

woon woord

NR 44

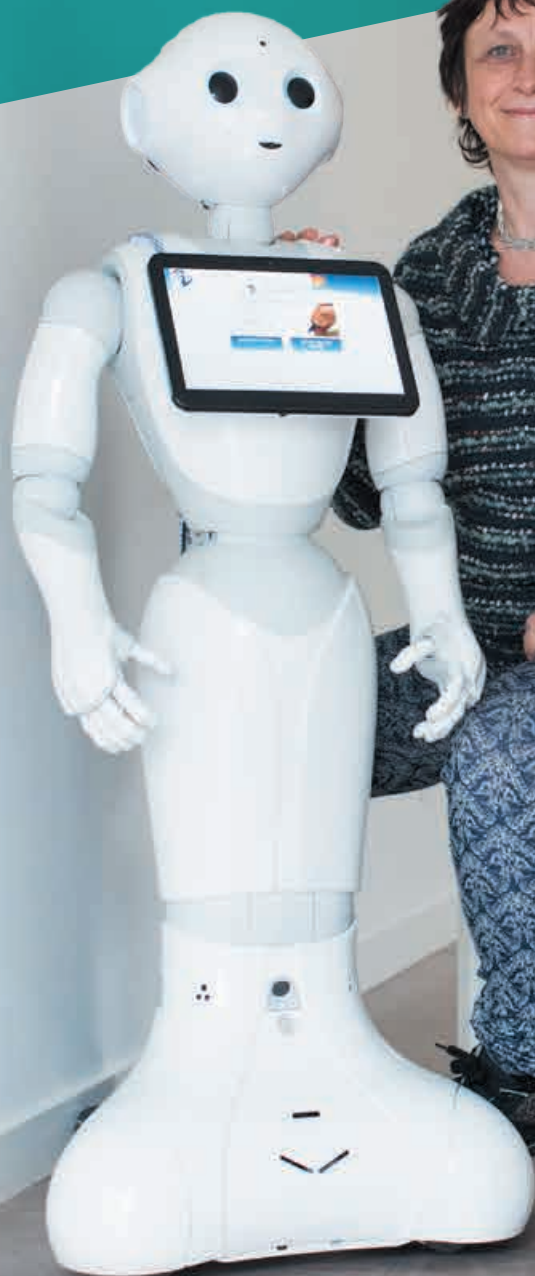
APRIL >
JUNI 2018

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



HOMELAB
Digitale leef- en
leeromgeving

INFRASTRUCTUURANLEG
Zeven tips om zelf te starten

INTERNE COMMUNICATIE
Aanpak bij een fusie



Een bisnummer op Woonforum

FOTO MARTINE KINABLE

We keken er reikhalzend naar uit. Wat gaf het een boost. Bedankt voor jullie massale aanwezigheid en enthousiasme tijdens Woonforum 2018! Opnieuw namen meer dan 550 professionelen uit onze sector deel aan deze grootste studiedag over sociaal wonen.

We hopen dat je een fijne en interessante dag had. De evaluatie laat tot nu toe vermoeden van wel. De mooie score van 3,9 op 5 en de erg positieve commentaren maken ons alvast oprecht blij. Bedankt! Een aantal thema's die op Woonforum aan bod kwamen, nemen we in deze Woonwoord opnieuw op. In dit nummer krijg je zo een 'bisnummer' van het HomeLab, nudging en de digitale meters. Dat doen we niet zomaar. Net als met Woonforum willen we met Woonwoord mee vooruitkijken en inspireren.

En soms is dat met thema's die nog toekomstmuziek lijken, zoals het HomeLab. Hun robot Pepper spreekt misschien tot de verbeelding; een slimme spraakassistent zoals Alexa van Amazon al veel minder. Slimme technologie zal steeds meer (of moet ik zeggen nóg meer?) een plaats innemen in ons dagelijks leven – en dus ook in onze woonst. Hoe langer hoe meer, wordt het algemeen goed en niet alleen voor de happy few.

Wat het HomeLab en slimme technologie specifiek voor sociaal wonen zullen betekenen, valt nog af te wachten. Maar, wij houden het alvast mee in de gaten voor u. Wie weet, maakt Pepper u op het volgende Woonforum wegwijs of ontvangt u deze Woonwoord binnenkort met een drone. De toekomst zal het uitwijzen.

Tine Hendrickx, woordvoerder



Opnieuw meer dan 550 deelnemers voor onze studiedag. Bedankt!

Tine Hendrickx

Colofon

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

hoofdreductie

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 en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen

Emily Ampe (p.21-23), Isabelle Barberis (p.32), Martine Kinable (p. 2), Jan Loeman (p.17), Isabelle Plancquaert (p.16 en 25) en Gery Spirinckx (p.16).

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.

18



Hoogbouw WAAROM DIJLEDAL INZET OP DE ARTOISTOREN

Grootschalige projecten zoals torengebouwen zouden moeilijk beheersbaar en broeihaarden van leefbaarheidsproblemen zijn. Toch wil Dijledal nu eentje met 17 verdiepingen bouwen.

21



Interne communicatie AANPAK BIJ EEN FUSIE

Interne communicatie speelt een belangrijke rol bij fusies. "Communiceren, communiceren, communiceren en als het moet nog eens communiceren.", zo stelt Pascale Roelants, algemeen directeur van Everecity. Zij leidde een van de Brusselse fusies in goede banen.

26



Digitale energiemeters SLIMME ENERGIE

De klassieke tellers voor elektriciteit en aardgas zullen vanaf 2019 geleidelijk aan verdwijnen. Ze worden vervangen door digitale meters. Dat levert ook voordelen op voor sociale huurders. Een inkijk in de voordelen, kosten, impact op privacy en timing.

20

De expert WETENSCHAPPELIJKE INZICHTEN IN GEDRAGS- VERANDERINGEN



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 HET HOMELAB VAN UGENT EN IMEC
- 10 BOUWEN
- 12 TIPS OM ZELF INFRASTRUCTUUR AAN TE LEGGEN
- 16 VERHUURDERS AAN SVK'S AAN HET WOORD
- 24 ALTERNATIEVE MUNT BIJ DE ARK
- 28 ARCHITECTUURPRIJS VOOR PROJECT LIEDEKERKE
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



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

veldwerk

Silverrun

MEER DAN EEN TRAPPENLOOP



Op zondag 10 juni 2018 vindt de vierde editie van de Silverrun plaats. De Antwerpse SHM's Woonhaven, De Ideale Woning en ABC, de stad Antwerpen en de AP-hogeschool organiseren het loopevenement. De trappenloop is een sportief evenement met een sociaal geëngageerde waarde. De organisatoren willen sociale huisvesting op een positieve manier in de kijker zetten.

Heb je zin om (samen met jouw collega's) mee te doen aan de Silverrun?

Schrijf je dan in via www.silverrun.be.

LANCERING GEMEENTE- EN STADSMONITOR 2017

Een nieuwe gemeente- en stadsmonitor brengt in dertien domeinen de maatschappelijke ontwikkelingen in alle Vlaamse steden en gemeenten in beeld. Het gaat over wonen en woonomgeving, natuur en milieu, cultuur en vrije tijd, armoede, mobiliteit, veiligheid, zorg en gezondheid, onderwijs en de overheid. Inwoners zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning (gemiddeld 88%).

Lees meer op www.gemeente-en-stadsmonitor.vlaanderen.be.

Organisatieverbetering

ZELFSTURENDE TEAMS BIJ SHM DEWACO

Met een positief visitatierapport in de hand, engageerde DEWACO Werkerswelzijn zich om de werkpunten over de dienstverlening, de participatie van bewoners en de organisatie van het werk aan te pakken. Ze lieten zich begeleiden door Marleen Limbourg, adviseur ML Advisie en evolueerden richting zelfsturend team. Directeur Cathérine Vincent licht toe.

Welke stappen doorliepen jullie om de zelfsturing in de teams te versterken?

Via enkele co-creatieve workshops werkten de teams zelf aan hun verbeteringspunten. Eerst stonden ze stil bij de uitdagingen en hun kijk op de toekomst. Dat resulteerde in een heldere formulering van de waarden, missie, visie en strategie van DEWACO Werkerswelzijn en in een praktisch operationeel actieplan. Dat is handig als opvolgings- en rapporteringsinstrument naar de raad van bestuur toe.

Daarna tekenden we samen de werkprocessen uit, met als vertrekpunt de bewonersbehoeften. Om in een volgende fase die werkprocessen gebruiksvriendelijker en transparanter te maken.





MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

WERKERSWELZIJN

Hoe zijn jullie nu georganiseerd?

We vertrekken vanuit 4 pijlers: het contactcenter voor dienstverlening aan balie of telefoon, het servicecenter voor technische interventies, het coachingcenter voor de woonbegeleiding en het projectenbureau voor nieuwbouw- en renovatieprojecten. Het team maakte een verantwoordelijkheidsmatrix, herschikte takenpakketten en maakte teamafspraken. Ieders rol is nu helder beschreven in een job- en competentieprofiel met relevante kernopdrachten, rollen en prestatie-indicatoren.

Bij dit alles past mijn participatieve en coachende leiderschapsstijl. Loslaten en vooral veel vertrouwen hebben in je medewerkers. Het vraagt energie en een zekere taakvolwassenheid bij iedereen, maar het haalt het beste uit de medewerkers op een menselijke manier.

Liep alles van een leien dakje? Hoe evalueer je het traject?

Uiteraard waren er hindernissen en aarzelingen. We vingen dat op via individuele gesprekken. Er zijn mensen vertrokken, anderen namen nieuwe engagementen op. Maar onze organisatie is ondertussen ook versterkt met nieuwe medewerkers. De sfeer en betrokkenheid zit erg goed. We merken dat de werkafspraken rust brengen. En onze bewoners worden beter bediend: toch een belangrijk resultaat!

i

Meer info?

Het traject van DEWACO Werkerswelzijn is een goede praktijkcase in het boek voor zelforganisatie van Hans Begeer: 'Doe-het-zelf-leiders, de hiërarchie voorbij'. Uitgeverij Lannoo Campus.

Nieuw kader voor sociale verhuurkantoren SAMENWERKING MET PRIVÉ- INVESTEERDERS

De Vlaamse Regering keurde een kader goed dat private investeerders moet overtuigen om nieuwe woningen meer via sociale verhuurkantoren te verhuren. Investeerders en huurders krijgen meer zekerheid op het gebied van huurinkomsten en huurzekerheid. Na die principiële goedkeuring gaat het ontwerpdecreet naar de Vlaamse Woonraad en de Raad van State. Daarna volgt de bespreking en stemming in het Vlaams Parlement.

