

woon woord

NR 41
JULI >
SEPTEMBER 2017

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN

WOONBUDDY'S STAD GENT

Huisvesting vluchtelingen

EIGENAARS OVERTUIGEN
Tips van sociale verhuurkantoren

**FINANCIERING
PROJECTEN**
Nieuw
Procedurebesluit



Londen

FOTO MARTINE KINABLE

14 juni 2017. Die nacht brak een brand uit in de Londense Grenfellwoontoren. Razendsnel verspreidde de brand zich. 's Ochtends werden we wakker met gruwelijke beelden: de woontoren in lichterlaaie, bewoners vast in hun woning, omringd door de brand, hopeloos seinend en roepend om hulp.

We hebben die beelden allemaal gezien. In shock. En met het besef dat ook wij zulke woontorens hebben in Vlaanderen. Journalisten legden die link ook. Die avond bracht Terzake een reportage over de Silvertoptorens. Gerenoveerd en in orde met de brandveiligheid. Het bewijs: niet lang geleden was er een brand die beperkt bleef tot een appartement.

Dat de brand snel onder controle was, was echter niet het krachtigste element in de Terzake-reportage. Wel de geïnterviewde huurders die zelf zeiden dat ze zich veilig voelen in hun Silvertoptoren. De huurders gerustgesteld zien, was sterk en nodig. Die geruststelling zal voor veel huurders de komende tijd nog nodig zijn.

Zo'n ramp doet stilstaan bij de grote verantwoordelijkheid die we hebben tegenover onze huurders. Die verantwoordelijkheid gaat over tal van aspecten, zoals we in dit nummer van Woonwoord brengen. Over begeleiding bij renovatiewerken, omgaan met persoonsgegevens, participatie, huurdersrechten, ... Maar ook en essentieel over de veiligheid van onze huurders. Laten we dat nooit vergeten.

Tine Hendrickx, woordvoerder



Zo'n ramp doet stilstaan bij de grote verantwoordelijkheid die we hebben"

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

VMSW-fotografen

Emily Ampe (p.32), Martine Kinable (p.2, 15, 20), Jan Loeman (p.16), Isabelle Plancquaert (p.21, 23, 25), Gery Spirinckx (p.16, 17)

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



Nieuwe participatiemethode **HUURDERS BETREKKEN**

Kan je huurders betrekken via een huurdersadviesraad? 17 jaar lang leek het mogelijk bij Nieuw Dak in Genk. En dan gooiden ze het roer om...

21



Verbieden kan niet **GELUKKIGER MET EEN HUIDSDIER**

Het maakt de huurder gelukkiger, maar niet altijd de buren. Hoe bemiddel je bij hinder? "We gaan aan de slag met de mensen, niet met het dier."

24



5 tips **EIGENAARS LOKKEN NAAR SVK'S**

Om als SVK te groeien, heb je meer woningen nodig. SVK Zuid-Oost-Vlaanderen en SVK Noorderkempen verklappen hoe zij twee van de sterkste groeiers van 2016 werden.

15

De expert **RESULTATEN VAN DE PATRIMONIUMENQUÊTE**



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 HUISVESTING VAN VLUCHTELINGEN
- 10 BOUWEN
- 12 WONEN EN LEVEN IN 2050
- 16 RENOVEREN KAN JE LEREN
- 20 VRAAG HET AAN...
- 26 HET NIEUWE PROCEDUREBESLUIT
- 28 SAMEN ONDER ÉÉN ZADELDAK
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Nikon Press Photo Awards

KEIRLANDSE ZILLEN IN BEELD

Fotograaf Joris Hermans won de Nikon Press Photo Awards met zijn reeks Grey Summer Garden over de Keirlandse Zillen in Mol. De jury koos zijn werk over deze sociale woonwijk boven 33 andere inzendingen. De reeks ontstond eerder toevallig omdat Joris in de buurt woont. "Voordien hoorde ik alleen negatieve verhalen over de wijk, maar ik ontmoette er alleen maar aangename mensen", zegt Joris. Nu hij de prijs gewonnen heeft, wil hij iedereen die hij fotografeerde een exemplaar van hun foto geven als dank.

www.jorishermans.com

Nieuwe wetgeving sociale huur EXTRA MODELBRIEVEN

Sinds 1 maart 2017 zijn er nieuwe regels voor wie een sociale huurwoning huurt. De VMSW maakte, samen met Toezicht en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingmaatschappijen (VVH), een aantal nieuwe modelbrieven. De modelbrieven kunt u gebruiken in uw communicatie met huurders. Een algemeen overzicht van de belangrijkste wijzigingen en modelbrieven vindt u op Woonnet.

Meer info? Woonnet > Ondersteuning > Communicatie > Modelbrieven-in-klare-taal
U heeft een login nodig.



Zonnige Kempen
is partner van TRIME

Energieverbruik

Zonnige Kempen werkt mee aan TRIME. TRIME is een pan-Europees project dat sociale huurders helpt om hun energieverbruik te verminderen en dus geld te besparen. We spreken met Jan Verheyen, medewerker Dienst Patrimonium bij Zonnige Kempen.



Energie Ambassadeur Kris



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

helpen verminderen

Wat is jullie opdracht als partner binnen het project TRIME?

