

woon woord

NR 42
OKTOBER >
DECEMBER 2017

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

BOUW EN RENOVATIE
nieuwe normen en richtlijnen

1.000 WONINGEN TEGEN 2019
fusie sociale
huisvestingsmaatschappijen

**BRANDVEILIGE
SOCIALE WONINGEN**

Woonhaven en Brandweer Zone Antwerpen



Ruimte voor autonomie

FOTO MARTINE KINABLE

Ze zijn er: de nieuwe normen en richtlijnen voor sociale woningbouw. We hebben er samen hard (en lang) aan gewerkt. We blijven betaalbare en kwalitatieve sociale woningen nastreven, dat spreekt voor zich. Maar we laten daarin meer ruimte voor jouw eigen keuzes en creativiteit. Wat er precies verandert tegenover vroeger lees je op pagina 26 en 27 van dit nummer.

We kozen voor een leidraad in plaats van strikte normen, dat is een bewuste keuze. We zien een ongelooflijke professionalisering in de sector. Dan moeten we ook ruimte durven te laten voor autonomie. Wel moet de VMSW mee de motor zijn voor de verdere professionalisering van de SHM's en SVK's, bijvoorbeeld via ons steeds uitgebreider opleidingsaanbod. Zo organiseren we dit jaar meer dan 25 opleidingen, of dus ongeveer twee per maand. Ik nodig je nu al van harte uit voor de opleiding rond missie, visie en strategie die we in december organiseren. Op pagina 24 en 25 kun je een interview met docent Werner Bruggeman lezen.

De rol van SHM's en SVK's in dit opleidings- en ondersteuningsaanbod is niet te onderschatten. Zo vaak doen we een beroep op goede praktijkvoorbeelden uit de sector, om ze voor te stellen aan andere collega-SHM's of -SVK's. Ook in dit nummer geven verschillende SHM's boeiende tips, bijvoorbeeld rond brandveiligheid, leefbaarheid, fuseren, ... Ik wens je veel leesplezier.

Tine Hendrickx, woordvoerder

“

We kozen bewust voor een leidraad en geen strikte normen.”

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, Irène Rauch, Ann Reynaert, Niels Van Driessche, Lise Van Hout en Jasmien Vermote.

VMSW-fotografen

Emily Ampe (p.32), Martine Kinable (p.2), Isabelle Plancquaert (p.13-14, 21-23, 24-25), Gery Spirinckx (p.15, 20)

cartoons

Jan Loeman

redactioneel advies, eindredactie & lay-out

www.f-twee.be

druk

Goekint Graphics

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

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

18



Fusiegolf
**1.000 WONINGEN
PER SHM**

Het Vlaamse Regeerakkoord stelt dat een SHM tegen 2019 duizend sociale woningen in beheer moet hebben. Hierdoor komt er een fusiegolf op gang. De eerste vond plaats op 24 juni 2017. Woonwoord sprak met Piet Pauwels, algemeen directeur van De Volkswoningen.

21



Laaggeletterdheid
**TIPS COMMUNICATIE-
BELEID**

Eén op de zeven volwassen Vlamingen is laaggeletterd. Taalexpert Dries Debackere legt uit wat laaggeletterdheid is, hoe je het herkent en hoe je hiermee rekening kan houden in het contact met je (kandidaat-)huurders, kopers of ontleners.

28



Project in de kijker
**VAN BREIGOED
TOT ERFGOED**

De voormalige breigoedfabriek 'Henri Verhulst' werd omgetoverd tot een 'woonfabriek' met 19 sociale huurwoningen en een buurtparkje. Het interbellumkarakter van het pand is bewaard door onder meer de mooie fabrieksgevel te behouden.

15

De expert
**NIEUWE WETGEVING
OVERHEIDSOPDRACHTEN**



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 BRANDVEILIGHEID
- 10 BOUWEN
- 12 PROJECT LEEFBAARHEID
- 16 SPEELTUINEN
- 20 VRAAG HET AAN
- 24 STRATEGISCH BELEID
- 26 BOUW EN RENOVATIE
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk

TAALKENNIS- VEREISTE VANAF 1 NOVEMBER 2017

Vanaf 1 november verandert de taalvoorwaarde van een taalbereidheid naar een taalkennisvereiste. Een huurder moet na één jaar kunnen aantonen dat hij effectief Nederlands kan. Vanaf 1 november vind je de nieuwe voorwaarde op de website van de VMSW. Ook alle modeldocumenten op Woonnet zullen dan aangepast zijn.

WOONWOORD DIGITAAL VANAF 2018

Vanaf 2018 verschijnt Woonwoord digitaal. Bij dit nummer vind je een brief met meer informatie en een invulformulier. Laat ons voor 15 november 2017 weten welk abonnement je wil. Stuur het ingevulde formulier met de voorgefrankeerde enveloppe gratis terug of geef online je voorkeur door via www.woonwoord.be/abonnement. Alvast bedankt!



Uitbreiding project van CAW Oost-Vlaanderen

Tijdelijke invulling leegstaande panden

CAW Oost-Vlaanderen heeft sinds midden 2015 een Project Leegstand lopen in Gent. Het CAW huurt leegstaande sociale woningen die op renovatie wachten, en vangt er tijdelijk mensen in woonnood in op. Op die manier treedt het CAW op als tussenorganisatie tussen de SHM en de bewoners.

GESCHIKTE WONING EN BEGELEIDING

In Gent ving het CAW 82 mensen op in 33 huizen. Na een positieve evaluatie wil het CAW dit project nu in heel Oost-Vlaanderen uitrollen. Jochen De Wilde, projectmedewerker bij CAW Oost-Vlaanderen, geeft meer uitleg bij de plannen. "De SHM biedt het CAW één of meerdere leegstaande woningen aan waarvan ze denkt dat ze bruikbaar zijn voor dit project. Wij onderzoeken dan of we de woning effectief kunnen verhuren."

De woning mag geen structurele gebreken hebben, want dan huurt het CAW de woning niet. Als de woning volgens het CAW wel voldoet, doet het waar nodig zelf een aantal herstellingen voordat ze de woning verhuurt.

Daarna wijst het CAW de woning toe aan iemand in begeleiding, die ook een woonnood heeft. Jochen: "Natuurlijk is zo'n woning maar een tijdelijke oplossing. Een netwerk van woon- en welzijnsorganisaties begeleidt de bewoner verder, zodat die uiteindelijk naar een definitieve en duurzame woonoplossing kan groeien."

WIN-WINSITUATIE

Het project werd in Gent erg positief onthaald. Volgens Jochen komt dat doordat het een win-win-situatie is voor zowel de SHM als de huurder. "Leegstaande sociale panden krijgen tijdelijk een zinvolle invulling. Bovendien kan de SHM met een gerust hart aan ons verhuizen: nadat we de huurovereenkomst hebben getekend, neemt het CAW de taken als huisbaas over. De SHM



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn



Jochen De Wilde, projectmedewerker
bij CAW Oost-Vlaanderen

heeft geen contact met de bewoners. Wel vragen we een SHM om de woning minimaal 14 maanden ter beschikking te stellen." De bewoner heeft dan weer tijdens zijn begeleiding tijdelijk een dak boven zijn hoofd. Jochen: "We vermijden dakloosheid en gebruiken de woning als een opstap naar een duurzame woonoplossing."

Het CAW wil nu in heel Oost-Vlaanderen het Project Leegstand organiseren. Daarom is het op zoek naar Oost-Vlaamse SHM's die willen aansluiten.

Meer info?
projectleegstand.ovl@cawoostvlaanderen.be
Dit project loopt in samenwerking en met de financiële steun van de provincie Oost-Vlaanderen.



Visitatieraad BESTE PRAKTIJEN

Op 13 september reikte Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans de Beste-Praktijkprijzen 2017 uit. De visitatiecommissie selecteerde de laureaten uit de vele goede praktijken in de sector. De SHM's die in 2016 gevisiteerd werden, konden namelijk hun praktijk indienen. Een jury van vertegenwoordigers uit de sector, VIVAS en de Visitatieraad kozen de uiteindelijke winnaars. Zonnige Kempens, Ninove Welzijn, Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen, De Mandel en de Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting vielen dit jaar in de prijzen. Proficiat!

Meer info? www.visitatieraad.be

Informatiewidgets voor uw website WEBTEKSTEN OVER SOCIALE HUUR KOPEN EN LENEN IN KLARE TAAL

De VMSW lanceerde in juni de toepassing 'informatiewidgets'. Dat zijn tekstfragmenten over de verschillende aspecten van sociaal huren, kopen en/of lenen die je sociale woonorganisatie op haar website kan overnemen. De teksten zijn aangepast aan de laatste wetgeving en geschreven in klare taal. De VMSW biedt de widgets gratis aan via een portaal, samen met een voorbeeldstructuur en een link naar een voorbeeldwebsite. Je kunt je abonneren op wijzigingen aan de inhoud.

Je vindt de widgets op Woonnet > Ondersteuning > Communicatie. Je hebt een login nodig.

HOE BRANDVEILIG ZIJN ONZE SOCIALE WOONTORENS?

Op 14 juni was er de brand in de Grenfell-woontoren in Londen. Een verschrikkelijk drama. De beelden gingen al snel de wereld rond. Ook in Vlaanderen rees de vraag hoe brandveilig onze sociale woningen en – woontorens zijn. Woonwoord zocht een antwoord bij Woonhaven en Brandweer Zone Antwerpen.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER, EN WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S F-TWEE



“We gaan samen met de brandweer op zoek naar oplossingen.”

Rudy Clé

We spreken met **Wouter Gehre** en **Rudy Clé**, algemeen directeur en diensthoofd werfopvolging en bouwkunde van Woonhaven Antwerpen, samen met **Bert Bruggemans**, zonecommandant bij Brandweer Zone Antwerpen. “Zo’n hoogbouwbrand is een van de meest complexe branden die je als brandweer kan meemaken,” aldus Bert. “In het Grenfell-gebouw was er sprake van een dodelijke combinatie. Enerzijds was er een slechte compartimentering, waardoor de brand niet beperkt bleef tot één ruimte. Anderzijds was er slechts één evacuatieweg waar er eigenlijk zeker twee moesten zijn. En dan was er nog het brandbare isolatiemateriaal, waardoor de brand snel kon uitbreiden via de buitengevel.”