Cijfer in de kijker 20.000



Minstens 20.000 sociale woningen kunnen binnen het jaar voorzien zijn van zonnepanelen, zo stelt koepelorganisatie VVH. Om dat mogelijk te maken, is er alvast een voorstel van decreet goedgekeurd in het Vlaams Parlement. Dat voorstel biedt het wettelijke kader voor het split-incentive model waarbij SHM's hun investeringskosten in hernieuwbare energie kunnen doorrekenen aan de sociale huurders die op hun beurt zullen kunnen genieten van de energiebesparing, en dus een lagere energiefactuur zullen moeten betalen.

ONDERZOEK NAAR DIGITALE WOONTOEPASSINGEN

Hoe kunnen het internet en slimme toestellen ons helpen om duurzaam en comfortabel te wonen in de toekomst? Dat is wat de Universiteit van Gent en onderzoekscentrum Imec in het HomeLab onderzoeken. Woonwoord ging op bezoek in deze nieuwe test- en experimenteerwoonomgeving en sprak er met onderzoekers Matthias Strobbe en Ann Ackaert.

TEKST YOO JUNG DELOOF, DOSSIERBEHEERDER VASTGOED, EN GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN
FOTO'S JAN LOCUS

Sinds eind 2017 ontwerpen en testen onderzoekers, bedrijven en eindgebruikers nieuwe digitale woontoepassingen in het HomeLab. De tests kunnen over erg uiteenlopende thema's gaan, zoals comfort, entertainment, zorg, energieverbruik,... Het HomeLab ziet eruit als een gewoon huis, met een living, keuken, verschillende slaapkamers, kelder en toilet. Alleen zit dit huis van 600 vierkante meter groot vol spijttechnologie. In de kelder, achter de valse wanden, onder de verlaagde plafonds en de verhoogde vloeren zitten sensoren, actuatoren, kabels,... verstopt.

Dat de technologie onzichtbaar is, is een erg bewuste keuze. "We willen onderzoeken hoe eindgebruikers – gewone burgers dus – omgaan met slimme toepassingen. Daarom

moet je een zo normaal mogelijke leefomgeving creëren. Mocht je overal sensoren en kabels zien, zou een eindgebruiker te veel het gevoel krijgen dat hij zich in een laboratorium bevindt en zich waarschijnlijk anders gedragen dan thuis", vertelt Matthias Strobbe. Het HomeLab is dus een tussenstap tussen een laboratorium en de reële wereld van de eindgebruiker. Bedrijven kunnen hun digitale toepassingen testen in deze realistische setting; via de ervaringen van de eindgebruikers kunnen ze dan hun producten verbeteren.

SAMENWONEN MET ALEXA EN PEPPER

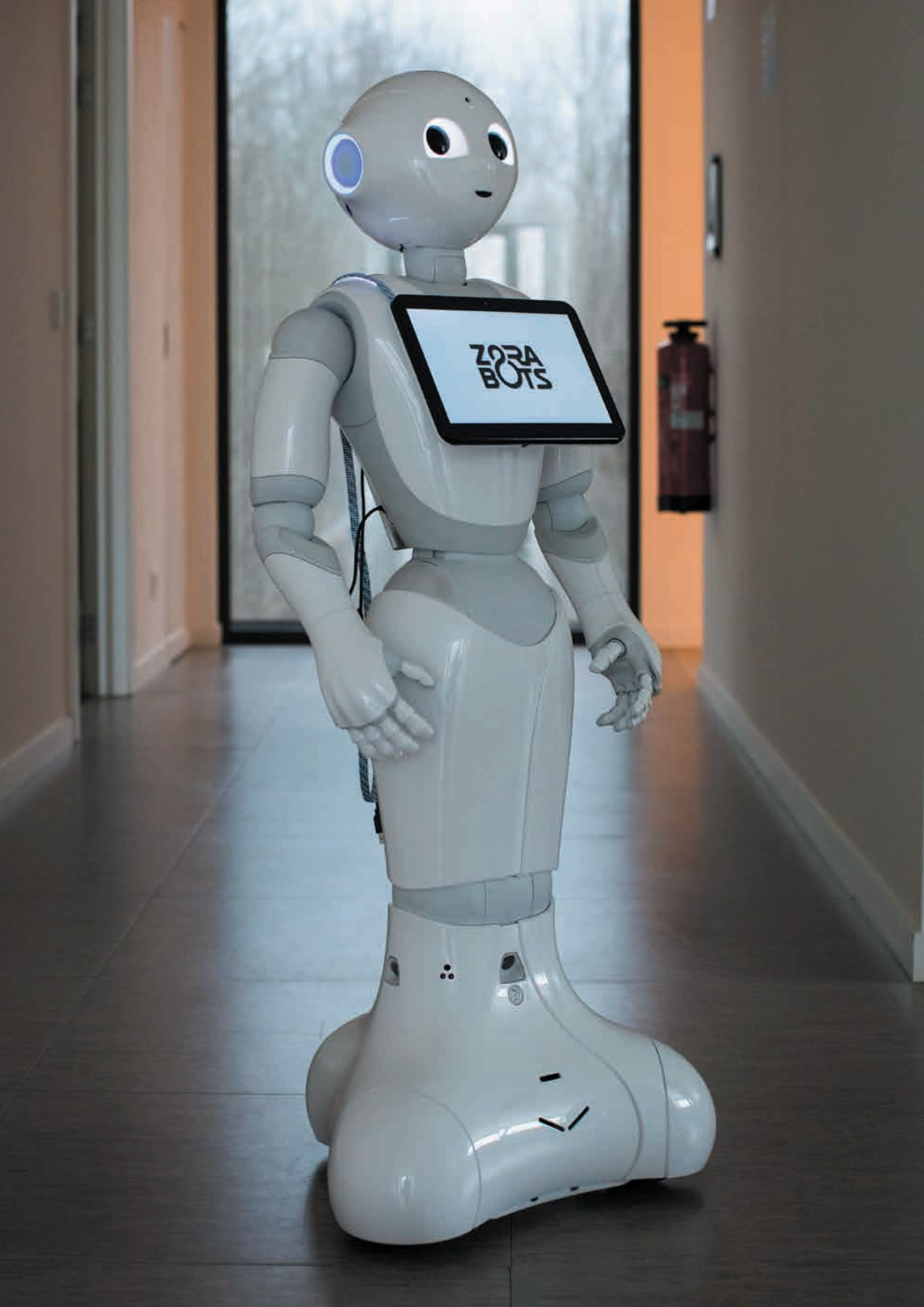
"'Alexa, start adjusting the home.' Zo activeer je het besturingssysteem in het HomeLab", verklaart Ann Ackaert. Amazon is de ontwikkelaar van Alexa,

vergelijkbaar met Siri van Apple. Via een klein zwart bakje op tafel stuur je Alexa aan met stemcommando's. Zo kun je alles aansturen wat met internet verbonden is: van de lichten aan- en uitdoen tot een pizza bestellen. In België is Alexa nog niet te koop, maar in de Verenigde Staten is het een regelrechte hype.

Maar, het HomeLab gaat verder dan alleen je gordijnen, lichten en verwarming bedienen met je stem. Het bed meet je hartslag tijdens je slaap, sensoren meten de luchtkwaliteit en de radars verborgen in de muren zien hoe je beweegt.

Ook robot Pepper begroet ons in het HomeLab. Met die robot onderzoekt het HomeLab wat 'social robotics' in het dagelijkse leven kunnen betekenen. Zo zal Pepper binnenkort gezinnen ondersteunen waarvan een kindje

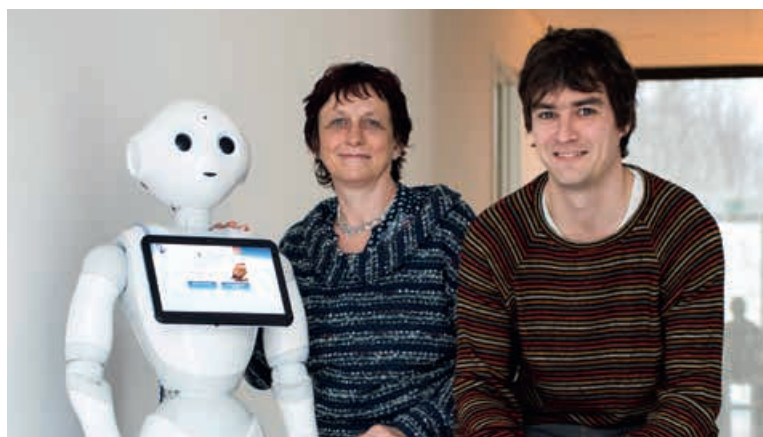




ZORA
BOTS

“HomeLab lijkt een echt huis. De eindgebruiker moet zich tijdens tests thuis voelen. In een labo zou hij zich anders gedragen dan thuis.”

Matthias Strobbe
onderzoeker Imec



DE DIGITALE KLOOF OVERWINNEN

Het HomeLab bewijst dat we in een interessante digitale transitie zitten. Digitale technologie is steeds minder weg te denken uit ons dagelijks leven. Maar, hoe digitaal is de Vlaming ondertussen? Met de jaarlijkse digimeter brengt Imec dit in kaart.

In 2017 onderzocht Imec voor de eerste keer ook digitale woontoepassingen zoals de slimme thermostaat, slimme verlichting en slimme sloten. Daaruit bleek dat die toepassingen nog een erg groot potentieel hebben: ze zijn nog maar weinig in gebruik, maar kunnen wel op veel interesse rekenen. De slimme thermostaat is daarbij de voorloper: 5% van de bevroegde personen heeft er al eentje en 64% kent het systeem (en 46% daarvan is erin geïnteresseerd).

Met alle nieuwe vormen van interactie blijft het toch moeilijk voor de Vlaming om zich de toekomst voor te stellen. Dat blijkt ook uit de digimeter. Bij de vraag hoe we binnen tien jaar onze wasmachine, verwarming, garagedeur,... zullen bedienen, blijft de Vlaming vooral teruggrijpen naar al bestaande interacties (knoppen op de machine en apps). We kunnen ons nog niet echt voorstellen dat we binnen tien jaar met onze stem of via sensoren koffie zullen zetten. Terwijl dat best al mogelijk kan zijn, zo tonen ook creatieve omgevingen zoals het HomeLab.

