicatie op bij het OCMW.
- Als doorgeefluik geef jij de nodige info door aan de betrokkenen, en dit zonder persoonsgegevens door te spelen.

! Vermijd dat collega's gegevens kunnen raadplegen die ze niet nodig hebben bij het uitoefenen van hun job

- Trek enkele taken in een apart circuit.
- Bewaar de elektronische gegevens van bepaalde diensten, op een apart IT-netwerk.
- Maak werk van functiescheidingen en de daarbijhorende processen.



De VMSW



! Een lokaal bestuur vraagt lijsten op

- Wie staat er op de wachtlijst met welk rijksregisternummer?
- Opgelet: dit zijn geen anonieme gegevens meer.
- De VMSW kan anonieme, ontdubbelde statistieken van de kandidaat-huurders per gemeente bezorgen.

WEIFELEND TUSSEN STAD EN PLATTELAND

In Leuven namen de eerste bewoners hun intrek in het recent opgeleverde woonproject Donkerstraat van sociale bouwmaatschappij Dijledal. Aan de voorzijde heeft het gebouw zicht op een overliggend schuin vlak met boomgaarden van de tuinbouwschool, aan de achterzijde kijkt het gebouw uit op het historische stadscentrum.

TEKST: WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S: DIJLEDAL

Als uitvalsweg vanuit het historische stadscentrum richting Mechelsevest, slingert de Donkerstraat zich een baan omhoog tegen de noordwestelijke heuvelflank van de stad. Tot in de late middeleeuwen was deze helling nog beplant met wijngaarden, waaraan het nabijgelegen Wijnpershuis nog herinnert. Op de site stond tot in 2002 nog een reep van 14 smalle arbeiderswoningen. Die hadden aanvankelijk plaats moeten maken voor een gepland kantoor voor Dijledal. De nieuwe hoofdzetel kwam er uiteindelijk, maar gelegen aan de vlotter te bereiken Leuvense Vaartkom. Daarom werd een nieuwe architectuurwedstrijd uitgeschreven voor een programma met huurappartementen.

TUSSEN DE STADSOMWALLINGEN

De wedstrijd werd gewonnen door architectenbureau A33 uit Leuven. In hun conceptnota bij de wedstrijd verwoorden zij het als volgt: "Historisch gezien ligt de straat tussen de eerste en de tweede stadsomwalling. Ze behoort tot de stad, maar is evenzeer nog gericht op het buitengebied met de Wijnpers

en de Keizersberg. Die dualiteit is de drager van het wedstrijdontwerp. Daarin hebben zo veel mogelijk appartementen op een of andere manier zicht gekregen op

beide zijden. Het 'weifelen tussen stad en platteland' wordt op die manier uitgespeeld als kwaliteit. Daarnaast noopt de strategische locatie tot een sterk gebaar, een poortgebouw voor de stad, een intrigerend beeld."

KNALGEEL EN ZONNIG

Het gebouw toont zich aan de straatzijde als een donker bakstenen volume met raamopeningen in een strak ritme. Het geheel wordt verlevendigd door enkele strategisch uitsnijdingen die met hun knalgele afwerking voor een sterk contrast zorgen. Samen met de laanbomen straalt het geheel een levendige en zonnige sfeer uit.

Waar de terrassen aan de voorzijde inpandig opgevat zijn, voorziet de achterzijde in uitkragende terrassen. De centraal gelegen traphal kreeg een omkaderde doorkijk op de overliggende boomgaard en het wijnpershuis. De vloer van het uitgesneden kader is voorzien van een groendak. Op het dak bevinden zich zonnecollectoren en gemeenschappelijke schotelantennes. Deze voorziening moet een wildgroei aan individuele schotelantennes helpen voorkomen.

MIX VAN BETAALBARE WONINGEN

Het gebouw telt 26 appartementen, waarvan 13 met één slaapkamer, 2 met twee slaapkamers en 11 met drie slaapkamers. Een van de 1-slaapkamerappartementen is aangepast voor rolstoelgebruikers. Dat gedifferentieerde aanbod beoogt een mix van alleenstaanden en gezinnen

De jury loofde de vernieuwende aanpak van de schaarse ruimte in een dichtbebouwde dorpskern



met kinderen. Met 26 ondergrondse staanplaatsen, beschikt elk appartement over parkeergelegenheid, 2 daarvan zijn aangepast voor personen met een handicap. De werken werden uitgevoerd door Bouwbedrijf Dethier uit Alken voor een eindbedrag van 3.927.207 euro. De kostprijs bedraagt zo gemiddeld 151.050 euro per appartement, inclusief een private ondergrondse staanplaats. De conformiteit ten opzichte van het prijsplafond FS3 bedroeg bij de bestelling van de werken 91,35%. Het project vormt een kwalitatieve aanwinst voor het aanbod van sociaal en betaalbaar wonen op een boogscheut van het Leuvense stadscentrum.



menser



INTERVISIE INSCHRIJVEN EN ACTUALISEREN “DÉ KANS OM JE NETWERK UIT TE BOUWEN”

Stefanie Depuydt is afdelingshoofd Verhuur en Beleidsadviseur Bewonerswerking bij WoningGent. Zij zorgde er mee voor dat de intervisie over inschrijven en actualiseren vorm kreeg. Ze vertelt aan Woonwoord hoe zij de dag beleefde.

WAT VOND JE VAN DE INTERVISIE?