Door de brand in de Londense woontoren legden we snel de link naar de Antwerpse Silvertoptorens. Kan zo’n brand ook in onze woontorens ontstaan? Dat vroeg het televisieprogramma Terzake zich ook af in een reportage.

Wouter Gehre: “Het risico is natuurlijk nooit 0%, maar wij nemen verschillende maatregelen om zo’n drama te voorkomen. Dat hebben we ook getoond in de reportage”, vertelt Wouter.

BINDEND ADVIES

De brandweer gaat bij elk nieuwbouwcomplex na of het bouwdoossier aan de wetgeving rond brandveiligheid beantwoordt. Dit is een bindend advies en wordt uitgewerkt voor zowel private als sociale woningen. Wouter: “Onlangs nog hebben we externe architecten opnieuw naar de tekentafel gestuurd, om zeker aan deze adviezen en voorschriften te voldoen.”

Om negatieve adviezen te vermijden, werken brandweer en SHM proactief samen. Dergelijke voorbesprekingen betekenen een belangrijke tijds winst voor alle partijen. Bert: “Nu willen we groeien naar consultancy tijdens het conceptuele proces. Door nog vroeger te adviseren, verhogen we de brandveiligheid én onze klantvriendelijkheid.” Of een gebouw effectief gebouwd wordt zoals afgesproken, controleert de brandweer niet. Het zijn de stedelijke diensten die uiteindelijk de vergunningen uitreiken.

OPLOSSINGEN ZOEKEN

De samenwerking tussen de brandweer en Woonhaven gaat verder dan nieuw- ▶▶



Woonhaven Antwerpen en Brandweer Zone Antwerpen
kijken samen hoe ze de brandveiligheid kunnen optimaliseren.
Bert Bruggemans en Wouter Gehre

TIPS VOOR MEER BRANDVEILIGHEID

1 Controleer mogelijke knelpunten

Zijn de vluchtwegen vrij? Zijn de brandblusapparaten aanwezig? Gaan alle branddeuren dicht? ... Periodieke controles zijn belangrijk: Woonhaven controleert drie keer per jaar alle gebouwen. Ook een evacuatieoefening, eventueel samen met de brandweer, kan leerrijk zijn om de brandveiligheid te controleren.

2 Sensibiliseer huurders

Een brandveilige woningconstructie alleen volstaat niet. Ook hoe je leeft in een woning, kan het risico op brand verlagen. Informeer huurders over hun verantwoordelijkheid en hoe ze brand kunnen vermijden. Voorbeelden zijn: test je rookmelder elke maand, rook nooit in bed, blijf bij je kookpotten wanneer je kookt, ...

3 Eigen expertise

Zorg voor expertise in huis. Technische medewerkers die brandcompartimentering en de technische aspecten van brandveiligheid goed kennen, zijn waardevol. Zij zien bijvoorbeeld meteen wanneer een branddeur verkeerd geplaatst is.

4 Aandacht voor de uitvoeringsfase

Besteed bij nieuwe gebouwen ook aandacht aan brandveiligheid tijdens de uitvoeringsfase. Het concept is belangrijk, maar er kunnen ook fouten gebeuren tijdens de uitvoering, bijvoorbeeld met de brandwerendheid van materialen en de technische uitwerking van de compartimentering.

“Een rampenoefening is nodig om de afspraken en het crisisplan in de praktijk te brengen.”

Wouter Gehre



bouwprojecten. Beide partijen bekijken samen hoe ze de brandveiligheid in bestaande gebouwen en renovatieprojecten ook kunnen optimaliseren.

Bert: “Voor nieuwe gebouwen zijn er namelijk heel wat normen en regels, maar voor gebouwen die vóór 1972 gebouwd zijn, waren de regels heel beperkt. En daar zit mogelijk nog een lancune in de wetgeving. Als deze gebouwen maar deels gerenoveerd worden, bijvoorbeeld alleen de buitengevel, dan moet de brandweer niet adviseren. Het is immers geen structurele verbouwing. Zulke lacunes in de wetgeving moeten we opsporen en verhelpen.”

Rudy: “Bij een grondige renovatie streven we er altijd naar om het gebouw te laten voldoen aan de regels voor nieuwbouw. Door de eigenheid of de erfgoedwaarde van een gebouw lukt dat echter niet altijd. Dan gaan we samen met de brandweer op zoek naar specifieke oplossingen. In sommige hoogbouwtorens zijn we strenger geweest dan de regelgeving voorschrijft, bijvoorbeeld door meer druk te voorzien op de blusleidingen dan wettelijk voorzien.”

Want, zomaar afwijken van de normen gaat immers niet: de brandweer vraagt dan compenserende maatregelen voor het toestaan van een afwijking. “We

voegen dan iets toe wat de veiligheid verbetert”, verduidelijkt Bert. “Zelf hebben we ook geïnvesteerd in een hoogtewerker van 52 meter, omdat we hoogbouw uit 1960 hebben waar geen tweede evacuatieweg is. Dat is een lokale keuze om een bepaald risico af te dekken.”

BRAND IN DE SILVERTOP

De Silvertoptorens zijn zo'n voorbeeld van een renovatie in samenspraak met de brandweer. Een recente brand in een van de torens toonde aan dat de veiligheidssystemen goed werken. Deze brand bleef beperkt tot het appartement en kon zich niet verspreiden. Zo kon de brandweer de brand in het getroffen compartiment snel en efficiënt bestrijden.

“In de Silvertop en andere hoogbouw wordt ook het brandinterventielokaal automatisch ontgrendeld als het brandalarm afgaat. Dan kan de brandweer meteen binnengaan om de ventilatiesystemen in of uit te schakelen”, vertelt Rudy. “Onze technici krijgen bovendien altijd een melding op hun gsm als ergens het brandalarm afgaat.” Bert: “Dat is zeker een voordeel voor ons. Er is dan snel iemand van Woonhaven ter plaatse die de techniciteit van het gebouw goed kent.”

‘STAY PUT’-ADVIES

Krijgen bewoners bij zo'n brand

“Het ‘stay put’-advies blijft het beste algemene advies. Zo geraken we sneller bij de brandhaard.”

Bert Bruggemans



dan ook een ‘stay put’-advies zoals bij de Grenfell-toren? Dat houdt in dat bewoners niet moeten vluchten, maar in hun woning moeten blijven. “Dat advies is zwaar onder druk komen te staan na de brand in Londen, maar blijft toch het beste algemene advies”, zegt Bert. Een hoogbouwcomplex heeft normaal gezien twee evacuatiewegen. In theorie is dat om er één te hebben voor vluchtende mensen en één voor de brandweer om het vuur te bestrijden.

Bert: “In de praktijk lukt dat natuurlijk niet. Daarom adviseren we om binnen te blijven, zodat de brandweer geen tegenstroom van mensen heeft. Zo geraken we sneller bij de brandhaard. Want dat is de enige manier om een hoogbouwbrand te bestrijden: heel snel in dat ene compartiment zijn om de brandhaard te kunnen neerslaan. Als je vlucht, kun je bovendien snel door de rook bevangen worden.”

CONTROLES

Een brand voorkomen is natuurlijk beter dan hem te moeten bestrijden. Daarom zijn er vaak controles in de gebouwen. De wijktoezichters van Woonhaven houden geregeld een rondgang om de vluchtwegen te controleren. In alle complexe gebouwen doet de brandweer periodiek een operationele controle van de blusmiddelen en -voorzieningen. Op die manier kan de brandweer zich gericht voorbereiden op incidenten.

Op 15 mei hielden Woonhaven en de brandweer ook hun eerste grote rampenoefening samen. Wouter: “Zo’n realistisch gesimuleerde situatie was nodig om onze bestaande afspraken en

ons intern crisisplan eens in de praktijk te brengen. Na de oefening werkten we samen met de brandweer, de politie en de hulpdiensten een modelscenario uit, dat ook op andere plaatsen gebruikt kan worden.”

BRANDVEILIG GEDRAG

Nog een belangrijk aspect van brandpreventie is het gedrag van de bewoner die in de woning leeft. In enkele jaren tijd evolueerde de preventieaanpak daarvoor enorm. Werken rond brandveilig gedrag kreeg een belangrijke rol.

“Ondanks een vrij strikte brandpreventiewetgeving zijn wij in België een van de slechtere leerlingen qua aantal doden bij een brand”, vertelt Bert. “Dat aantal ligt nog altijd hoger dan bijvoorbeeld in Nederland. Dat komt omdat België traditioneel nogal eenzijdig focuste op de gebouwnormen.”

Ook in Antwerpen is sensibilisering rond brandveilig gedrag erg belangrijk, volgens Bert: “We moeten rekening houden met de sociale situatie in een stad. Je hebt mensen die heel weinig middelen hebben om zich te verwarmen. Daarom drogen zij bijvoorbeeld hun kleren op een elektrische verwarming. Absoluut niet veilig, maar het gebeurt dagelijks.”

“De brandweer leidt nu jaarlijks ongeveer 3500 schoolkinderen in de stad op. Ook bij verschillende zorgorganisaties leiden we medewerkers op om bij mensen thuis de brandveiligheid te verbeteren.” Iets wat Bert zelf mocht ervaren: “Bij de geboorte van mijn dochter

kregen wij kraamhulp van de mutualiteit, toevallig iemand die zo’n opleiding volgde. Al snel sprak ze me aan over de brandveiligheid in huis – dan weet je dat onze inspanningen lonen.”