Het hele onderzoek vind je op
www.imec-int.com/digimeter

de diagnose type I diabetes heeft. “Pepper zorgt dan voor data-uitwisseling met de artsen in het ziekenhuis. Zij zal de glycemiewaarden van het kind continu doorsturen, zodat de artsen het kind vanop afstand kunnen opvolgen”, vertelt Ann. “Maar, Pepper ziet er niet voor niets leuk en menselijk uit: zo’n robot kan ook op een laagdrempelige manier het kind aanmoedigen om meer te bewegen.”

DUURZAAM WONEN STIMULEREN

Slimme technologie kan bijdragen tot energiezuiniger en duurzamer wonen. Zo draait de droogkast in het HomeLab zodra de zonnepanelen meer stroom leveren dan er verbruikt wordt. “Zo stellen we de energieproductie en het energieverbruik beter op elkaar af. We zien immers dat bewoners vooral ’s ochtends en ’s avonds energie verbruiken, terwijl zonnepanelen net ’s middags de meeste energie opleveren”, vertelt Matthias. “Daarom start de droogkast best op dat moment, en niet wanneer de bewoner ’s avonds thuiskomt.” Ook hoe bewoners in hun woning leven, kan ondersteund worden met technologie. In het HomeLab kunnen onderzoekers bijvoorbeeld sensoren testen die de verluchting in de woning

controleren. Concreet zal Alexa de bewoners erop kunnen wijzen dat ze dringend een raam moeten openzetten om schimmelvorming te voorkomen. Als de bewoners de signalen van Alexa blijven negeren, zou Alexa het gebouwbeheersysteem kunnen verwittigen.

INSPELEN OP ZORGNODEN

Wonen en zorg is ook een van de projecten in het HomeLab. De zorgsector maakt namelijk zelf een grote transitie mee. Onze samenleving vergrijst en telt steeds meer mensen die continu zorg nodig hebben. De overheid wil daarbij dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, als dat natuurlijk op een kwaliteitsvolle manier kan. Technologie kan in deze verandering een ondersteunende rol spelen en helpen om mensen langer thuis te laten wonen. In het HomeLab kunnen bedrijven bijvoorbeeld hun valdetectiesystemen komen uittesten. Als iemand valt, dan moet het huis dat detecteren. Dat kan bijvoorbeeld met radar of akoestische golven. Doordat er sensoren in de woning staan, ken je bij een val de volledige achtergrond van de bewoner. “De centrale die dan de alarmoproep ontvangt, omdat de bewoner viel, is niet alleen sneller, maar ook veel beter geïnformeerd”, vertelt

Ann. “Wie weet, is een professionele zorgverlener niet meteen nodig, maar is het voldoende dat de postbode, conciërge of een buurtwerker de bewoner helpt rechtstaan en met ondersteuning van een meldcentrale de situatie verder inschat. Of, kunnen burens via een digitaal platform aansluiten en een seintje krijgen. Zo vergroten we meteen de sociale ondersteuning.”

LAAGDREMPelige TECHNOLOGIE

De onderzoekers zien dat medewerkers van technologische bedrijven vaak de early adopters of eerste gebruikers zijn, waarna de technologie zijn weg vindt bij het grote publiek. Nieuwe toepassingen raken snel geaccepteerd zodra ze betaalbaar zijn, technisch goed werken en gemakkelijk te gebruiken zijn. Die gebruiksvriendelijkheid staat dan ook centraal in de tests in het HomeLab: eindgebruikers zullen zelf kunnen aangeven wat ze goed en minder goed vinden aan producten. Maar, soms kan het toch helpen dat een nieuwe toepassing even uitgelegd wordt. De onderzoekers stellen daarom dat best ook externen ingeschakeld worden om te helpen bij het eerste gebruik door bijvoorbeeld oudere bewoners. Robots als Pepper spreken tot de verbeelding, maar zijn natuurlijk vandaag nog onbetaalbaar. The Internet Of Things wordt echter steeds betaalbaarder. Smartwatches, een

slimme thermostaat in huis en zelfs Alexa in de Verenigde Staten, zijn niet meer alleen voor de happy few. “Doordat de overheid ook inspeelt op de veranderende zorgprocessen, zal op termijn mogelijk ook meer zorgtechnologie terugbetaald worden”, stelt Ann.

Slimme technologie neemt dus steeds meer een belangrijke plaats in ons dagelijks leven in, maar is geen wondermiddel. Ann: “Technologie lost problemen niet op, mensen lossen problemen op, maar technologie kan daarbij wel ondersteunen. Zo zal robot Pepper bijvoorbeeld niet kunnen tegengaan dat het kind met diabetes toch een groot glas cola drinkt. Of, zal een minder mobiele senior die op de zesde verdieping woont zonder lift, weinig hebben aan technologie.”

PRIVACY

In de hele digitalisering van onze samenleving is het beschermen van de persoonlijke levenssfeer een belangrijke nieuwe zorg. De Europese Unie richt zich sterk op het bewaken van onze privacy en wil dat elke burger zich bewust wordt hiervan. Vanaf midden mei geldt dan ook de nieuwe privacywetgeving, namelijk de General Data Protection Regulation of GDPR. Ook in het HomeLab hebben de onderzoekers aandacht voor de veiligheid van elke technologie. Matthias: “In onze onderzoeken werken we vaak met een

security by design. Daarbij bekijken en testen we in alle lagen van een communicatieverbinding – concreet: de hardware, het communicatieprotocol, het opslagsysteem,... – hoe betrouwbaar en veilig een toepassing is.” Daarbij waarschuwt Matthias wel dat hacken nooit volledig uit te sluiten valt: “technologie heeft altijd een stapje voor op de bewustwording en regelgeving errond.”

TOT SLOT: EEN KLEINE POLL...

Ook binnen sociale huisvesting kan technologie een meerwaarde vormen. Tijdens onze studiedag Woonforum stelden de onderzoekers het HomeLab voor en hielden ze ook een kleine poll bij de deelnemers van hun sessie. Bijna 80% zag digitale diensten zeker toepasbaar binnen sociaal wonen. Op de vraag waarop digitale diensten binnen sociale woningen moeten focussen, vond 26% vooral op duurzame energie. Op een gedeelte tweede plaats (16%) stonden de focus op zorgnoden van bewoners, op onderhoud van gebouwen en op leefkwaliteit in de woningen (bv. luchtkwaliteit). Op de derde plaats (15%) op veiligheid in en om de gebouwen. Laatst (11%) stond sociaal contact tussen bewoners.



Meer info?

www.imec-int.com/nl/homelab



bouwen



1. 14 gezinswoningen gerenoveerd in de Burgemeester Van Ackerwijk in Zele

Van de 300 woningen, gebouwd in de jaren '50, verhuurt de Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw er nu nog 94. Acht jaar geleden renoveerde de SHM ook al 80 woningen. In februari 2018 zijn er veertien in gebruik genomen na een sterk doorgedreven renovatiebeurt in twee fases. Om te voldoen aan de isolatienormen nam SHM de gevelsteen weg, plaatste ze isolatie en bracht ze een nieuwe steenstrip aan. De wijk bestaat nu enkel uit gezinswoningen met twee en vier slaapkamers. Door de renovatie kon de SHM oudere koppels en alleenstaanden ervan overtuigen om aangepaster te gaan wonen. Nu is er opnieuw een mix van kleine en grote jonge gezinnen, die genieten van een ruime tuin in het centrum van de gemeente Zele.

2. 14 extra sociale flats in het voormalige Borstelmuseum in Izegem

De Izegemse Bouwmaatschappij koopt, na 20 jaar huren, de site van het Borstelmuseum in de Baron de Pélichystraat over van de stad Izegem. In het voorgebouw komen vijf appartementen. De achterliggende panden zal de SHM slopen en ze zal daar nog eens negen flats bouwen. Samen met de al bestaande sociale woningen brengt dat het totaal op 23.

Er hangt heel wat geschiedenis rond de site: van 1830 tot 1983 was het een school, tot op vandaag is dat te zien aan de voorgevel van het gebouw. De SHM zorgt ervoor dat die voorgevel bewaard blijft. In 1988 opende er het Nationaal Borstelmuseum, tot in 2007 de laatste grote borstelmachines weggehaald werden.





3. Acht nieuwe sociale woningen in gebruik genomen in de Viooltjesstraat in Willebroek

De Viooltjesstraat is uitgebreid met vier woningen met drie slaapkamers, twee appartementen met vier slaapkamers en twee appartementen die volledig zijn aangepast voor rolstoelstoelgebruikers. Bovendien voldoen de sociale woningen aan de energievereisten, met een doorgedreven isolatie, ventilatie, zonneboilers die voor warm water zorgen en regenwaterrecuperatie. Volkshuisvesting Willebroek bouwt nog zes sociale huurwoningen aan de overkant van de straat. Die zullen in juni klaar zijn. De SHM zorgt dit jaar ook nog voor vijftien parkeerplaatsen en een groene ontmoetingsplaats tussen de beide blokken.

4. Proeftuin ECOREN: renovatie van vier woningen op twintig dagen tijd

Proeftuinproject ECOREN renoveert vier woningen volgens drie pijlers: energie, comfort en gebruiksgemak voor de bewoner, de energieleverancier en de sociale huisvesting. Er zijn heel wat voordelen verbonden aan het energetisch renoveren van woningen: de impact op het milieu, een lagere kostprijs voor het verwarmen van de woning, een betere luchtkwaliteit door de ventilatiesystemen, het verminderen van eventuele schimmelvorming... Cordium ging samen met onder andere de Confederatie Bouw Limburg deze uitdaging aan. Uitgangspunt was dat de bewoners tijdens de renovatie in hun woning konden blijven, zonder veel hinder te ondervinden van de werken.



HOE ZELF INFRASTRUCTUUR AANLEGGEN?

Nieuwe sociale woningen vragen riolen, nieuwe straten, groen,... Nu is de VMSW vaak opdrachtgever voor die aanleg van het openbaar domein. Het nieuwe Procedurebesluit moedigt sociale huisvestingsmaatschappijen aan om zelf opdrachtgever te zijn. Enkele SHM's zijn hier al mee vertrouwd, voor anderen is het onbekend terrein. Woonwoord geeft 7 tips.