De intervisie was een aangenaam ontmoetingsmoment tussen collega's die veel gemeenschappelijk hebben maar elkaar soms nog niet kennen. We merken dat ze elkaar ook na de intervisie contacteren en raad vragen, bijvoorbeeld over toepassingen in de praktijk of interpretaties van de wetgeving over verschillende onderwerpen. Ik hecht veel belang aan ervaringsuitwisseling en geloof heel sterk in deze momenten.

HOE VERLIEP JE GESPREKSTAFEL?

Ik leerde door de intervisie mezelf te ontwikkelen als moderator, maar ook mijn kennis aan te scherpen. Ik vind het belangrijk dat iedereen aan bod komt en vermijd dat er meerdere gesprekslijnen tegelijk ontstaan. Ik observeer graag de interactie tussen de deelnemers en de groepsdynamiek die meestal wel ontstaat. Zeker omdat de uitdagingen zo herkenbaar zijn en er steeds onderling wel tips worden uitgewisseld. Verwacht geen spectaculaire zaken, wel bruikbare ideeën en werkwijzen, en dat is toch het belangrijkste. Ik rond steeds af door feedback te vragen en de meest interessante zaken op te (laten) sommen.

WIL JE NOG IETS VERTELLEN OVER DE INTERVISIE?

De meerwaarde zit volgens mij in de keuze van de juiste thema's en dat was deze editie helemaal raak. Ik kreeg ook de reactie dat de locatie, duur en logistiek dik in orde waren! Pluim voor Morwenna en Bram van de VMSW en de leden van de stuurgroep.



Toekomstige bewoners bezoeken eerste cohousing-project in Schovoot (Turnhout), 20 mei

DE ARK start begin volgend jaar met de bouw van het eerste cohousingproject. Enkele toekomstige bewoners bezochten de site en bekeken de plannen.



6000ste huurwoning van de Ideale Woning feestelijk ingehuldigd in Schoten, 14 mei

De nieuwbouw op de hoek met de Paalstraat omvat 20 appartementen en een kinderdagverblijf. De bewoners waren van de partij tijdens de inhuldiging.



Inhuldiging kunstwerk op het vernieuwde Oostkouterpleintje in Hamme, 27 april

De Zonnige Woonst viert dit jaar haar 90-jarig bestaan. Voor deze gelegenheid creëerde de Hamse kunstenaar Luc De Man 'Cubes #90'.

Oproep

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



Officiële opening nieuwe kantoren van Woonmaatschappij !Mpuls in Menen, 18 mei

Ook de kantoren van het Vredegerecht, het OCMW van Menen en het Lokaal Dienstencentrum zijn daar gevestigd. Voorzitter Willy Ugille en directeur Sonny Ghesquière zijn tevreden met de nieuwe kantoren.



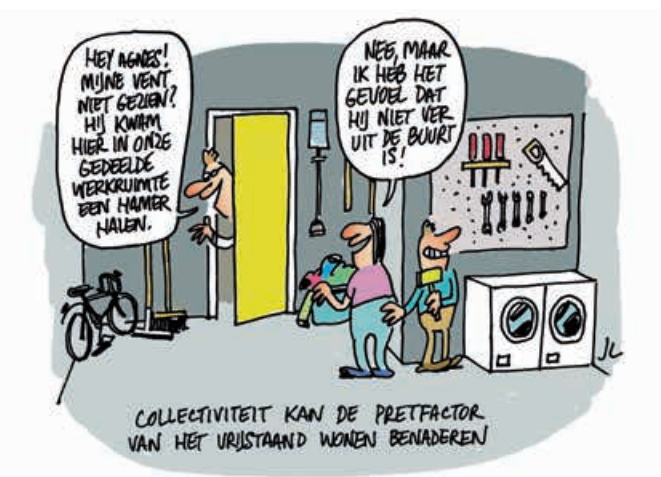
SVK Webra lanceert de brochure "20 jaar deuren openen" in Asse, 4 mei

Voorzitter Guy Tondeur overhandigt samen met coördinator Els Van Mileghem de publicatie ter ere van het 20-jarige bestaan van het SVK aan Tom Dehaene, gedeputeerde van de provincie Vlaams-Brabant. Personeelsleden en bestuurders vertellen over hun ervaringen in de voorbije 20 jaar en blikken vooruit.



Eerste peukentegel aan de kantoren van De Volkswoningen in Dendermonde, 5 mei

Peukentegels zijn rasters in het voetpad, waar rokers hun peuk in kunnen werpen. Zij worden gebruikt in de strijd tegen zwerfvuil en gaan rondslingerende sigarettenpeuken in het straatbeeld tegen.





KLANT IN ZICHT

“Deze compacte woning bevalt me”

Daniel Goffings woont sinds september 2017 in een seniorenflat in Runkst bij Hasselt. Hij is huurder bij Hacosi. Hij is 20 jaar weduwnaar en besloot vorig jaar om zijn huis met 3 slaapkamers en tuin te verkopen en compacter te gaan wonen. “Mijn grote hobby’s zijn vissen en veel gitaarspelen. Bij mijn verhuizing heb ik alles achtergelaten en alles compleet opnieuw ingericht. Gitaren inbegrepen. Mijn zorgen van het onderhoud van de grote woning vielen met de overstap weg.”



- De gemeenschappelijke delen worden niet goed onderhouden.
- Ik mis een keldertje of bergruimte om mijn vissersgerief in op te bergen.



- De compacte en praktisch ingerichte woning bevalt me.
- De magnifieke ligging in de buurt van de stad is absoluut een troef.
- De voorzieningen in het gebouw zijn prima. Terrassen, liften, ontmoetingsruimte...