WIN-WIN

Ook Woonhaven sensibiliseert haar huurders rond brandpreventie. Er is een folder en via het huurdersblad en de huurdersvergaderingen kaart de SHM het onderwerp aan of geeft ze tips rond brandveiligheid. Maar ook de huurders rechtstreeks aanspreken, is een belangrijk onderdeel van de werking. De sociale en technische dienst van de SHM komen sowieso geregeld over de vloer bij de huurders. Wouter: “Het is een belangrijke win-win om onze mensen een opleiding te geven en bewust te maken over brandveiligheid. Zo kunnen zij de huurders aanspreken als ze brandonveilige situaties opmerken en hun tips geven om dit te verbeteren.”

Wouter: “We zouden dit nog meer kunnen integreren in onze werking. Het is een uitdaging om niet alleen de wijktoezichters de evacuatiewegen te laten controleren, maar ook onze mensen - die langskomen voor een sociaal gesprek of een herstelling - op mogelijke brandonveilige situaties te laten wijzen.”

“Organisaties creëren op die manier ook een veiligere werkplek voor hun werknemers. Als de woningen veiliger zijn, is het ook veiliger om erin te werken”, besluit Bert.

bouwen

1. Mix van aanleun-, sociale huur- en koopwoningen op Argosite in Lokeren

Op de voormalige schoolsite Argo in Eksaarde bouwden de sociale huisvestingsmaatschappijen Tuinwijk en de Waasse Landmaatschappij 71 sociale woningen. Die kwamen er na de sloop van de schoolgebouwen. Tuinwijk nam de 34 aanleun- en 27 sociale huurwoningen voor haar rekening, de Waasse Landmaatschappij realiseerde tien sociale koopwoningen. Met de aanleunwoningen willen Tuinwijk en het OCMW van Lokeren een woonzorgnetwerk creëren. Zo kunnen de bewoners van de aanleunwoningen terecht bij het woonzorgcentrum Hof van Eksaarde voor het beantwoorden van noodoproepen, het bijwonen van groepsactiviteiten en middagmalen aan bezoekersprijs.

2. Project Bijlokestraat in Nazareth

Eind juni huldigden de sociale huisvestingsmaatschappijen Volkshaard en Kleine Landeigendom Het Volk hun project met 16 sociale huur- en 24 sociale koopwoningen in Nazareth in. Op de site hebben 40 sociale huurders en kopers – mensen met verschillende achtergronden, leeftijden en gezinssamenstellingen – hun stekje gevonden. Alle woningen zijn van de hand van architect Luc Bosschem. Aannemer Damman leidde de werken in goede banen en bouwde de kwaliteitsvolle, hedendaagse en betaalbare woningen. De site is voorzien van open en groene ruimtes. Op die manier weerspiegelt het sociale woonproject het groene karakter van de gemeente Nazareth.





2



3. 18 nieuwe sociale huurwoningen in Sint-Pieters-Leeuw

Woonpunt Zennevallei bouwde 18 nieuwe sociale huurwoningen op de oude site tussen de Klein-Bijgaardenstraat en de Albert Van Cotthemstraat. Ze werken voor de verhuur samen met Vlabinvest: twee gestapelde woningen met elk twee slaapkamers worden verhuurd onder de voorwaarden van Vlabinvest. Maar ook voor de overige woningen kunnen mensen uit eigen streek voorrang krijgen. Twee woningen zijn aangepast aan levenslang wonen en dus geschikt voor senioren. Alle woningen hebben één, twee of drie slaapkamers, een tuin of terras en de platte daken zijn groendaken. Ook voorziet de SHM 18 parkeerplaatsen.

4. Eerste afgewerkt Design & Build-project in Waregem

Het project bestaat uit twee duowoningen die in een privéverkaveling in de Grasdreef in Waregem liggen. Het gaat om vier woningen met telkens twee slaapkamers. De gelijkvloerse appartementen hebben een carport, terwijl die op de eerste verdieping over een garage beschikken. Dit project is voor de sociale huisvestingsmaatschappij Helpt Elkander het eerste afgewerkte project volgens de Design & Build-procedure van de VMSW. Deze procedure stelt de huisvestingsmaatschappijen in staat om kleine projecten in een sneller tempo en tegen een interessante kostprijs te realiseren.

SAMENWERKEN AAN LEEFBAARHEID

In Groot-Bijgaarden ligt de Reinaertwijk, met sociale koopwoningen en zeven woonblokken met sociale appartementen. Hier wonen 225 gezinnen, afkomstig uit 28 verschillende landen. Verschillende partners werken samen met de bewoners aan de leefbaarheid.

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT

Directeur **Leen Deraedt** vertelt dat SHM Providentia woningen verhuurt in 22 gemeenten en er daarom op uit is om zoveel mogelijk partnerschappen af te sluiten, zodat haar huurders onbezorgd in aangename wijken kunnen wonen. "In de Reinaertwijk is dat bijzonder goed geslaagd dankzij de samenwerking tussen de gemeente Dilbeek, de politie, Riso, het OCMW, het Centrum Algemeen Welzijnswerk en Providentia zelf."

Leen benadrukt dat zo'n breed overleg essentieel is: "Een sociale huisvestingsmaatschappij kan onmogelijk alleen instaan voor de leefbaarheid, ze heeft daarvoor hulp nodig van andere actoren. Waar op andere plaatsen al eens enkel naar de SHM gekeken wordt, heeft de gemeente Dilbeek goed begrepen dat de leefbaarheid in een sociale woonwijk een gedeelde verantwoordelijkheid is."

Opbouwwerkster **Gert Pardon** vertelt dat het project in 2014 van start ging op vraag van de gemeente Dilbeek. Na een omgevingsanalyse en een bevraging van de buurtbewoners werd er van meet af aan ingezet op drie zaken: 1. samenleven, 2. de leefomgeving en 3. ontmoetingen stimuleren.

MOESTUIN ALS ONTMOETINGSPLAATS

In de loop van het najaar van 2014 startte Gert een moestuin op. Er werd kleinschalig begonnen in vijf moestuinbakken. Samen met Velt vzw kwam er een basiscursus tuinieren. Later volgde nog een serre. De moestuin moest voor een nieuwe dynamiek in de wijk zorgen. Uit de bevraging bleek dat nogal wat buurtbewoners de parkomgeving in de wijk als een mogelijke troef zagen, maar dat die tot dan niet uitgespeeld werd.

De moestuin was een middel om leven in het park te brengen en fungeerde als ontmoetingsplaats voor de buurtbewoners. Op dit moment wordt de moestuin gedragen door acht mensen die er geregeld in werken, maar de rest van de wijk voert er ook een soort van sociale controle op uit. Gert was in het begin wat bevreesd voor vandalisme, maar al snel bleek dat de moestuin ongemoeid gelaten werd omdat de bewoners er trots op zijn.

Mensen werken samen in de collectieve tuin en de oogst wordt verdeeld onder de deelnemers. Die moeten jaarlijks 10 euro betalen voor zaaigoed en een verzekering, maar dat kleine bedrag dient eigenlijk vooral om de deelnemers te motiveren om te blijven tuinieren. Gert: "De moestuin bevordert zeker de sociale cohesie. De mensen rond de moestuin





“Een SHM kan onmogelijk alleen instaan voor de leefbaarheid, ze heeft daarvoor hulp nodig van andere actoren.”
 V.l.n.r.: Alex Heyvaert (teamcoach dienst onderhoud), Gert Pardon (buurtwerkster) en Leen Deraedt (directeur Providentia)

ontmoeten elkaar ook los van de tuin en ze geven aan dat ze door de tuin hun netwerk binnen de wijk aanzienlijk uitgebreid hebben.”

Naast de moestuin organiseert Gert iedere maandag een naaisalon. Dat is er gekomen op initiatief van een aantal dames die in de wijk wonen. Het naaiatelier draait zeer goed: elke maandag komen er een tiental dames naaien en breien.

Het naaiatelier vindt plaats in een ontmoetingslokaal dat Providentia kosteloos ter beschikking stelt en waar het OCMW ook aan huiswerkbegeleiding doet. Verder gebruikt Gert de ruimte nog op woensdag voor haar wekelijkse permanentie. Buurtbewoners kunnen dan bij haar terecht met al hun vragen en verzuchtingen. Maar de mensen kunnen ook een

kop koffie komen drinken of een kaartje leggen, een mogelijkheid waarvan gretig gebruikgemaakt wordt.

VINGER AAN DE POLS

Leen: “Providentia is zeer te spreken over de permanentiemomenten van Gert. De signalen die ze hier van de bewoners opvangt geeft ze door, zodat wij erop kunnen inspelen.” Op die manier is Gert voor Providentia de vinger aan de pols in de Reinaertwijk. Ze werkt daarvoor ook samen met de blokverantwoordelijken. Vijf van de zeven woonblokken hebben namelijk een blokverantwoordelijke die fungeert als brugfiguur tussen Providentia en de huurders. Gert zit geregeld met de blokverantwoordelijken samen en overloopt met hen wat er leeft en speelt in ‘hun’ woonblok. Ze maakt van deze vergadering een verslag en gaat dat samen met de blokverantwoordelijken

toelichten bij Providentia. Tussendoor rapporteren de blokverantwoordelijken ook rechtstreeks aan Providentia, maar de SHM zorgt er wel altijd voor dat Gert van alles op de hoogte blijft. Zo wordt ze betrokken bij de huidige, gefaseerde renovatie van de zeven woonblokken.

SPECIFIEKE COMMUNICATIE

Providentia faciliteert ook een eigen huurderskrant voor de Reinaertwijk, waarvoor Gert de input levert. De krant telt vier pagina’s waarvan de eerste twee betrekking hebben op de Reinaertwijk zelf. Providentia gebruikt de laatste twee pagina’s om meer algemene informatie in de krant te plaatsen. Dat soort informatie wordt anders zelden gelezen door de meeste huurders. Ten slotte overlegt Providentia ook met Gert, zodat zij rechtstreeks vragen kan beantwoorden over



“De moestuin bevordert zeker de sociale cohesie. De mensen die erin werken ontmoeten elkaar nu ook los van de tuin.”