TEKST CHRIS ANSEEUW, DIENSTHOOFD INFRASTRUCTUUR EN NADJA NYS, PROJECTVERANTWOORDELIJKE
FOTO'S KRIS DE VLAMINCK

Zelf opdrachtgever zijn, biedt heel wat voordelen. Je hebt de timing in eigen handen, vrije keuze van de ontwerper, wettelijke adviestertermijnen,... De VMSW ondersteunt je tijdens het ontwerpproces en de uitvoering. We geven je 7 tips om zelf met infrastructuur te starten.

TIP 1: LET OP JE BUDGET

Als initiatiefnemer heb je een subsidiebudget van maximaal 22.400 euro per woning om het openbaar domein aan te leggen. Dat bedrag moet alle kosten dekken: de kosten van de werken, aanleg van openbare verlichting en waterleiding en aanverwante kosten zoals erelonen en labokosten. Voor deze aanverwante kosten krijg je wel 10% extra bovenop de subsidie. Maar, kosten voor het bouwrijp maken van het terrein (zoals archeologisch onderzoek en sanering) vallen buiten het kostprijsplafond. Een goede vuistregel is daarom dat

je de aanleg beperkt tot maximaal 18.000 euro per woning. Zo heb je nog voldoende budget voor de aanleg van nutsleidingen en onverwachte zaken.

TIP 2: GA VOOR GECOMBINEERDE DOSSIERS

Het infrastructuurontwerp hangt af van de terreineigenschappen en de inplanting van de woningen. Zo vermijd je best een straat met maar aan één zijde woningen. Streef dus naar een economisch en compact ontwerp. Handig zijn daarom gecombineerde dossiers: één multidisciplinair ontwerp bureau en één aannemer voor woningbouw en infrastructuur samen. Dat levert veel voordelen qua planning en verantwoordelijkheden. Een potentieel nadeel is wel dat de aanleg van de publieke ruimte iets duurder wordt: de meeste aannemers woningbouw moeten dat immers in onderaanneming geven.

TIP 3: HOU HET OVERZICHT BIJ HET ONTWERP

In de ontwerpfase hebben veel partijen zeggenschap, zoals verschillende gemeentendiensten, de rioolbeheerder, nutsmaatschappijen,... Hou daarom het overzicht. Het ontwerp kan geen optelsom zijn van eisen, maar groeit vanuit een visie op ruimtelijke kwaliteit, waarbij de verblijfskwaliteit van de bewoners primeert. Laat de rioolbeheerder wel het rioleringsontwerp, de hydraulische nota, ontwerp en bestek goedkeuren. Vraag eventueel ook adviezen aan de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), de provincie, de dienst waterlopen,... als het terrein overstromingsgevoelig is.

TIP 4: BETREK TIJDIG DE NUTSMAATSCHAPPIJEN

Betrek tijdig de nutsmaatschappijen en plan zeker twee coördinatiemomenten met hen. Een eerste overleg valt idealiter samen met de bespreking



van het voorontwerp. Op die vergadering bepaal je samen de plaats en afmetingen van de sleuf voor de nutsleidingen, vraag je de offerte voor de openbare verlichting en voor de uitbreiding van het drinkwaternet. Vraag ook aan de nutsmaatschappijen om de werken in hun planning op te nemen. De tweede coördinatievergadering vindt plaats na de sluiting van de opdracht. Daarbij is ook de aannemer aanwezig, waarbij je praktische afspraken over de werken (planning, uitvoeringstermijn, organisatie op de werf) maakt. Aanvaard geen facturen van nutsmaatschappijen voor het verplaatsen van nutsleidingen om

de weg en riolering aan te leggen. De wetgeving stelt duidelijk dat dit kosteloos moet gebeuren. Het wegbeheer heeft immers voorrang op nutsleidingen. Deze voorrangregel betekent dat de verplaatsing of aanpassing van nutsleidingen door wegenwerken altijd ten laste van de nutsmaatschappij zijn en niet voor de initiatiefnemer van de werken. De gemeente moet opdracht geven voor deze werken.

TIP 5: EEN GOEDE PLANNING

Start zo snel mogelijk in het proces met archeologisch vooronderzoek, bijvoorbeeld bij de startvergadering. Als blijkt dat een uitgebreid onderzoek nodig is, verlies je geen tijd.

De woningbouw en de infrastructuraanleg hangen erg van elkaar af. Zo is de riolering nodig om de woningen aan te sluiten, maar moet de ruwbouw van de woningen voltooid zijn voordat bijvoorbeeld betonstraatstenen gelegd worden. Anders rijdt het zwaar vervoer deze stuk. Een goede fasering is dus nodig. Besteed ook de nodige aandacht aan de werfoprichting. Zo staat er bijvoorbeeld best geen torenkraan bovenop een ondergronds bufferbekken en geen stockage van materialen op toekomstige groenvakken en wadi's. Laat die zones duidelijk afbakenen tijdens de woningbouw.



Infrastructuur in 10 stappen

Bij infrastructuuraanleg komt heel wat kijken. We sommen de 10 belangrijkste administratieve stappen op om tot nieuw openbaar domein te komen.

1. Aanmelding infrastructuur in het projectportaal bij de VMSW
2. Lokaal woonoverleg voor de beleidstoets
3. Ontwerper en veiligheidscoördinator aanstellen
4. Startvergadering met minimaal de ontwerper van de infrastructuur, architect, de technische dienst gemeente, de projectverantwoordelijke infrastructuur van de VMSW
5. Voorontwerp indienen bij de VMSW
6. Inforegadering met buurtbewoners en de plenaire vergadering
7. Uitvoeringsdossier indienen bij de VMSW
8. Omgevingsvergunning aanvragen voor infrastructuur en woningen
9. Gunningsdossier indienen bij de VMSW
10. Werken en uitbetaling

TIP 6: CONTROLEER DE PROEVEN

Tijdens de werken treedt de ontwerper op als leidend ambtenaar. Hij controleert vorderingsstaten en meerwerken, leidt de werfvergadering en maakt de werfverslagen, maar doet geen dagelijks toezicht. Als opdrachtgever ben je verantwoordelijk voor het toezicht en de controle op de werken, bestel en controleer je de proeven.

Zorg dat je zeker aanwezig bent bij de proeven. Dat zijn bijvoorbeeld proeven met de slagsonde, waterdichtheidsproeven op de riolering, plaatproeven, kernboringen.... Als je dit wilt, kan de werftoezichter van de VMSW daarbij aanwezig zijn.

TIP 7: WAAK OVER DE VERANTWOORDELIJKHEDEN NA VOORLOPIGE OPLEVERING

De waarborgperiode (tussen de voorlopige en definitieve oplevering) voor de aanleg van het publiek domein verschilt van de waarborg van de woningbouw. Bij woningen volgt de definitieve oplevering één jaar na de voorlopige. Bij publiek domein is dit pas drie jaar later, door de groenaanleg.

Planten of bomen, die tijdens de waarborgperiode afsterven, worden tijdens het volgende plantseizoen vervangen. Jaarlijks organiseer jij of

de leidend ambtenaar namelijk een inboetcontrole in augustus, waar je dit beslist. Het onderhoud van het groen (maaïen, snoeien,...) doet de aannemer tijdens de waarborgperiode; de leidend ambtenaar controleert dit en rapporteert hierover aan jou. Volgens artikel 64 van de Vlaamse Wooncode is de gemeente verantwoordelijk voor de nieuwe wooninfrastructuur vanaf de voorlopige oplevering ervan of vanaf de ingebruikname ervan. De gemeente heeft dus vanaf dag één al een onderhoudsplicht (ijzelbestrijding, optreden tegen vandalisme,...), ook al is de notariële akte voor de overdracht dan nog niet verleden. Zoals gezegd staat de aannemer wel nog in voor het groenonderhoud tot aan de definitieve oplevering, maar bij schade zijn de kosten dus voor de gemeente.

i

Meer informatie?

Op de website van de VMSW vind je modelbestekken voor infrastructuur en gecombineerde dossiers. In 2018 houdt de VMSW regionale opleidingen over infrastructuuraanleg. De eerste vinden plaats in West-Vlaanderen. Meer informatie vind je in de opleidingskalender op Woonnet.



5 VRAGEN AAN

LEO VAN BROECK, DE VLAAMSE BOUWMEESTER



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

FOTO: KATRIJN VAN GIEL

We mogen de lange termijn niet uit het oog verliezen. Wat we vandaag bouwen moet binnen 100 jaar – liefst langer – nog bruikbaar zijn

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

Het grote tekort aan betaalbare huurwoningen bijbenen en dat is niet alleen een taak voor de sociale woningbouw. Het feit dat we bijna geen 'bescheiden' huurwoningen bouwen, zegt genoeg. Ik denk dat het woonbeleid helemaal herdacht moet worden. We hebben meergezinswoningen nodig op goed bereikbare locaties en in wijken waar voorzieningen zijn. Dat vereist gestapeld bouwen op centrumlocaties, wat duurder en complexer is. We hebben te veel gefocust op het individuele bouwen en het woningbezit. De woonbonus subsidieert eigendom, maar niet de woonvorm en niet de locatie.

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

Sociale woningbouw zorgt voor segregatie in het wonen en dat maakt dat we de tekorten in sociale woningbouw nooit zullen oplossen. We moeten dringend werken aan gemengde projecten in hoge dichtheid. We zitten in een impasse. De oplossingen die ons in deze situatie hebben gebracht, kunnen er ons niet uit helpen.

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

We moeten meer woningen bouwen en dus creatiever omgaan met de huidige regelgeving. Bovendien mogen we de lange termijn niet uit het oog verliezen. Wat we vandaag bouwen, moet best binnen 100 jaar – liefst langer – nog bruikbaar zijn. Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) hebben ervaring met wat werkt en wat niet werkt op lange termijn. Ik zou graag met SHM's daaraan werken. Ook kunnen SHM's beginnen met de bouwrechten te verplaatsen van slecht gelegen gronden naar centrumlocaties.

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

Ons project 'Den Travoo' in Hoeilaart, waar een kwart van de woningen sociale appartementen zijn en de andere vrijmarkt woningen. Er is geen enkele vorm van stigmatisering en de sociale woningen gaan naadloos op in het project. Bovendien geniet dit project van een optimale centrumlocatie nabij openbaar vervoer en voorzieningen.

5. Hoe ziet u de toekomst van sociaal wonen?

Als 'onzichtbaar' wonen. De minst bemiddelde bewoners moeten kunnen wonen in wijken waar ook de middenklasse woont. We moeten de middelen van de woonbonus en de sociale woningbouw samenvoegen en de VMSW omvormen tot Vlaamse Maatschappij voor Collectief Wonen. En dat is niet louter een stedelijk verhaal. Ook in landelijke context kunnen de oudste verkavelingen, indien dicht bij het dorpscentrum, plaats maken voor prettige, gestapelde woningbouw. Dergelijk woonbeleid is alvast een sterk instrument om ons ruimtebeslag en ons energieverbruik tegelijkertijd te verminderen.

VERHUURDERS, WIE ZIJN ZE?



De nood aan meer sociale woningen is hoog. Dankzij private eigenaars die hun woning sociaal verhuren, breidt het aanbod uit. Sociale verhuurkantoren (SVK's) zijn de ideale tussenschakel. Wie verhuurt aan een SVK en waarom? Woonwoord laat drie eigenaars aan het woord.

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE FOTO'S GERY SPIRINCKX, ISABELLE PLANCQUAERT EN JAN LOEMAN

1. Gunther Beckers verhuurt een pas gekochte en gerestaureerde woning aan SVK Hageland

We hebben een woning gekocht en volledig in orde gebracht als investering voor onze kinderen. Tot ze groot zijn, willen we de woning verhuren. We kiezen voor het SVK omdat we zekerheid willen. De huurprijs is wel wat lager, maar we hebben geen zin om elke dag opgebeld te worden voor klusjes en we willen ook geen problemen met huurders die niet betalen. Daarnaast willen we ons steentje bijdragen aan de maatschappij en het aanbod aan sociale woningen helpen vergroten. Bovendien krijg je als je verhuurt aan een SVK een aantal voordelen zoals een renteloze lening, premies,...

Hebt u ook nog zelf verhuurd?

Neen. Ik heb nooit zelf verhuurd. Het is een beetje spannend nu. Het is loslaten. We weten dat de sociale context van de doelgroep niet evident is. We gaan ervan uit dat het SVK de woning in goede staat zal houden.

Hebt u een tip voor de sector?

Investeren in extra isolatie en ventilatie is goed. Dat zorgt voor een beter leefklimaat voor de bewoner en voor een lagere energiekost. Maar, daar staat wel een specifiek onderhoud tegenover. De kost daarvan is veel kleiner dan de energiewinst. We merken dat het SVK nog niet vertrouwd is met deze moderne systemen. Maar op basis van mijn huidige ervaring zou ik verhuren aan een SVK zeker aanraden.

2. Eric Dumon, verhuurt al tien jaar woningen aan SVK Webra

Vroeger heb ik slechte ervaringen gehad met een huurder. Ik verhuurde toen al een huis aan Webra. Het SVK betaalt stipt, volgt het onderhoud van het huis op, doet kleine klusjes zelf. De huuropbrengst is lager maar je hebt minder zorgen. Nu verhuur ik de andere woning ook aan Webra.

Hebt u een tip voor de sector? Wat kan er beter?

Ik geloof dat meer mensen aan een SVK zouden verhuren als de huurprijs hoger



was. Gaat een huurder weg, dan zoekt het SVK een andere. Je bent voor lange tijd gerust. Als je huis zes maanden leeg staat, heb je ook minder inkomsten. Tussen twee huurders moet je het huis niet in orde zetten. Je moet de huurders niet ontvangen. Vanaf een bepaalde leeftijd kijk je daar toch tegen op.

Zou u verhuren aan het SVK aanraden aan vrienden?

Ja, zeker. Maar iedereen moet dat voor zichzelf uitmaken. Iemand die al slechte ervaringen heeft gehad zal er eerder voor kiezen dan iemand die altijd goede huurders heeft gehad.

3. Vastgoedbedrijf Everscaping verhuurt een nieuwbouwproject met een twintigtal woningen aan SVK Waasland

Als ontwikkelaar is het interessant om gegarandeerde rendementen aan te bieden. Vaak worden aan particulieren rendementen voorgespiegeld die veel te hoog zijn. Je moet ook rekening houden met leegstand, onderhoud en herstellingen, de tijd die nodig is voor het verhuren. Via een verhuring aan het SVK krijgt de investeerder vaste huurgelden. Er is geen leegstand zolang de woning verhuurd is aan het SVK. Aan het einde van het contract plaatst het SVK de woning terug in de oorspronkelijke staat en in de tussentijd staat het SVK in voor het onderhoud en de herstellingen. Bij het meest recente project in samenwerking met SVK Waasland hebben mijn vennoot en

ikzelf elk een appartement gekocht omdat we ervan overtuigd zijn dat dat op dit ogenblik de beste investering is.

Hoe verloopt de samenwerking?

Met SVK Waasland verloopt de samenwerking heel vlot. Optimaal! Maar we merken wel verschillen tussen de regio's. Wij geloven in het systeem van de SVK's maar die visie is er niet overal. In sommige gemeentes krijgen de SVK's niet veel steun en dan is het natuurlijk moeilijker om projecten te realiseren.

Zijn er ook nadelen?

Verhuren aan een SVK heeft veel voordelen, maar er zijn ook nadelen. In sommige regio's is de huurprijs die de SVK's voorstellen voor nieuwbouwwoningen niet realistisch. Ook is het landschap wat versnipperd zodat je telkens met andere mensen aan tafel moet gaan zitten, maar dat is niet onoverkomelijk.

STOP DE TIJD EN... KIJK OMHOOG: DE ARTOISTOREN

Grootschalige projecten zoals torengebouwen zouden moeilijk beheersbaar en broeihaarden van leefbaarheidsproblemen zijn. Toch wil Dijledal nu eentje met 17 verdiepingen bouwen. We praten met Erik Thora, directeur van Dijledal, en Ilse Vandiest van de technische dienst.

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN
FOTO'S DIJLEDAL/WIT ARCHITECTEN

De nog te bouwen woontoren zal 17 verdiepingen tellen, goed voor 85 appartementen. Hij komt naast de hoofdzetel van Interbrew en krijgt daarom voorlopig de toepasselijke werknaam Artoistoren. Om even te situeren, halen we er een andere illustere toren bij. De hoogste woontoren van België is de Up-site aan het kanaal in Brussel. Die telt 41 verdiepingen. Erik Thora geeft aan dat de Artoistoren qua hoogte en verdiepingen te vergelijken valt met een andere hoogbouw van Dijledal, Sint-Maartensdal.

DE HOOGTE IN

Thora legt uit waarom Dijledal opnieuw de hoogte in gaat in plaats van de breedte. Dat heeft volgens hem te

maken met de grondprijs: "Het aantal woningen dat op een perceel kan, bepaalt ook op de private markt de grondprijs." Met deze hoogbouw wil Dijledal dus geen statement maken qua ruimtelijke ordening, maar gewoon haar job als sociale huisvester zo performant en kostenvriendelijk mogelijk uitvoeren.

Ilse Vandiest van de technische dienst van Dijledal vult aan met wat meer uitleg over de aanstelling van het ontwerpteam. "Na de procedure van een beperkte offerteaanvraag viel de eerste selectie op vijf ontwerpteamen waaruit een jury er één koos. De kwaliteit van het gebouw op zich, de architectuur en de woonkwaliteit werden als

gunningscriteria gehanteerd. Daarbij telde de architectuur voor 60% en stedenbouwkundige aspecten voor 40%." Ook buitenlandse bureaus namen deel, zoals bijvoorbeeld tijdelijke verenigingen uit Nederland en Spanje. Uiteindelijk haalde bureau WIT Architecten uit Leuven de opdracht binnen.

Erik Thora: "Voor hoogbouw heb je meer creativiteit nodig, het is als het ware een puzzel die je moet leggen. Een goed ontwerp vloeit voort uit een passie voor hoogbouw. De technische complexiteit zet aan tot een grotere vindingrijkheid, ook de beperkte ruimte verplicht je om creatief te ontwerpen."

KOSTPRIJS

Is werken in de hoogte goedkoper? Erik Thora nuanceert. "Enkel wanneer er plots hoogbouw mag op een perceel dat je als SHM in eigendom hebt, heb je een groot prijsvoordeel. In het andere geval, wanneer je de grond nog moet kopen, wordt de prijs simpelweg bepaald door het aantal woningen dat er planologisch op kunnen."

Hij wijst er ook op dat de technologie bij hoogbouw een moeilijk in te schatten kostprijs heeft. Die is ten laste van de sociale huurder. Wie bovendien aan hoogbouw denkt, denkt aan



Ilse Vandiest en Erik Thora van Dijledal.

Voor hoogbouw
heb je meer
creativiteit
nodig.



gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten. Dat zijn twee factoren die ook op de huurlasten drukken. Doordat de Artoistoren vrij centraal ligt en alle voorzieningen zich situeren binnen wandelafstand, kan het aantal gemeenschappelijke ruimtes beperkt blijven. Dat zal de huurlasten enigszins beperken.

SAMENLEVEN IN EEN TOREN

Erik Thora weet uit ervaring dat een zeer ruime meerderheid van de huurders zich probleemloos aan het reglement interne orde houdt, maar

samenwonen in een flatgebouw is altijd iets complexer dan in een wijk met eengezinswoningen. De mensen wonen dicht op elkaar en er zijn ook meer gemeenschappelijke delen zoals gangen, traphallen en liften. Omdat een SHM weinig of geen sturingsmechanismen heeft om aan de sociale cohesie te werken bij de toewijzing, is het inhuizen van huurders in een nieuw blok toch iets waarbij je niet over één nacht ijs kunt gaan. Dijkledal heeft in de loop der jaren een eigen methode ontwikkeld. Thora vertelt: "Bij het inhuizen neemt

onze sociale dienst één appartement in voor tijdelijke permanentie. Die permanentie fungeert als uitvalsbasis om huisbezoeken te doen bij de nieuwe bewoners. De mensen krijgen dan uitleg over een aantal praktische zaken zoals de huisvuilsituatie in het gebouw, het gebouw zelf en ook over het reglement interne orde van Dijkledal." Ook de wijkagent en het OCMW kunnen de eerste weken gebruikmaken van deze locatie. Als de meeste nieuwe bewoners verhuisd zijn, verlaat de sociale dienst het appartement en wordt dat op zijn beurt ook verhuurd.