Gert Pardon, opbouwwerkster



TIPS ROND WIJKWERKING

- Begin met de wijk en de bewoners goed te leren kennen, zodat je een goed beeld hebt van de noden en van wat er leeft.
- Bevraag de bewoners en luister goed.
- Selecteer op basis daarvan een beperkt aantal haalbare werkpunten.
- Bak je project goed af, neem niet te veel hooi op je vork. Dat leidt anders tot frustratie bij de buurtbewoners.
- Koppel geregeld terug naar de bewoners en wees daarin zeer transparant.
- Zoek de juiste partners om je buurtwerking mee uit te dragen en te versterken.
- Vertrek bij alles wat je onderneemt vanuit de leefwereld en de noden van de bewoners.
- Durf te doen.
- Wees bereikbaar en zichtbaar voor de bewoners (vaste aanwezigheid op bepaalde dagen).
- Zorg dat je een vertrouwensfiguur wordt voor de bewoners.
- Ga op zoek naar sterkhouders onder de bewoners van de wijk.
- Maak van die sterkhouders je bondgenoten en schakel hen in als ambassadeurs bij de andere wijkbewoners.
- Zet acties op die voor een positieve dynamiek bij de bewoners zorgen.

zaken als nieuwe brievenbussen, de verhuizingen die gepaard gaan met de renovaties en dergelijke meer.

KINDEREN EN JONGEREN BETREKKEN

Er is ook aandacht voor kinderen en jongeren. In de krokusvakantie kunnen ze nestkastjes en insectenhôtels maken en in de grote vakantie loopt er een project in samenwerking met de Jeugddienst van de gemeente Dilbeek. In het gemeenschapslokaal staat een grote zak met sport- en spelmaterialen waaruit de kinderen zaken kunnen ontlenuen. Om de twee weken komen er ook monitoren om de kinderen te animeren met het materiaal dat in de zak zit. Zo worden de kinderen gestimuleerd om meer buiten te spelen.

TOEKOMSTIGE PROJECTEN

Heel recent heeft de gemeente Dilbeek beslist dat de werking in de Reinaertwijk wordt voortgezet tot 2020. In de zomer zal er gewerkt worden rond de opwaardering van de leefomgeving. Samen met de bewoners is ervoor geopteerd om zit- en picknickbanken te plaatsen met de steun van de provincie. Gert: “Ik wil in de toekomst verder inzetten op de openbare ruimte en ook op zoek gaan naar meer manieren om informele contacten

tussen de bewoners te stimuleren.” Verder wil ze nog meer mensen bereiken via haar permanentie. Leen: “Providentia wil ook graag dat er nog wat meer rond afval gewerkt wordt. We waren tevreden over een pop-uprecyclagepark dat inspeelde op de verhuizingen die gepaard gaan met de renovatie van de appartementen. Het is op die momenten dat mensen dingen weggooien. Een pop-uprecyclagepark bespaart mensen de verplaatsing naar het containerpark en voorkomt dan ook afval.”

HELIKOPTERVISIE

Tot slot benadrukt Leen nogmaals het belang van partnership voor Providentia. Rond de werking in de wijk is er een stuurgroep opgericht die tweemaal per jaar samenkomt. De burgemeester van Dilbeek, de schepen van Sociale Zaken, de voorzitter van het OCMW, de sociale dienst van de gemeente, Providentia, het CAW, de politie, de jeugddienst en ten slotte Gert zelf zetelen erin. Leen: “In de stuurgroep trachten we de helikoptervisie op de werking te bewaren en mee te beslissen over de richting waar we in de toekomst naartoe willen.” Zowel Leen als Gert hoopt dat de werking na 2020 op dezelfde constructieve manier kan worden verdergezet. Want werken aan leefbaarheid, dat houdt nooit op.

Expert legt uit

Nieuwe wetgeving overheids- opdrachten

TEKST ELSIE LUPPENS

Het nieuwe administratieve bestek VM/B 2017 vind je op de website van de VMSW. In de loop van 2018 organiseert de VMSW opleidingen over de praktische toepassing van de wetgeving.

Op 30 juni 2017 trad de nieuwe regelgeving overheidsopdrachten in werking. Wat zijn de belangrijkste wijzigingen voor de toepassing in de sociale huisvesting?

Elsie Luppens, adjunct van het diensthoofd overheidsopdrachten

FOTO GERY SPIRINCKX



De nieuwe wetgeving geldt voor alle overheidsopdrachten die je vanaf 30 juni 2017 hebt bekendgemaakt of waarvoor je vanaf die datum deelnemers hebt uitgenodigd om zich kandidaat te stellen of een offerte in te dienen.

Openbare procedure

De begrippen 'aanbesteding' en 'offerte-vraag' bestaan niet meer. Je hebt nu de keuze tussen een openbare (selectie en gunning in één fase) en een niet-openbare procedure (selectie en gunning in twee fases) met één of meerdere gunningscriteria. De vroegere open aanbesteding is nu dus een openbare procedure met de prijs als enige gunningscriterium.

Nieuwe drempelbedragen

De 'onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking' heet nu 'onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking' en kan je gebruiken voor opdrachten met een bestelbedrag lager dan 135.000 euro. De 'procedure via aanvaarde factuur' kan tot 30.000 euro. In de uitvoeringsfase blijven de drempelbedragen onveranderd.

Verplichting tot opdelen in percelen

Omdat de nieuwe wetgeving overheidsopdrachten toegankelijker wil maken voor kmo's, moeten alle opdrachten met een geraamde waarde vanaf 135.000 euro in percelen opgedeeld worden. Wil je dat niet doen, dan moet je dat motiveren in het eerste deel van het administratief bestek VM/B 2017.

Indieningstermijnen

Bij een openbare procedure heeft een inschrijver 35 dagen de tijd om een offerte in te dienen. Er is dus geen verschil meer tussen opdrachten met Belgische of Europese bekendmaking. Ook de indieningstermijnen voor de andere plaatsingsprocedures zijn gewijzigd.

Elektronische communicatie

Tijdens de plaatsingsfase zal alle communicatie met inschrijvers digitaal moeten verlopen. Voor opdrachten met een raming vanaf de Europese drempel geldt dat vanaf 18 oktober 2018, voor opdrachten onder de Europese drempel vanaf 1 januari 2020. Nu is het al verplicht om de opdrachtdocumenten gratis ter beschikking te stellen aan geïnteresseerde inschrijvers. Dat kan door de opdrachtdocumenten toe te voegen aan je bekendmakingsbericht via e-Notification, of door de documenten op je website te zetten en de link in het bekendmakingsbericht te vermelden.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)

Bij opdrachten vanaf de Europese drempels moeten inschrijvers het ingevulde UEA bij hun offerte voegen. Dat geldt als voorlopig bewijs dat de inschrijver zich niet in één van de uitsluitingsgronden bevindt en aan de selectiecriteria voldoet. In de bekendmaking zet je de nodige richtlijnen over het invullen van het UEA.

VRIJ SPEL



Linieplein, Turnhout



Nieuw Gent, Gent

De voorbije vakantie maanden is er weer stevig geravot op heel wat speelterreinen aan sociale woonprojecten. Veilig, maar toch avontuurlijk kunnen spelen op een boogscheut van hun huis: dat is voor kinderen een must. Maar deze drie speelpleinen in Mechelen, Gent en Turnhout hebben nog een extra functie.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S SHM'S

1. Link met het verleden

SHM DE ARK

In het centrum van Turnhout creëerde SHM DE ARK een groen woon- en speelerf met tien huurappartementen op een oude fabriekssite. Tijdens de graafwerken stuitte de SHM op twee Duitse bunkers uit de Eerste Wereldoorlog. Die maakten deel uit van de verdedigingslinie die de Duitsers van het Zwin in Knokke tot in Turnhout hadden aangelegd. De fabriekslodsen waren er destijds gewoon bovenop gebouwd.

De vondst van de bunkers vroeg om een aangepast ontwerp en de SHM plande de tien appartementen anders in. Ze kijken nu uit op een kindvriendelijk, groen speelerf. Boven de bunkers, die in de grond bleven zitten, liggen rubberen speelmatten waarop de speeltuigen staan. Zo is de ligging van de bunkers gemakkelijk herkenbaar en blijft de plek verbonden met haar geschiedenis. Ook de naam van het plein, Linieplein, verwijst naar dat verleden.

Niet alleen de bewoners van de appartementen gebruiken de speeltuigen en het park: ook de gronden van de parochie en de Chirolokalen sluiten erop aan. Het populaire fietspad naast de speeltuin vormt dan weer een trage verbinding tussen twee stadsdelen, met het plein als geliefkoosde stopplek. Ideaal om even uit te rusten op de banken of naar een uitkijkpunt op de speeltuigen te klauteren.



Oud Oefenplein, Mechelen

2. Gemeenschapsgevoel versterken

SHM WoningGent

In de wijk Nieuw Gent staan verschillende gebouwen van WoningGent. De meeste appartementen hebben geen terras. Daarom is de parkzone voor de bewoners de uitgelezen plek om elkaar te ontmoeten en om bij mooi weer buiten te vertoeven. Het speelplein is er dan weer voor de jongste bewoners.

Achter de speelruimte liggen de volkstuintjes van Nieuw Gent, een project van Samenlevingsopbouw Gent, waar bewoners zelf hun groenten telen, elkaar ontmoeten en ervaringen uitwisselen. Dankzij de speelruimte en de volkstuinten verhogen het gemeenschapsgevoel en de leefbaarheid in de wijk. Voor Stad Gent is het park één van de belangrijke elementen in het geplande vernieuwingstraject van de volledige site van Nieuw Gent.

3. Open kaart gespeeld

SHM Woonpunt Mechelen

Woonpunt Mechelen investeert al enkele jaren in het Oud Oefenplein, één van de grootste sociale woonwijken van Stad Mechelen. Dat betekent niet alleen nieuwe en gerenoveerde woningen, maar ook de vernieuwing van het openbaar domein en de integratie van een wijk- en dienstencentrum. Begin 2017 legden de aannemers de laatste hand aan de speelterreinen en het voetbalveldje.