Expert legt uit

Weten-
schappelijke
inzichten
in gedrags-
veranderingen

TEKST ANN REYNAERT,
COÖRDINATOR DIGITALE
COMMUNICATIE



www.7E-model.be

Wil je huurders beter laten sorteren of meer zorg laten dragen voor hun woning, dan kun je tegenwoordig putten uit een groeiend aanbod wetenschappelijke gedragsinzichten. Op Woonforum deelde Fran Bambust haar inzichten. In Woonwoord vertelt ze over een eigen ervaring.

De visie van Fran Bambust, consulente gedragscommunicatie.
FOTO THIBAUT GREGOIRE (& READ MY LIPS)



"Het is verboden vuilniszakken te plaatsen in de garage", kregen ik en de andere huurders op een dag in onze bus. "Bij blijvende overtreding zullen we de garage afsluiten." Nu hadden mijn buur en ikzelf toevallig geen vuilniszakken in de garage die week, maar we voelden ons op de tenen getrapt. "Dan zwier ik ze in de hal", bromde de onderbuurvrouw en de oude dame van het derde stond met tranen in de ogen en de brief in de hand wel een uur op de gang. Dat kon niet de bedoeling zijn, toch?

Wat ging er fout in die aanpak?

"Ik snap de verhuurder wel. De ophaaldienst komt maar tweewekelijks langs voor restafval en in de zomer vult de garage zich dan met geuren en vliegjes. Alleen was de aanpak niet in lijn met de gedragsinzichten. Je moet me immers niet zeggen wat ik niet mag doen, maar net wat ik best wél kan doen. Het probleem dat de verhuurder zag, gooit hij terug naar de huurders die de zakken net beneden zetten omdat ze anders met de vliegjes in hun appartement zitten. De verhuurder schraapt dus een oplossing en biedt geen nieuwe in de plaats."

Wat moeten verhuurders concreet doen?

"Mijn advies: bied voorstellen of antwoorden, bijvoorbeeld: 'Kunt u vuilniszakken daar zetten tijdens de zomer? Bedankt!' Het geeft de huurders

minder het gevoel van een verbod, het laat ze minder bij dat ene ongewenste gedrag stilstaan en het geeft aan dat je meedenkt."

Moeten verhuurders altijd zelf met een oplossing komen?

"Nee, misschien zie je niet meteen zelf een oplossing. Dat is geen schande. Complexe problemen laten zich niet vlot oplossen. Nodig de huurders uit tot een babbel en geef hen de kans om samen het vraagstuk op te lossen. Deel het eigenaarschap met hen. Huurders zullen zich een stuk trotser voelen op het resultaat. Schrijf het gewenste gedrag dus toe aan hun karakter en het ongewenste gedrag aan de omstandigheden, die je vervolgens samen aanpakt."

Zijn er nog cruciale tips?

"Ja, hou het vooral eenvoudig. Hoe makkelijker het te stellen gedrag, hoe meer kans dat we het ook blijven doen. Niet omdat we lui zijn, maar omdat we mensen zijn, en die lopen er nu eenmaal graag de kantjes af als het te complex wordt. In mijn persoonlijk voorbeeld konden de vuilniszakken perfect in de koele berging van de oude mevrouw tijdens de zomer, met elke maand een andere verantwoordelijke. De oude mevrouw hoefde niets te doen, wij zouden haar zak wel naar beneden brengen."



INTERNE COMMUNICATIE BIJ FUSIES

**“ZORG DAT JE
ZICHTBAAR EN
AANSPREEKBAAR
BENT”**

TEKST: LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE
FOTO'S: EMILY AMPE



Een fusie is meer dan een juridische procedure. Eén team vormen en je scharen achter één missie en visie is belangrijk om je fusie te doen slagen. Interne communicatie speelt daarin een belangrijke rol. “Communiceren, communiceren, communiceren en als het moet nog eens communiceren”, zo stelt Pascale Roelants, algemeen directeur van Everecity. Zij leidde een van de Brusselse fusies in goede banen.

Tegen 2019 moet een sociale huisvestingsmaatschappij 1.000 woningen in beheer hebben, zo stelt het Vlaamse Regeerakkoord. Vlaanderen zit hierdoor volop in een fusiegolf. Een fusiegolf die het Brusselse Gewest al achter de rug heeft. “Met de zesde staatshervorming moest het aantal openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) in het Brusselse Gewest halveren. Everecity ontstond op 1 januari 2015 door de fusie van Germinal (800 woningen) en Ieder Zijn Huis (1100 woningen), beide in Evere. Ik was tot 2006 directeur van een van de maatschappijen en eind 2013 ging ik aan de slag als projectmanager voor de fusie”, legt Pascale Roelants uit.

SNELLE INTERNE COMMUNICATIE

Een goede en snelle interne communicatie is cruciaal bij een dergelijke grote verandering. Informeer snel en persoonlijk je personeelsleden over de lopende plannen. Pascale: “Bied ook meteen geruststelling over jobbehoud. Door de herstructurering is jobbehoud een van de eerste zorgen van je personeel. Veel van onze mensen zijn hun loopbaan gestart bij ons, daar moet je rekening mee houden.”

Voor de communicatie is het belangrijk om meester te blijven van het moment en de inhoud of – als

dat niet kan – zo kort mogelijk op de bal te spelen. Pascale: “De eerste berichten sijpelden binnen via de voogdijoverheid en pers. Op zo’n moment is het cruciaal dat je het personeel snel op de hoogte brengt, al was het maar: ‘De fusies komen eraan, wij houden je op de hoogte zodra we meer weten, maak je geen zorgen over je job, we werken voort!’.” “Snel werken helpt ook. Velen dachten ‘Och, die fusies, zo’n vaart zal het wel niet lopen, daar spreken ze al twintig jaar van’. Maar het kader wist dat de fusie onvermijdelijk was. De beste manier om dat aan de teams duidelijk te maken, is door concreet en snel

voortgang te boeken, onomkeerbare beslissingen te nemen en te blijven herhalen: op die dag fusioneren we”, legt Pascale uit.

KOM JE ENGAGEMENT NA

In de eerste fase bij de fusie van Everecity nam het kader het initiatief terug in handen en legde snel principiële beslissingen vast over jobbehoud. Ze stelden raadsmanen (juridisch en Human Resources) en een projectmanager aan en stelden een stuurgroep samen. Daarna is het essentieel om je engagement goed en snel na te komen en regelmatig te communiceren en de timing te respecteren. Pascale: “Communiceren, communiceren, communiceren en als het moet nog eens communiceren over je vooropgestelde planning, naar alle betrokkenen. We communiceerden via regelmatige nieuwsbrieven, formele en informele personeelsvergaderingen en veel informeel contact.”

BETREK JE TEAMS

Probeer van bij de start de teams te betrekken, bijvoorbeeld voor de nieuwe naam, het logo, het softwarepakket, ... “De respons die je krijgt met creatieve ideeën is niet bijzonder hoog, maar elk voorstel legden we voor aan de teams om erop te stemmen. We betrokken onze medewerkers ook bij de eindejaarsactiviteit, de drink bij de erkenningsaanvraag en de goedkeuring van die erkenning”, legt Pascale uit. Je kunt je medewerkers uitnodigen voor de algemene vergadering en op de voorbereidende vergaderingen met de huurders. Pascale: “Beslis het beleid niet in de achterkamers, maar kom regelmatig naar buiten met beslissingen van de raad van bestuur, met geüpdatete plannings en nieuws. Zorg ervoor dat je heel erg zichtbaar en aanspreekbaar bent.”

LUISTEREND OOR

Luister naar de verzuchtingen over verloning, arbeidstijd en sociale voordelen en ga aan de slag met de feedback die je krijgt. Pascale:

“Eén team kende ik goed, het andere minder. Ik ben bij mijn aanstelling bij elke bediende langsgeweest om te luisteren, te begrijpen wat ze deden en waarom ze daar werkten: ik vroeg naar hun motivatie, hun privésituatie, hun waarden en competenties. Daarna ontmoette ik de arbeiders en deed ik een ronde in de gebouwen. Die rondgang waardeerden ze enorm.”

“Bied geruststelling over jobbehoud. Da's één van de eerste zorgen van je personeel. Veel van onze mensen zijn hun loopbaan gestart bij ons, daar moet je rekening mee houden.”

EMOTIES VENTILEREN

Veranderingen door fusie kan bij personeelsleden voor weerstand zorgen. Vaak gaat dat gepaard met verschillende emoties in verschillende fases. Je zorgt ervoor dat je personeelsleden hun emoties kunnen ventileren. Pascale: “De Human Resources-consultant startte al snel met opleidingen naar verandering. Bij die opleidingen was enkel de consultant aanwezig, maar hij koppelde wel terug met specifieke opmerkingen of vragen. Tijdens die opleidingen kwamen veel emoties naar boven met daarbij de nodige huilbuien, stress, grote onzekerheid. Maar die emoties ventileren en daarmee vanuit het bedrijf iets doen, helpt. Diegenen die het sterkst hun emoties hebben geventileerd, zijn nu onze beste medewerkers.”

TEAMBUILDING

Eenmaal de nieuwe teams zijn samengesteld, kun je teambuilding of teamdagen met alle medewerkers of per dienst organiseren. “We startten met teambuildings voor het toekomstige directiecomité en later

betrokken we ook de toekomstige diensthoofden. We bespraken de toekomstige organisatie en de deelnemers leerden zichzelf en elkaar beter kennen. Daar kwam veel humor bij kijken, maar ook zingeving.” Ook na de fusie blijft het belangrijk om te werken aan één team met één missie en visie. Pascale: “Vlak na de opstart begin 2015, stelden we vast dat de vreugdegolf van de geslaagde fusievergaderingen aan het verzanden was in iets dat veel weg had van een beginnende loopgravenoorlog. We gingen dan opnieuw met de HR-consultant rond de tafel zitten en organiseerden een terugkomdag. Op die dag stonden we stil bij de vragen: Wat hebben we al verwezenlijkt? Wat moeten we nog doen? En hoe voel ik mij daarbij? Er was al onmiddellijk een opluchting voelbaar bij onze teams omdat ze beseften ‘ze weten dat dit niet lekker loopt en we gaan daar samen iets aan doen’.

De dag zelf is schitterend verlopen: we namen het initiatief van de consultant over, veranderden de agenda en tekenden een duidelijk plan uit voor het vervolg. Op het eind van de dag waren we stikkapot, maar wat een fantastische boost voor de meesten!”