De heraanleg gebeurde niet zonder de bewoners te raadplegen: de stadsdiensten die de kinder- en tienerwerking in de buurt organiseren en de buurtopbouwwerkers lichtten in 2013 samen met de ontwerper de plannen voor het speelterrein toe. Er volgden inspraakmomenten en een rondleiding voor de laatste feedback. Dat was nodig om

de speelterreinen zoveel mogelijk af te stemmen op de noden van de kinderen en jongeren.

En dat is erg goed gelukt: het speeltuingedeelte is nu ingedeeld in zones volgens leeftijd, die aangeduid zijn met een blauwe, rode of beigebruine ondergrond. De kleuren verwijzen naar de natuurelementen. Dankzij toestellen op maat van hun leeftijd kunnen de kinderen volgens hun eigen tempo en vaardigheden spelen.

Voor wie in conditie wil blijven, zijn er fitnesstoestellen en een trapveld. Dat veld wordt ook gebruikt voor activiteiten van de kinder- en tienerwerking van J@M, de vzw van Stad Mechelen die vrijetijdsactiviteiten organiseert voor kinderen en tieners uit de buurt. De vzw zelf kreeg een stek in het gebouw aan de overkant van de speeltuin.

EEN LICHT OP DE EERSTE FUSIE

Het Vlaamse Regeerakkoord stelt dat een SHM tegen 2019 duizend sociale woningen in beheer moet hebben. Hierdoor komt er een fusiegolf op gang. De eerste fusie vond plaats op 24 juni 2017. Dendermondse Volkswoningen en CV voor Huisvesting - Gewest Aalst vormen voortaan één SHM: De Volkswoningen. Woonwoord interviewt Piet Pauwels, algemeen directeur van De Volkswoningen, over zijn ervaringen met de fusie tot nog toe.

TEKST JASMIEN VERMOTE, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD THESAURIE FOTO DE VOLKSWONINGEN

De fusie van 24 juni 2017 was een juridisch volwaardige fusie van vennootschappen en daar komt heel wat bij kijken. Algemeen directeur Piet Pauwels: "Het was een heuse uitdaging om er voor de aandeelhouders van beide SHM's iets moois van te maken en vooral om ervoor te zorgen dat de fusie een meerwaarde opleverde voor de huurders en onze dienstverlening aan hen. Zo hebben we nu een personeelsmix die elkaar beter aanvult. En er zijn extra financiële middelen, waardoor we ons investeringsprogramma sneller en met meer kunde kunnen uitvoeren."

ELKE FUSIE IS MAATWERK

Elke fusie volgt een uniek traject. Om ze te doen slagen, zijn er soms unieke oplossingen nodig. De fusie tussen beide SHM's is het startpunt voor een nieuw bedrijf. Piet: "Personeel en aandeelhouders hebben we overtuigd door de meerwaarde van de fusie. We hebben de belanghebbenden steeds op de hoogte gehouden van het volledige traject, en bij strategische keuzes hebben we duidelijk uitgelegd wat de mogelijkheden en de moeilijkheden waren. Dat alles aan de

hand van concrete voorbeelden. Eén van de uitgangspunten van de fusie is de lokale verankering van de kantoren in Aalst en Dendermonde. Een fusie mag geen afbreuk doen aan de plaatselijke dienstverlening aan de huurders. Die hebben we pas ingelicht na de fusie, omdat de fusie in de praktijk geen verschil maakt voor hen. Tenzij in positieve zin! Om ongerustheid bij het personeel te vermijden, hebben wij hen snel ingelicht over de arbeidsomstandigheden, de continuïteit van hun tewerkstelling en het behoud van beide kantoren. Dat heeft rust in de groep gebracht."

SYMBOOL VAN DE FUSIE

De Volkswoningen informeerde haar huurders over de fusie via de website en het informatiemagazine De Woonweter. Er werd onder andere informatie verstrekt over de concrete wijzigingen na de fusie, de contactpersonen binnen de nieuwe SHM en de samenstelling van de raad van bestuur. Er is ook een cartoon (zie afbeelding) gepubliceerd die de fusie symbolisch weergeeft. Piet: "Op de cartoon is te zien hoe beide belforten in Dendermonde en Aalst, traditioneel rivaliserende steden,



"Om ongerustheid bij het personeel te vermijden, hebben wij hen snel ingelicht over de arbeidsomstandigheden, de continuïteit van hun tewerkstelling en het behoud van beide kantoren."

Piet Pauwels, directeur De Volkswoningen



naar elkaar toe groeien. Wij hebben ons maandenlange werk aan de fusie luchtig proberen voor te stellen.”

TIMING

Het Wetboek van Vennootschappen legt de procedure en de termijnen voor een fusie vast, maar het is geen gemakkelijke opdracht om de opgelegde timings te halen. Piet: “De voorbereiding van de fusie wijkt sterk af van de dagelijkse bezigheden van een SHM. Dat slorpt veel energie op, want wij moesten de gewone werking

natuurlijk op een kwaliteitsvolle manier blijven waarmaken. De termijnen in het wetboek zijn heel dwingend, en de formaliteiten nauwgezet omschreven. Ik geef

een voorbeeld: de revisor kan pas zijn goedkeuring geven als de boekhoudcijfers niet ouder zijn dan zes maanden. Wij zijn gefuseerd op 24 juni 2017 omdat we ons baseerden op de boekhoudcijfers van de afsluiting op 31 december. De fusie moest dus absoluut rond zijn vóór 30 juni. En zo ging dat met elke stap en vereiste. Wanneer je alle timings uit het Wetboek van Vennootschappen op een tijdlijn uitzet, blijft er weinig marge over tussen elke stap.”

Het draaiboek van de VMSW en het agentschap Wonen-Vlaanderen, dat ondersteuning biedt bij de fusies, bevat een plan van aanpak en een retroplanning voor onder andere de juridische fusie. Piet: “Op het moment dat wij onze fusie hebben opgestart, was er nog geen draaiboek. Wij hebben, in overleg met een paar experts, zelf een planning opgesteld. Ik vind het een zeer goede zaak dat de Vlaamse overheid ondertussen dat draaiboek heeft.”

COÖRDINATIE

Voor de juridische fusie moeten de raden van bestuur beslissingen nemen. De Vlaamse minister van Wonen moet de nieuwe statuten goedkeuren en er is een publicatie van de fusieakte in het Belgisch Staatsblad en een buitengewone algemene vergadering vereist. Piet: “Daarbij is soms kostbare tijd verloren gegaan, omdat de ene wachtte op het antwoord

van de andere en omgekeerd. Wellicht kan dat niet altijd worden vermeden. Toch heb ik daaruit geleerd dat coördinatie, zowel intern als extern, enorm belangrijk is. Ook richting raden van bestuur moet je vanaf het begin duidelijk zijn over welke richting het uitgaat, zodat daar later niet meer op teruggekomen wordt. Een voorbeeld: bodemattesten moet je tijdig aanvragen om de opgelegde timing te kunnen halen. Als de raad van bestuur daar later nog op terugkomt, loop je het risico kosten voor niks te hebben gemaakt.”

FUSIESTEUN

Eind juni 2017 trad het Performantiedecreet in werking. Dat decreet bevat een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen voor SHM's, waaronder ook fusiesteun voor SHM's die samensmelten om de doelstelling van 1.000 woningen in beheer te realiseren. Piet: “Toen de fusie op 24 juni bijna rond was, kregen wij het goede nieuws dat de Vlaamse Regering voor fusiesteun zorgt. Waarvoor dank, want de kosten zijn niet onaanzienlijk.”

THE PROOF OF THE PUDDING IS IN THE EATING

De Volkswoningen gaat nu van start met het tweede, even belangrijke, gedeelte van de fusie: de feitelijke fusie. Piet: “Nu gaan we alle procedures inventariseren om dan uiteindelijk tot één model, één procedure en één werkwijze te komen. We zijn momenteel een nieuw organigram aan het opmaken, waarbij we rekening houden met de taken, prioriteiten én verschillende specialisaties van de medewerkers. We hebben ongeveer één jaar de tijd om alle procedures tot één geheel te smeden. Dan kunnen we als nieuwe SHM één jaar volgens de gestroomlijnde procedures draaien voordat de volgende visitatie eraan komt in 2019.”



Meer info?

[Op Woonnet > Ondersteuning > Juridisch > Fusies vind je het draaiboek, de modeldocumenten, meer informatie over de financiële steun, ...](#)
[Je hebt een login nodig.](#)

vraag het aan

Berbe Luyckx, coördinator
helpdesk en vorming SVK's

FOTO GERY SPIRINCKX



“Zolang de huurder woonrechten heeft,
blijft hij gedomicilieerd.”

Een huurder moet naar
de gevangenis. Hij is nog
in voorlopige hechtenis.
Hoe moeten we omgaan
met deze situatie?

Een vraag van: Dieter Luypaert,
stafmedewerker van SVK
Woonaksent vzw.

Geen opzeg

De huurder die naar de gevangenis gaat, wordt beschouwd als tijdelijk afwezig. Zolang hij woonrechten heeft in de woning die hij verlaat, blijft hij gedomicilieerd in de woning. Hierdoor blijft de huurder voldoen aan de huurdersverplichtingen: een hoofdverblijfplaats hebben én gedomicilieerd zijn. Je kan hem niet opzeggen omdat hij niet in de woning woont. De huurder kan hoe dan ook overmacht invoeren. Blijft de huurder tijdens de hechtenis de huur betalen en kan je afspraken maken zodat er bijvoorbeeld geen vorstschade optreedt, dan loopt de huurovereenkomst gewoon door.

Minnelijke beëindiging

Het is ook mogelijk dat de huurder het financieel niet aankan om de huur te blijven betalen. Dan kan je contact opnemen met de advocaat van de huurder of de sociale dienst van de gevangenis om te bekijken of het beter is het contract in onderling overleg te beëindigen. Maak dan zeker ook afspraken over het leegmaken van de woning.

Domiciliëring

Zolang de huurder woonrechten heeft in de woning, blijft hij gedomicilieerd in de woning. Verliest de gevangene zijn woonrechten in de woning, dan krijgt hij een referentieadres van het OCMW van de gemeente waar hij woonde voor de

hechtenis begon. Was hij nooit eerder ingeschreven in het bevolkingsregister? Dan krijgt hij een referentieadres bij het OCMW van de gemeente waar de gevangenis ligt. Een gevangene die deel uitmaakt van een gezin, blijft tijdens zijn hechtenis ingeschreven bij de gemeente waar dit gezin woont. Verhuist het gezin, dan volgt de gevangene het lot van het gezin.

Wat na vrijlating?

Is de huurovereenkomst toch beëindigd en komt deze persoon vrij? Dan maakt hij bij een SVK veel kans om snel opnieuw een woning te kunnen huren. Een SVK werkt namelijk met een puntensysteem om iemands woon nood te berekenen. Wie de hoogste woon nood heeft, krijgt eerst een woning toegewezen. Een ex-gedetineerde krijgt 17 punten omdat hij de gevangenis verlaat. Mogelijk krijgt hij ook punten omdat hij een laag inkomen heeft.

Op wacht?

Riskeert de kandidaat-huurder tijdens zijn verblijf in de gevangenis een schrapping van de kandidatenlijst als hij tweemaal niet reageert op een aanbod? Zolang de gedetineerde geen zicht heeft op vrijlating krijgt hij nog geen 17 punten en staat hij wellicht niet bovenaan op de wachtlijst. Toch kan hij best aan het SVK vragen tijdelijk geen woningen aangeboden te krijgen zodat hij niet het risico loopt geschrapt te worden.



helpdesk^{svk}@vmsw.be



LAAGGELETTERDHEID IN VLAANDEREN

TIPS VOOR JE COMMUNICATIEBELEID

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE
FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT

Eén op de zeven volwassen Vlamingen is laaggeletterd. Dries Debackere, taalexpert bij De Taalsector, legt uit wat laaggeletterdheid is, hoe je het herkent en hoe je hiermee rekening kan houden in het contact met je (kandidaat-) huurders.

“Laaggeletterden zijn vaak heel goed in het verbergen van hun probleem”

Dries Debackere van De Taalsector

De cijfers uit de internationale metingen zijn duidelijk: in 1996 was één op de zeven volwassen Vlamingen (van 16 tot 65 jaar) laaggeletterd. In 2012 waren dat helaas nog altijd evenveel mensen, zo blijkt uit het onderzoek van PIAAC, waar de Universiteit Gent aan meewerkte. Ondanks het geletterdheidsbeleid van de Vlaamse overheid blijft het aantal laaggeletterden dus hoog.

500.000 VLAMINGEN

15% van de Vlaamse volwassen bevolking of meer dan een half miljoen mensen: dat is een getal waar we niet naast kunnen kijken. En waarmee we ook in onze communicatie rekening moeten houden.

Dries Debackere van De Taalsector, het platform voor taalprofessionals: “Als je weet dat er in Vlaanderen ruim een half miljoen laaggeletterden zijn en dat er jaarlijks afgerond 50.000 mensen de weg vinden naar een Centrum voor Basiseducatie, dan weet je ook dat de laaggeletterden nog wel even een belangrijke doelgroep blijven om rekening mee te houden in je communicatie.”

FUNCTIONEEL GELETTERD

“De definitie van geletterdheid is de voorbije decennia steeds breder geworden. Vroeger spraken we van analfabeten en betekende ‘ongeleterd zijn’ dat je niet kon lezen of schrijven. Vandaag bedoelen we met ‘geletterd zijn’ niet alleen kunnen lezen en schrijven, maar ook kunnen rekenen en overweg kunnen met digitale media. We noemen dat ‘functioneel geletterd zijn’. Je bent ‘functioneel geletterd’ als je de basisvaardigheden hebt om op een normale manier mee te kunnen in de samenleving: de weg vragen aan de hand van een plannetje, geld uit de bankautomaat halen, een kattenbelletje schrijven, een formulier



invullen, een veiligheidsinstructie of een werkrooster kunnen lezen”, verduidelijkt Dries.

LAAGGELETTERDHEID HERKENNEN

Op het eerste gezicht zie je niet of iemand laaggeletterd is: laaggeletterden hebben vaak een resem aan trucs of excuses om hun laaggeletterdheid te verbergen. Dries: “Laaggeletterden zijn vaak heel goed in het verbergen van hun probleem. Ze zijn toevallig hun bril vergeten. Of ze zullen het formulier thuis wel invullen. Toch zijn er vaak nog andere signalen: ze hebben moeite om iets op te meten in huis en om informatie door te geven, ze spreken zeer onzeker of durven geen eigen mening te uiten tijdens een gesprek, ze hebben de mededelingen aan de bewoners duidelijk niet kunnen lezen, ze gaan niet in op kansen om iets aan hun woonkwaliteit te verbeteren, ze hebben moeite met sorteren en huisvuilophaling, ...”

SCHEP VERTROUWEN

Vermoed je dat je klant laaggeletterd is, schep dan een band van vertrouwen. De



stap naar volwassenonderwijs is immers groot, zeker voor mensen met een geletterdheidsprobleem. Je kunt ze een duwtje in de rug geven door hun probleem te herkennen en bespreekbaar te maken zonder af te schrikken en hen met begrip en respect te behandelen. Dries: "Wie laaggeletterd is, kampt met een laag zelfbeeld, een groot schuldgevoel en een gebrek aan weerbaarheid: niet alleen verbale weerbaarheid, maar ook mentale, fysieke en sociale weerbaarheid. Zonder hulp raakt zo iemand er niet uit. Wie wil helpen, moet in de eerste plaats een goede 'psycholoog' zijn. Niet beginnen met leren lezen en schrijven, dus, maar met vertrouwen geven en vertrouwen wekken. Een cursus suggereren bij een Centrum voor Basiseducatie is altijd een goed idee. De medewerkers daar weten hoe ze iemand op zijn gemak kunnen stellen en ze nemen daar ook de tijd voor. In je organisatie doe je er goed aan het probleem

ook bespreekbaar te maken met je leidinggevende en directie."

INCLUSIEVE COMMUNICATIE

Laaggeletterden zijn een belangrijke doelgroep om rekening mee te houden in je communicatie. Maar ze vormen geen aparte doelgroep. Klare taal, zowel schriftelijk als mondeling, is belangrijk voor alle klanten: het is een hoeksteen in de communicatie van een sociale huisvestingsmaatschappij en een sociaal verhuurkantoor. Dries: "Wie voor een breed publiek moet schrijven én creatief en origineel uit de hoek wil komen, kent de verleiding om 'apart' te communiceren voor laaggeletterden, in een 'eenvoudige taal' die zowel de schrijver als de laaggeletterde al gauw als betuttelend ervaart. Aparte – uitsluitende – communicatie vermijd je best. Inclusieve – insluitende – communicatie is de boodschap."

PRAKTISCHE TIPS

VOOR SCHRIFTELIJKE COMMUNICATIE

1. Presenteer alle inhoud voor iedereen hetzelfde, in een aantrekkelijke en eenvoudige taal.
2. Varieer volop in presentatievormen (papier, beeld, audio, enz.) en communicatiekanalen.
3. Gebruik vaker ondersteunende filmpjes.
4. Zet zoveel mogelijk beeldtaal en pictogrammen in.
5. Presenteer vorm en inhoud zo dat je sleutelboodschap overkomt bij wie (om welke reden dan ook) alleen scannend leest. Maak gebruik van de basisprincipes: eenvoudige tekst onder foto's, tussentitels, vette en cursieve tekst, kadertjes, ...
6. Laat je webteksten door een spraaktechnologie voorlezen.

VOOR MONDELINGE COMMUNICATIE

1. Blijf 'psycholoog': een lage verbale weerbaarheid betekent vaak ook een lage mentale weerbaarheid, een laag zelfbeeld en veel schuldgevoelens.
2. Vraag de persoon om te herhalen wat je gezegd hebt. Dus niet: 'Hebt u alles goed verstaan?'
3. Stel open vragen. Dus niet: 'Hebt u nog vragen?' Maar: 'Welke vragen hebt u nog?'

i

Meer info?

- Neem een kijkje op www.platformgeletterdheid.be. Je vindt er onder meer tools om laaggeletterdheid te herkennen.
- Lees het meeste recente onderzoek van PIAAC naar de vaardigheden (geletterdheid, gecijferdheid en probleemoplossend) van volwassenen in Vlaanderen en daarbuiten op www.piaac.ugent.be.
- In de Centra voor Basiseducatie kunnen volwassenen opleidingen volgen die hun geletterdheid verhogen. Meer informatie vind je op www.basiseducatie.be.

JE MISSIE EN VISIE OP PUNT

Hoe formuleer je een goede, gedragen missie en visie? Hoe vertaal je ze in een strategie? Met die vragen ga je aan de slag tijdens onze opleiding in december. Docent Werner Bruggeman, expert-consultant bij Delaware, verklapt nu al enkele belangrijke krachtlijnen.

TEKST WERNER BRUGGEMAN, EXPERT-CONSULTANT DELAWARE, EN TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER
FOTO'S ISABELLE PLANQUAERT



Elke organisatie, groot of klein, heeft baat bij een goede missie, visie en strategie. Volgens Werner is de betrokkenheid van verschillende stakeholders een heel belangrijke succesfactor. Bij elke stap om een goede missie, visie en strategie te bepalen, komt die betrokkenheid namelijk terug.

START MET EEN GEDRAGEN MISSIE

Alles vertrekt vanuit een goede missie. Die geeft je organisatie een identiteit en een bestaansreden. Zet daarom de rol van je SHM of SVK in de verf. "Het besef dat hun organisatie een unieke rol vervult, motiveert medewerkers", zegt Werner.