“WE SPREKEN MENSEN AAN OP HUN KRACHTEN EN TALENTEN”

Gemeenschapsmunten zijn in Limburg kent sinds vorig jaar de Limbu's, in Gent zijn er de Torekes en in Amsterdam de Makkies. Ook in Turnhout vormen de Troeven als gemeenschapsmunt een succesverhaal. Woonwoord sprak met directeur Peter Vanommeslaeghe en woonbegeleider Tommy Martens van DE ARK.

TEKST NIELS VAN DRIESSCHE, COÖRDINATOR TOEWIJZINGEN
FOTO ISABELLE PLANQUAERT

De Troeven zijn een alternatief en complementair muntsysteem dat de leefbaarheid en sociale cohesie in de samenleving versterkt. “Het draait vooral rond het stimuleren van zorg tussen mensen en het dragen van zorg voor de omgeving”, vertelt Peter Vanommeslaeghe. “Het gaat om het ondersteunen en spontaan helpen van elkaar en daarvoor van elkaar iets terugkrijgen. Voor ons is het waardevol als we iemand kunnen bewegen tot het verlenen van zorg, omdat we ervan overtuigd zijn dat mensen daardoor uit hun isolement komen. Ze herontdekken hun waarde voor de samenleving en krijgen hun zelfbeeld op. Mensen die iets doen voor de gemeenschap voelen zich geapprecieerd door het systeem van de Troeven.”

Troeven verdienen je via allerlei taken en vrijwilligerswerk. Dat gaat van zwerfvuil opruimen tot de haag van je buurman scheren of bejaarden met computerproblemen helpen. Ook huurders die aanwezig zijn op een afspraak met DE ARK worden met Troeven beloond, of bijvoorbeeld bij extra inspanningen om een afbetalingsplan op te maken. Het gaat vooral om het stimuleren van

gewenst gedrag dat een meerwaarde vormt voor de bewoners zelf en voor de werking van DE ARK. Tommy Martens: “Bij DE ARK zijn er huurders die zich al jaren inzetten voor de leefbaarheid in hun buurt. Door hen met Troeven te belonen voor hun inzet kunnen we ze vanuit DE ARK hiervoor duidelijk erkenning geven. En dat appreciëren ze enorm.”

DIGITAAL PLATFORM

Als woonbegeleider komt Tommy regelmatig in de sociale woonbuurten in Turnhout. “Alles werkt digitaal via het Troevenplatform, maar als ik in de buurt kom, kan ik via de kaartlezer Troeven in het systeem brengen. Die persoonlijke benadering maakt het toch tastbaarder.” Via het digitale platform wordt het muntsysteem beheerd en kunnen gebruikers daarnaast ook klusjes aanbieden of hulp vragen. Het advertentiesysteem brengt gebruikers van de Troevencommunity met elkaar in contact. Zo kun je aan de community iets specifiek vragen, of kun je als je sterk in iets bent je daarvoor aanbieden. Tommy: “Op die manier spreken we mensen aan op hun krachten en talenten.”

Via samenwerkingen met partners als Digidak probeert DE ARK Troeven ook in te burgeren bij mensen die niet zo digitaal onderlegd zijn. Peter benadrukt het belang van verenigingen als Digidak: “Via een drietal ontmoetingscentra in onze buurten helpen zij mensen op een heel laagdrempelige manier om te groeien in dat digitale verhaal. Daar staan mensen met computers en netwerkverbindingen paraat om iedereen digitaal op pad te helpen. Dat kan uiteenlopen van het online communiceren met de kleinkinderen tot het beheren van Troeven.”

TROEVEN VERZILVEREN

Omdat niet iedereen evenveel vraag of aanbod heeft, zijn er een aantal extra mogelijkheden ingebouwd in het systeem. Zo kun je bijvoorbeeld je verdiende Troeven weggeven aan iemand met een veel grotere vraag of behoefte. Daarnaast kan er ook gestort worden in een fonds dat de Troeven dan verdeelt naar personen die het nodig hebben. “Je kunt Troeven ook verzilveren”, vertelt Peter. “Bij aangesloten partners kun je dan in ruil voor je gespaarde Troeven producten in de plaats krijgen.”

Zo werken we ondertussen samen met plaatselijke winkels en eethuisjes. In dat geval zijn Troeven een soort klantenkaart en willen we vooral de lokale economie mee ondersteunen. Via de samenwerking met filmfestival MOOOV voorzien we ook culturele activiteiten." Tommy: "Cultuur willen we ook stimuleren door bijvoorbeeld Troeven te koppelen aan de UIT-

pas. Zo proberen we mogelijke financiële drempels te verlagen." Tot slot kunnen Troeven ook dienen als spaardoel. Zo kunnen de munten ingezet worden om het plaatselijke eefestijn van een sportvereniging deels te sponsoren. "Er is ook een overeenkomst opgesteld met de vereniging Cirkant, dat is een vzw die jongeren begeleidt in complexe

opvoedings- en leefsituaties. Gebruikers kunnen voortaan kiezen om hun troeven ook voor deze vzw op te sparen", aldus Peter.



Meer info?

www.troeven.be



Directeur Peter Vanommeslaeghe en woonbegeleider Tommy Martens.

Een samenwerking die loont

Enkele jaren geleden ontstond het complementaire muntsysteem van Troeven als resultaat van een samenwerking tussen DE ARK, de stad Turnhout, Time2Care en nog enkele andere actoren. "Time2Care is eigenlijk de trekker en beheerder van dit project", stelt Peter. "Vooral op basis van hun initiatief is het systeem er gekomen. Zij trekken het project dat er destijds is gekomen als antwoord op een open oproep vanuit Vlaanderen. Ze beheren het digitaal platform en zijn verantwoordelijk voor de Troeven. DE ARK koopt Troeven van hen aan waardoor zij als de bank fungeren in dit systeem. Samen met de stad brengt DE ARK dan Troeven in omloop in de community."

DE ARK ziet Troeven als een investering om het sociale weefsel en de leefbaarheid in de buurten te versterken. Daarom zet DE ARK de komende jaren verder in op het uitbouwen en stimuleren van Troeven aan de hand van nieuwe projecten. Tommy: "Momenteel telt de community een duizendtal gebruikers. De ambitie is om dit stelselmatig uit te breiden. Vooral het aantal transacties moet omhoog. We hopen dat te bereiken door fel in te zetten op communicatie die de bekendheid kan verhogen."

SLIMME ENERGIE

De klassieke tellers voor elektriciteit en aardgas zullen vanaf 2019 geleidelijk aan verdwijnen. Ze worden vervangen door digitale meters. Geen draaitellers meer of bezoekjes voor de meteropname, maar wel elektronische displays en ingebouwde communicatietechnologie. Dat levert ook voordelen op voor de sociale huurders.

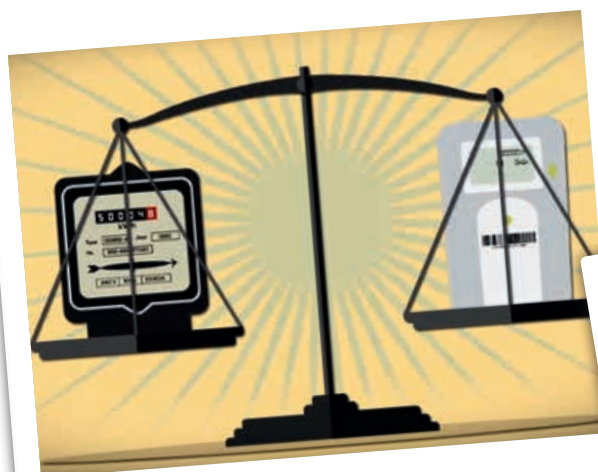
TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN
BEELD DEPARTEMENT OMGEVING VAN DE VLAAMSE OVERHEID

WAAROM EEN DIGITALE ENERGIEMETER?

In de eerste plaats om een voor de hand liggende reden: de oude meters worden binnenkort niet meer gemaakt. Bovendien zullen we in de toekomst steeds meer zelf energie produceren, bijvoorbeeld via zonnepanelen. Digitale meters kunnen niet alleen het stroomverbruik bijhouden, maar meten ook hoeveel energie iedere woning zelf produceert. Netbeheerders kunnen op die manier de veiligheid en de stabiliteit van het energienet beter garanderen.

VOORDELEN

Kris Rongé van de afdeling Energie, Klimaat en Groene Economie van het Departement Omgeving: "Het grootste voordeel is dat de elektriciteitsvraag en -productie beter op elkaar afgestemd kunnen worden. Een ander voordeel is dat de bewoner niet langer thuis hoeft te zijn voor de meteropname. Via de ingebouwde communicatietechnologie stuurt de digitale meter alle verbruiksgegevens rechtstreeks door naar de onafhankelijke databeheerder. In de toekomst komen er apps op de markt waarmee je op secondebasis via een smartphone of computer je verbruik kunt opvolgen. Ook het aan- en afsluiten zal in de toekomst vlotter verlopen: de netbeheerder kan een digitale meter probleemloos vanop afstand controleren. Zo vallen de aan- en afsluitkosten zo goed als weg. Een laatste belangrijk voordeel is dat afzonderlijke budgetmeters verdwijnen: iedere digitale meter kan in budgetmetermodus worden gezet."





KOSTEN

De kosten van de meters zijn net als bij de huidige meters verwerkt in de nettarieven en zijn dus gesolidariseerd. Bij een uitrol over twintig jaar zal een gemiddeld gezin jaarlijks maximaal € 16,36 meer betalen voor elektriciteit en € 11,59 extra voor aardgas. Daar staat tegenover dat de globale energiefactuur zal dalen door het actieve gebruik van de nieuwe digitale meters.

Bij een nieuwbouw en grondige renovatie zal de bouwheer (dus de SHM), net zoals nu, enkel de plaatsing en indienstelling betalen. Bij nieuwe zonnepanelen en bij klanten met een bestaande zonnepaneelinstallatie betaalt de distributienetbeheerder de digitale meter. Vervangingen van budgetmeters worden volledig gesolidariseerd. Wie zelf een digitale meter aanvraagt, zal de kosten hiervoor moeten betalen.

De netbeheerder is verantwoordelijk voor herstellingen aan de digitale meter of voor vervanging van defecte meters.