Maar, een missie is er niet alleen voor de medewerkers. Werner: "Start met een stakeholderanalyse. Wie zijn onze stakeholders? Voor SHM's en SVK's denk ik bijvoorbeeld aan huurders, kopers, eigenaars, gemeentes, ... Wat zijn hun verwachtingen? Alle elementen van de missie zijn een soort belofte aan de

stakeholders, een verbintenis."

Een intern strategisch kernteam kan daarna de concrete missie bepalen: zo ontstaat er consensus en een gemeenschappelijke, zinvolle beleving.

"Een strategische dialoog over de missie kan soms resulteren in een totaal nieuwe kijk op de opdracht van de organisatie." Zo evolueert een ziekenhuis naar een 'zorgstad', een OCMW naar 'een sociaal huis voor iedereen' of de Belgische Defensie van 'landsverdediging' naar 'betrouwbare en geloofwaardige partner voor supranationale veiligheidsorganisaties'.

De volgende vraag is: welke (lange-termijn-)doelstellingen of ambities streven we na binnen onze missie? Dat is de visie. Centraal staat wat je wil worden. Werner: "In het voorbeeld van het ziekenhuis kan dat zijn 'wij willen hét expertisziekenhuis in de regio zijn'. Bij een OCMW was dat 'wij willen hét centraal aanspreekpunt zijn op het vlak van sociaal beleid in de gemeente'."



“Het besef dat de organisatie een unieke rol vervult, motiveert medewerkers.”

Werner Bruggeman,
expert-consultant bij Delaware

STRATEGIEËN

Na de visie bepaal je de strategieën die je zullen helpen je missie en doelstellingen waar te maken. Werner verduidelijkt dat strategieën geen doelen op zich zijn, maar manieren om de doelstellingen of ambities te bereiken. “Om in de toekomst ‘hét centraal aanspreekpunt op het vlak van sociaal beleid’ te worden, koos het strategische kernteam van het OCMW onder meer voor de volgende strategieën: verbreding van het dienstenaanbod, vakkundigheid en klantvriendelijkheid van de medewerkers, toegankelijkheid voor iedereen, hoge kennis en kwaliteit van de externe communicatie. Het strategische kernteam concretiseerde daarna de nodige verbeteracties om de geformuleerde strategieën – en dus de missie en ambities – te kunnen realiseren.”

In kleine organisaties kun je alle medewerkers bij het proces betrekken en gaan de strategieënbepaling en de uitvoering ervan eigenlijk hand in hand. Dat ligt anders bij grote organisaties. Werner: “Dan bepaalt het strategische kernteam

de missie, de visie en de strategie, met hoge participatie van de afdelingshoofden. De strategieën worden dan beschreven via een strategiekaart, waar rond de afdelingshoofden en hun medewerkers een dialoog voeren. Zo kunnen ze vastleggen welke verbeterinitiatieven zij in hun afdeling zullen implementeren en hoe hun afdeling dus zal bijdragen tot de missie, de visie en de strategie van de organisatie.”

OPVOLGING IS NODIG

Missie-, visie- en strategieënbepaling mag zich niet beperken tot een eenmalige oefening waarop je later niet meer terugkomt. Strategisch besturen is een continu proces. In het beleidsplanningsproces moet je alle beslissingen (en ook de jaarlijkse begroting) afstemmen op de missie, de visie en de strategie. Ook moet er periodiek gerapporteerd worden over de vooruitgang van de implementatie van de strategieën.

Hoe doe je dat? Werner: “Je kunt werken met een opvolgingsvergadering per kwartaal. Of je gebruikt prestatie-indi-

catoren om elk jaar de vooruitgang van de strategie-implementatie op te volgen. Wil je bijvoorbeeld laagdrempeligheid en klantvriendelijkheid als strategische sterktes? Doe dan elk jaar een klanttevredenheidsonderzoek. Op basis van die resultaten kun je opnieuw verbeteracties formuleren.”

Omdat de maatschappij vandaag zo snel verandert, geeft Werner tot slot nog een tip: “Hou jaarlijks een ‘strategy review’. Dan voer je, intern en met de stakeholders, een dialoog over de nieuwe ontluikende uitdagingen en veranderingen. Die nieuwe inzichten kunnen dan leiden tot aanpassingen van de strategie en zelfs van de missie.”

i

Meer info?

De opleiding voor SHM's vindt plaats op 22 november, 4, 8 en 13 december bij de VMSW.

NIEUWE NORMEN EN ONTWERP RICHTLIJNEN

Een sociale woning moet niet alleen betaalbaar, maar ook veilig, gezond, energiezuinig en milieu- en gebruiksvriendelijk zijn. Daarom heeft de VMSW normen en richtlijnen, die SHM's, architecten en bouwheren gebruiken om projecten te ontwikkelen. Woonwoord vertelt wat er vernieuwd is.

TEKST ELS STRUYF, COÖRDINATOR SPECIALE PROJECTEN

De nieuwe normen en richtlijnen verduidelijken welk kwaliteits- en comfortniveau sociale woningprojecten moeten hebben, maar ook hoe je die kosten-efficiënt kan bereiken. Projecten krijgen gesubsidieerde financiering als ze eraan voldoen.

Nood aan vernieuwing

De normen die de VMSW en de sector tot nu gebruikten, staan in de C2008. Die was dringend aan vernieuwing toe. "Hoe we willen wonen evolueert voortdurend. Sinds 2008 zijn het beleid, de technieken en de visie op energie sterk geëvolueerd," stelt Els Struyf, coördinator speciale projecten bij de VMSW. Zij leidde de vernieuwing van de normen en richtlijnen in goede banen. "SHM's, ontwerpers, beleidsmedewerkers en externe organisaties gaven input. Het is dankzij die kennisuitwisseling dat de vernieuwing tot stand kwam." De belangrijkste nieuwigheden focussen op energiezuinigheid en kleiner bouwen. Ook krijgen de SHM's en ontwerpers meer ruimte voor eigen keuzes en creativiteit.

Duurzaamheid en energiezuinigheid stimuleren

"We willen duurzame en energiezuinige sociale woningen", vertelt Els. "Daarvoor moesten we de financiële stimulansen uitbreiden." Zo trekt de VMSW meer geld uit voor compact bouwen en bijna-energieneutrale woningen (BEN-woningen). "Absoluut nodig, want vanaf 2021 wordt

bouwen volgens de BEN-principes standaard voor nieuwbouwwoningen in heel Europa. Daar moeten we nu al rekening mee houden."

Qua hernieuwbare energiebronnen ondersteunt de VMSW nu niet alleen meer zonneboilers, maar ook PV-panelen en warmtepompen. Els: "Die ondersteuning focust vooral op de constructie van woningen, maar ook in het gebruik ervan kunnen we duurzame maatregelen stimuleren. Zo moedigen we onder andere de installatie van oplaadpunten voor elektrische auto's of fietsen aan." Elke woning moet ook een fietsenberging hebben, individueel of gemeenschappelijk.

Kleiner bouwen

Er is nog altijd veel nood aan extra sociale woningen. Ook is er een maatschappelijke evolutie om kleiner te bouwen. Om meer sociale woningen te kunnen realiseren op één grond, is daarom de maximale woonoppervlakte verkleind. Dat is tegenwoordig mogelijk omdat het comfortniveau per m² erop vooruitgegaan is.

Aangepast bouwen

"De aandacht voor aangepaste woningen is gebleven", vertelt Els. Die aangepaste woningen zijn er voor mensen die door een bepaalde beperking niet in een basiswoning terecht kunnen, maar met hulp wel zelfstandig kunnen wonen. Voor aangepaste woningen gelden er

aparte richtlijnen. Zo moet elke ruimte minimaal één logische manoeuvreerruimte hebben, waar een draaicirkel van een rolstoel mogelijk is. "Dat is een belangrijk aandachtspunt, maar daarnaast moeten bijvoorbeeld alle stopcontacten, deurkrukken, het keukenaanrecht, de wastafel, ... op de juiste hoogte staan voor een rolstoelgebruiker." Ook voor gemeenschappelijke delen zijn er specifieke richtlijnen. "Elke sociale woning moet sowieso rolstoeltoegankelijk zijn – dat was al zo in de C2008 en is gebleven."

Keuzevrijheid en creativiteit

De ontwerpleidraad is minder strikt dan vroeger en bevat minder regels. De bemeubelbaarheid van een woning staat centraal, maar daarnaast heeft een ontwerper meer vrijheid. Er is nu bijvoorbeeld alleen een minimumoppervlakte per lokaal en niet meer voor de hele woning. Het is ook een dynamisch document. "We willen sneller kunnen inspelen op bouw trends en nieuwe visies. Daarom zullen we de normen en richtlijnen vaker actualiseren."

Geldig vanaf 1 januari 2018

Vanaf 1 januari 2018 gelden de nieuwe normen en richtlijnen voor een voorontwerp dat je de eerste keer indient. Tot dan heb je de vrije keuze om de oude of de nieuwe simulatietabel te gebruiken.

i

Meer info?

www.vmsw.be > ik ben professioneel
Je kunt je abonneren op specifieke nieuwsflashes zodat je altijd op de hoogte blijft van updates aan de normen en richtlijnen.

WAT ZIJN DE NIEUWE NORMEN EN ONTWERPRICHTLIJNEN?

GROENER BOUWEN

De VMSW trekt meer geld uit voor compact bouwen en bijna-energie-neutrale woningen. Qua hernieuwbare energiebronnen ondersteunt ze niet alleen meer zonneboilers, maar ook PV-panelen en warmtepompen.

GROENER WONEN

Ook het duurzaam gebruik van woningen wordt gestimuleerd. Zo moedigen de nieuwe normen de installatie van oplaadpunten voor elektrische auto's of fietsen aan en moet elke woning ook een fietsenberging hebben.



MEER CREATIVITEIT

De ontwerpleidraad is minder strikt dan vroeger. De bemeubelbaarheid van een woning staat centraal, maar daarnaast heeft een ontwerper meer vrijheid.

KLEINER BOUWEN

Om meer sociale woningen te kunnen realiseren op één grond, is de maximale woonoppervlakte verkleind. Dat is tegenwoordig mogelijk omdat het comfortniveau per m² erop vooruitgegaan is.

AANGEPASTE WONINGEN

Voor aangepaste woningen blijven aparte richtlijnen gelden. Zo moet elke ruimte minimaal één logische manoeuvreerruimte voor rolstoelen hebben, en moeten de stopcontacten, deurkrukken, enzovoort op de juiste hoogte staan.



Met de teloorgang van de textielnijverheid in de streek rond Aalst sloten honderden bedrijfjes hun deuren. Veel bedrijfsgebouwen uit die tijd werden gesloopt, andere vonden een al dan niet duurzame herbestemming. In het breigoedfabriekje 'Henri Verhulst' aan de Hogeweg huisden bijvoorbeeld nadien nog een biscuitfabriek en een dierenzaak, maar uiteindelijk kwam het gebouw leeg te staan en raakte het verwaarloosd.

Via een recht van voorkoop kon SHM Dewaco uit Aalst het interbellumfabriekje samen met de directeurswoning kopen voor 512.500 euro. Later kocht ze ook het aangrenzende binnen-gebied voor 125.000 euro. Dewaco gelooft dat sterke architectuur een meerwaarde moet bieden voor bewoners en de woon-omgeving. Zo organiseerde zij ook voor dit project een architectuurwedstrijd waaruit de jury het ontwerp van 2DVW Architecten koos. Als enige inzending behield het ontwerp de karakteristieke fabrieksgevel uit het interbellum. Voor de ontwerpers was dat een zeer bewuste keuze, om zo een stukje identiteit en geschiedenis van vroegere nijverheid in de vele stads- en dorps-kernen rond Brussel en Aalst een nieuw leven te geven.



Van breigoed tot erfgoed

In Erembodegem bij Aalst werd de voormalige breigoedfabriek 'Henri Verhulst' omgetoverd tot 'woonfabriek'. De site telt nu 19 sociale huurwoningen en heeft een buurtparkje. Zo kreeg dit mooi stukje industrieel erfgoed, zo typisch voor deze streek, een duurzame herbestemming.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S SHM DEWACO EN 2DVW ARCHITECTEN

ORIGINELE DELEN

De bestaande constructies van fabriek en directeurswoning bleken ongeschikt of in te slechte staat om integraal te behouden. Maar door het behoud en de restauratie van de gevels en het hergebruik van waardevolle gebouwdelen, blijft het interbellumkarakter van de architectuur mooi intact.

De expressief gebogen traphal functioneert als hoofdtoegang tot het gebouw. Achter de bakstenen fabrieksgevel schuilen – van beneden naar boven – een overdekte parking, ingesloten terrassen voor de appartementen en een overdekte loggia. Met die invullingen konden de karakteristieke fabrieksramen uit gewapend beton worden behouden. De geres-taureerde gevel staat als een soort voorzetscherm voor een nieuwbouw, met een stabiliserend stalen geraamte ertussen. Het gebouw voldoet zo aan alle energetische eisen van nieuwbouw. De platte daken zijn voorzien van groendaken en in het binnengebied werden enkele mooie, grote bomen bewaard.

WELCOME IN MY BACKYARD

Als alternatief voor een tabula rasa van de bestaande bebouwing, met nieuwe woningen en individuele tuintjes verspreid over het ganse terrein, werd uitgegaan van een verdicht concept. Een combinatie van gestapelde woningen en appartementen concentreert zich rond een binnenplaats op het oude fabrieksterrein. De vroegere directeurswoning, die nu drie woningen en een penthouse heeft, sluit

hierop aan via een gaanderij. De nieuwbouw kreeg een no-nonsense industriële uitstraling mee door het gebruik van zichtbeton, gegalvaniseerd staal en aluminium gevelbekledingspanelen.

Het groene binnengebied kon zo volledig gevrijwaard blijven van bebouwing en is ingericht als buurtparkje.

Het nodigt uit tot verpozing en ontmoeting in de luwte, weg van het verkeer. De aangrenzende private woningen beschikken meestal slechts over een klein tuintje of koer. De SHM bood aan om toegangspoortjes tot het park te voorzien.

Een meerwaarde voor de buurt, die bij de projectvoorstelling enthousiast werd onthaald. 'Welcome in my backyard' is dan ook een uitzonderlijk fijn onthaal voor een sociaal woonproject!

KOSTPRIJS

Bouwbedrijf Van Herreweghe uit Aalst voerde de werken uit voor een totaal eindbedrag van 2.812.614 euro (exclusief btw & studiekosten). Dit bedrag omvat ook 254.568 euro voor de infrastructuur- en omgevingswerken en de parking onder het gebouw. De bouwkost bleef zo net onder 94% van het FS3-financieringsplafond.

De ontwerpers hebben er bewust voor gekozen om de fabrieksgevel uit het interbellum te behouden, om zo een stukje identiteit en geschiedenis van de vroegere nijverheid een nieuw leven te geven.

menser



EERSTE BUURTFEEST 'SMAAKT NAAR MEER' Nieuw buurtcomité

De bewoners van de Bruinbeekstraat in Ingelmunster organiseerden op 8 juli voor het eerst een buurtfeest. Kinderen uit de wijk knutselden de decoratie voor het feest in elkaar. Er was heel wat animatie, met een grimestand, muziek, springkastelen en een playbackshow. Andere bewoners maakten heerlijke cake, cocktails en hapjes en zorgden daarmee voor een geslaagd feest. Bewoners die al langere tijd in de wijk wonen, konden kennismaken met de nieuwkomers die sinds december 2016 in de nieuwe huurwoningen van SHM De Mandelbeek wonen. Projectvereniging BIE, een intergemeentelijk samenwerkingsverband dat actief is op vlak van cultuur en erfgoed in zeven gemeentes in de regio Roeselare, ondersteunde dit feest financieel.

Eind augustus evalueerden de buurtbewoners het buurtfeest. De algemene conclusie was: dit smaakt naar meer. Daarom stelden ze een brief op aan de andere buurtbewoners om lid te worden van het nieuwe buurtcomité. De week nadien, begin september, vond de opstartvergadering al plaats. De eerste activiteit op de agenda: een garageverkoop op zondag 8 oktober. Het buurtcomité heeft nog veel leuke ideeën voor de toekomst, zoals een nieuwjaarsdrink, een Halloweenstoet, barbecue, een ontbijt op straat, een verrassingsreis, een koffie- en taartnamiddag, kaarten en volksspelen en een spel- en knutselnamiddag voor de kinderen.

SHM De Mandelbeek ondersteunt het buurtcomité, maar het is de bedoeling dat de bewoners voornamelijk zelf het initiatief nemen. Ook projectvereniging BIE steunt het buurtcomité: zij schonken het de opbrengst van het buurtfeest.



Zwerfvuilophaalactie in Meerdonk, 26 juli. Samen met een aantal buurtbewoners ging de Gewestelijke Maatschappij voor Volkswoningen zwerfvuil verzamelen. Achteraf werd het werk beloond met een hapje, een drankje en een cadeautje.



Koffiekoeken in Opstal, 19 juli. Voor de start van het project 'Pennekes' in de Varenstraat trakteerden de burgemeester van Buggenhout en de voorzitter van de Sociale Bouwmaatschappij Volkswelzijn Tom Bogman de werklui op koffiekoeken.



21 seniorenflats in Ham, 3 augustus. Op de hoek van het Heldenplein met de Schoolstraat nam de Kantonnale Bouwmaatschappij Beringen 21 seniorenflats officieel in gebruik.

Oproep

Organiseer 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!



Inhuldiging 41 gerenoveerde appartementen in Gent, 17 augustus. Algemeen directeur Karin Wouters en voorzitter Guy Reynebeau van Woning Gent wuifden de aanwezigen toe vanaf één van de balkons.



De Ideale Woning wint Business Mobility Award, 25 september. Directeur Gert Eyckmans en voorzitter Dirk De Kort nemen de award in ontvangst van Vlaams minister Ben Weyts. De jury prees de inzet om de verplaatsingen van werknemers zo veilig en duurzaam mogelijk te laten verlopen.



Inhuldiging 40 nieuwe huurappartementen voor rolstoelgebruikers, Emelgem. SHM De Mandel biedt op de site van het voormalige klooster 12 ADL-woningen en 18 aangepaste appartementen aan.





KLANT IN ZICHT

“Het tuintje is zeker een pluspunt.”

André huurt een woning via het SVK Gent. Hij woont er sinds maart 2016, samen met zijn kat Tartouffe. Het SVK Gent huurt het appartementsgebouw, dat uit 2015 dateert, van de eigenaar. Er zijn 10 appartementen met 1 slaapkamer en 2 appartementen met 2 slaapkamers in het gebouw.



- “Niet alle bewoners zijn even respectvol: sommigen laten afval rondslingeren.”
- “De afwerking van het gebouw blijft aanslepen. Zo heeft de eigenaar nog altijd geen huisnummer aan de voorgevel gehangen.”
- “Ik woon in een studio en dat is wat krap: in de slaapkamer is bijvoorbeeld enkel ruimte voor een éénpersoonsbed. Maar ik ben creatief met de ruimte die ik heb. Ik plaats de eettafel centraal als er mensen blijven eten.”



- “Het SVK begeleidt me heel goed. Ze hielpen bij subsidieaanvragen en voerden een energiescan uit. De huurbegeleider komt maandelijks langs.”
- “Het tuintje is zeker een pluspunt: ik kweek er groenten. De buurvrouw kan ook in de tuin. Haar kinderen spelen er graag, met respect voor de moestuin en de planten.”
- “Ik woon hier graag. De woning is perfect voor mij: ik ben niet van plan om nog te verhuizen.”