DIGITALE METERS EN PRIVACY

Digitale meters geven aan hoeveel energie een bewoner verbruikt en hoeveel energie de woning zelf produceert. Ze sturen die gegevens automatisch door naar de databeheerder. De gebruiker blijft eigenaar van deze informatie. De Vlaamse Regering bepaalt wie die gegevens mag gebruiken, bijvoorbeeld om de energiefactuur op te stellen. Wil de netbeheerder, leverancier of een derde partij die gegevens voor andere doeleinden gebruiken (bv. energieverbruik visualiseren, energiediensten aanbieden, ...), kan dat enkel met de expliciete toestemming van de klant.



TIMING INSTALLATIE VAN DIGITALE ENERGIEMETERS

Om de kosten en inspanningen wat te spreiden, zullen de netbeheerders vanaf 2019 geleidelijk overal in Vlaanderen digitale meters installeren. De doelgroepen die eerst een nieuwe elektriciteits- en gasmeter zullen krijgen, zijn (ver)bouwers, eigenaars van zonnepanelen en klanten met een budgetmeter. Er bestaat geen specifieke regeling voor sociale huisvestingsmaatschappijen en -verhuurkantoren.



Meer info?
www.digitalemeter.be

PATRIMONIUM VAN DE TOEKOMST

De tweejaarlijkse architectuurprijs van de provincie Vlaams-Brabant bekroonde in 2017 het project Opperstraat in Liedekerke, een ontwerp van A2D Architects voor de Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningbouw van Sint-Pieters-Leeuw.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE
FOTO'S LANDER LOECKX

“De architectuurprijs van de provincie Vlaams-Brabant wil projecten in de kijker stellen die niet alleen creatief en duurzaam omgaan met de historische, economische en stedenbouwkundige context, maar tegelijk vormgeven aan het dagdagelijkse wonen in onze drukbebouwde provincie”, zegt Tom Dehaene, gedeputeerde voor Erfgoed en Wonen. Maar liefst 4 van de 7 geselecteerde projecten, uit 55 inzendingen die de jury onder de loep nam, werden gerealiseerd door een sociale huisvestingsmaatschappij. Een

positief teken dat sociale architectuur qua groepswooningbouw er duidelijk mag staan in de provincie.

OMGAAN MET SCHAARSE RUIMTE

Laureaat werd het ontwerp van A2D Architects uit Tervuren,

een architectuurbureau dat binnen sociale huisvesting niet aan haar proefstuk toe is. De jury loofde in het bijzonder de vernieuwende aanpak bij het omgaan met de schaarse ruimte in een dichtbebouwde dorpskern: “Met chirurgisch vernuft pasten de ontwerpers het gebouwensemble in het bestaande weefsel in. Zo ontstaat nieuwe ademruimte in het dorp, zowel voor de oudere als de jongere bewoners van het nieuwe

gebouw als voor de hele buurt. Dit is dorpsarchitectuur zoals we ze graag zien”, stelt architect en jurylid Edith Wouters.

WOONKWALITEIT EN GROENBELEVING

In plaats van de site traditioneel op te vatten als een omsloten binnengebied met bebouwing langsheen beide straten, werden hier drie bouwblokken dwars tussen de Opperstraat en de Velodroomstraat ingepland. Het middenste staat ostentatief schuin opgesteld waardoor twee trapeziumvormige pleintjes ontstaan, die de gesloten bebouwing openbreken en beide straten verbinden. De naburige pleintjes verhouden zich tot elkaar als een (ver-)hard plein en een groen plein met bomen.

Met één ruimtelijk gebaar wordt extra publieke ruimte gecreëerd, een shortcut voor voetgangers en fietsers en kwaliteitsvol wonen met woonruimten die niet direct grenzen aan de straat. Een meerwaardeconcept dat als paradigma tegelijk verdichting en verluchting biedt binnen een dichtbebouwd dorpsweefsel.

Het gemengde project omvat 45 woningen, hiervan zijn 38 huurappartementen met 1 tot 2 slaapkamers, waarvan drie onder het Vlabinveststelsel, 6 koopwoningen met 3 slaapkamers en een eigen tuintje, en 1 Vlabinvestkoopappartement met 2 slaapkamers. De met beglazing afsluitbare terrassen van de appartementen zijn opgevat als een wintertuin, wat de appartementen zowel akoestisch als energetisch ten goede komt. Een ondergrondse

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



parking met 44 staanplaatsen voorziet, visueel discreet, in de benodigde parkeerruimte. Het project werd uitgevoerd door algemene bouwonderneming Everaert Cooreman. Het project werd opgeleverd voor een eindbedrag van 6.191.000 euro, wat neerkomt op gemiddeld 137.578 euro per wooneenheid (exclusief btw en erelonen).

Een bekroond sociaal huisvestingsproject dat als inspiratie en voorbeeld kan dienen voor de urgente opgave van kernversterking overal in Vlaanderen.



Meer info?

**Kijk op de website van
Provincie Vlaams-Brabant
www.vlaamsbrabant.be**



menser



EEN GESLAAGDE EDITIE!

Koen Van den Bruel is directeur van Ons Dak en was op Woonforum 2018 zowel spreker als deelnemer. Hij vertelt aan Woonwoord hoe zijn dag verlopen is.

WAT VOND JE VAN DEZE EDITIE?

Woonforum 2018 was een geslaagde editie! Het valt op dat meer, vaak jonge, medewerkers van de partij zijn. Dat is een goede evolutie. Medewerkers, bestuurders en andere stakeholders betrekken bij nieuwe ontwikkelingen en met elkaar in contact brengen om informatie en kennis uit te wisselen, is belangrijk voor de ontplooiing en de toekomst van de sector.

HOE VERLIEP JOUW THEMASESSIE?

Het onderwerp 'conditiemeting en scorecard' en de gevraagde inventarisatie van andere woningkenmerken – onder andere voor de huurschatter – is erg actueel. De grote workload roept wel kritiek op naar het beleid of de pianist, de VMSW. In de sessie hebben Karin Beeldens, directeur SHM Beveren, en ik onze visie en aanpak toegelicht. Een grondige inventarisatie en conditiemeting van het patrimonium is bovenal een belangrijk beleidsinstrument voor de SHM's zelf.

WAT HEB JE ZEKER ONTHOUDEN?

We leven in een erg snel veranderende maatschappij. Alle thema's speelden daar op één of andere wijze op in. Ik geloof erg in de visie van Wouter Torfs om veel vertrouwen en verantwoordelijkheden te geven aan medewerkers om de uitdagingen van de toekomst waar te kunnen maken. Alles verliep trouwens professioneel en geolied. Dat kan alleen dankzij een goede en grondige voorbereiding door een leuk VMSW-team. Proficiat!



Feestelijke inhuldiging zes appartementen in Mortsel, 29 januari Bouwbedrijf Jan Moonen uit Arendonk zette in opdracht van De Ideale Woning een nieuwbouw van zes appartementen met elk een slaapkamer neer. De architecten van Aha!Vonk stonden in voor het ontwerp. Op de foto: de directie van De Ideale Woning, een delegatie van het stadsbestuur en de architecten.



Start renovatie appartementsgebouw in de Tichelrei in Gent, 11 januari Guy Reynebeau, voorzitter WoninGent en Tine Heyse, schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid gaven het officiële startschot. Het gebouw staat vermeld op de inventaris van Bouwkundig Erfgoed als onderdeel van het architecturaal ensemble 'Groene Briel'.



Sociaal woonproject met mix van koop- en huurwoningen op de site Ridobel, Wortegem-Petegem, 9 maart Directeur Jeanique Van Den Heede en voorzitter Stefaan Vercamer van SHM De Vlaamse Ardennen leggen de eerste steen van in totaal 27 woonegelegenheden met 9 koop- en 18 huurwoningen.

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 van 13 gezinsflats in de Vitsstraat in Buggenhout, 16 maart SHM Volkswelzijn overhandigt de sleutels aan de gezinnen die hun intrek nemen in de woonsite Hortensia. Op een site van 3.000 vierkante meter groot zijn er nu dertien appartementen. Zeven ervan zijn uitgerust met twee slaapkamers, zes andere beschikken over drie slaapkamers.



Twaalf seniorenwoningen en acht appartementen officieel geopend in Oevel (Westerlo), 23 februari Het sociale woonproject van de Geelse Huisvesting in de Joris Van Geelstraat, de Elfenstraat en de Toekomststraat heeft naast de seniorenwoningen op het gelijkvloers ook woningen voor kleine gezinnen op de verdieping, zo kunnen jong en oud elkaar ontmoeten.



Nieuwbouwproject Condor biedt plaats aan eenoudergezinnen en mensen met een beperking in Oostende, 23 februari Vastgoedgroep Degroote is eigenaar van het gebouw, maar SVK Oostende-Bredene huurt het voor 27 jaar. Georges Vander Schaege (foto) woont er sinds 1 maart samen met zijn 16-jarige dochter.



TROEVEN ALS ALTERNATIEF BETAALMIDDEL VERSTERKEN DE SOCIALE COHESIE



SPIJSTECHNOLOGIE IN SOCIALE WONINGEN HAALBARE KAART OF NIET?



ZEG NIET WAT NIET MAG, MAAR WAT JE BEST WEL KAN DOEN



KLANT IN ZICHT

“We hebben veel geluk gehad”

Carolus en zijn vrouw Antoinetta (Vermeiren-Bierings) wonen bijna vijf jaar in deze gelijkvloerse seniorenwoning in Oud-Turnhout. SHM DE ARK realiseerde dit kleinschalige project met zes seniorenwoningen rondom een gemeenschappelijke binnenplaats. “Het is hier rustig wonen”, aldus de bewoners.



- Zowel de schuifdeur tussen slaapkamer en leefruimte als het grote draaikiepraam van de slaapkamer zijn zwaar om te hanteren. Niet voor dagelijks gebruik dus.
- Er is geen garage of overdekte autostaanplaats, dat zijn we niet gewend en missen we. Nu staat de wagen zomer en winter buiten.



- Vroeger woonden we langs een drukke baan. Die woonst vertoonde veel gebreken en was bovendien erg vochtig. De huiseigenaar ondernam weinig actie om die gebreken op te lossen. Het was ongezond om daar te blijven. We hebben veel geluk gehad dat we deze woning aangeboden kregen.
- De woning is licht, ruim, zonnig en goed geïsoleerd. We moeten niet te veel verwarmen, dat is een groot voordeel.
- De rustige ligging is echt een verademing.