We hebben ervaring opgedaan in de andere Europese projecten CEM en eESH. We stapten nu graag mee in TRIME omdat we bij Zonnige Kempen sowieso al hard werken rond duurzaamheid en energiezuinigheid. In onze ontwerpen gebruiken we de Trias Energetica: we minimaliseren de energievraag, gebruiken duurzame energiebronnen en de fossiele brandstoffen zetten we zo min en efficiënt mogelijk in. Dit is een mooi en beproefd principe, maar ook bewoners sensibiliseren rond gepast gebouwgebruik en energiegebruik helpt dus. Als SHM hebben we het contact met onze huurders en kunnen we de TRIME-aanpak aan de praktijk toetsen en vervolmaken.

Hoe sporen jullie sociale huurders aan tot een lager energieverbruik?

Onze huurders worden begeleid door een Energie Ambassadeur uit hun buurt. Deze Energie Ambassadeur is een huurder/vrijwilliger die een grondige opleiding heeft doorlopen. Hij of zij wordt uitgerust met een toolbox om in een drietal bezoeken bij de deelnemers gericht informatie en gepersonaliseerd advies te geven.

Dit project loopt van 2014 tot 2017. Wat zijn de grootste successen tot nu toe?

Vanuit Zonnige Kempen hebben we

een 800-tal gezinnen aangesproken om deel te nemen.

Via verschillende wervings- en informatieactiviteiten in samenwerking met lokale organisaties en overheden hebben 125 gezinnen deelgenomen, waaronder elf Energie Ambassadeurs. We zien nu al welke wervingsmethodes het beste werken. Hoeveel de huurders daadwerkelijk bespaarden, weten we pas op het einde van het project, in augustus 2017. De Energie Ambassadeurs zelf getuigen nu al van positieve gevolgen, ook op sociaal vlak.

Betrekken jullie andere SHM's?

We organiseerden in mei een studiedag om ervaringen te delen met ervaringsdeskundigen en belanghebbende organisaties uit het werkveld waaronder andere SHM's. Via die dialoog kunnen we het Energie Ambassadeursmodel vervolmaken. Op die dag konden andere SHM's een engagementsverklaring aangaan, om een gelijkaardig model in hun organisaties uit te rollen. Ze kregen hiervoor ook een TRIME-informatiepakket.

Meer info? www.trime-eu.org of contacteer Zonnige Kempen



Jaarverslag 2016

9,77%

Dat is het groeipercentage dat de SVK's in 2016 realiseerden. Hun woningaantal steeg van 8329 naar 9143 woningen. Dit en andere kerncijfers over sociaal wonen leest u in het jaarverslag van de VMSW.

U vindt het jaarverslag online via www.vmsw.be/jaarverslag

Fusies bij SHM's 6 MILJOEN COMPENSATIE

Tegen 1 januari 2019 moet elke sociale huisvestingsmaatschappij 1000 sociale woningen in beheer hebben. Dat is een ambitie uit het Vlaamse regeerakkoord 2014-2019. Hierdoor moeten een aantal SHM's fuseren, wat heel wat kosten voor de overdracht van onroerende goederen, notaris, extern advies, ICT-overdracht, verhuis- en huisvesting, ... met zich meebrengt. De Vlaamse Regering biedt SHM's die fuseren een financiële compensatie. De minister van Wonen maakt nu van 2017 tot 2019 jaarlijks een budget van 2 miljoen euro vrij. De VMSW zal de compensaties uitbetalen. Dossiers indienen, zal dus ook via de VMSW verlopen. Dit kan pas als het ontwerpbesluit definitief goedgekeurd is.

DE EERSTE WOONERVARING MOET GOED ZIJN



Eind 2015 al ondernam de Stad Gent actie rond de integratie van vluchtelingen. In 2016 waren er 363 opvangplaatsen op Gents grondgebied. De stad richtte een Taskforce Vluchtelingen op. In deze brede taskforce werkten stadsdiensten, middenveld (ngo's, vzw's, sociale woonorganisaties, ...) én vrijwilligers gecoördineerd samen om een aanpak uit te tekenen en af te stemmen. Dat de stad niet sturend optrad, maar vanaf de start via een interactief beleidsoverschrijdend platform werkte, leverde hen het Europese URBACT-label op.

De taskforce werkt onder andere rond zes concrete levensdomeinen: onderwijs, werk, taal en inburgering, gezondheid, vrije tijd en huisvesting. De dienst Wonen coördineert het levensdomein huisvesting. Daarin zit de stad samen met alle opvangcentra, het OCMW, het sociaal verhuurkantoor, het CAW en de Huurdersbond. "Onze belangrijkste doelstelling is vluchtelingen versterken in hun zoektocht naar een woning," zo vertelt **Caroline Beyers** (foto links) van de dienst Wonen. Zij kwam extra in dienst voor deze coördinatie. De Vlaamse Regering maakte namelijk extra middelen vrij voor lokale besturen om de

Stad Gent ontvangt in oktober het 'Good practice city'-label van het Europese fonds URBACT. Voor het fonds is de Gentse aanpak van de vluchtelingen crisis een voorbeeld voor andere steden. Vluchtelingen huisvesten na het opvangcentrum is een belangrijk actie punt van de stad.

TEKST: TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO'S: F-TWEE

integratie van vluchtelingen vlot te laten verlopen. Daarmee konden de stadsdiensten hun dienstverlening voor deze kwetsbare groep uitbreiden.

INFOSESSIES IN HET OPVANGCENTRUM

Zodra een vluchteling een legaal verblijfsstatuut heeft, mag hij of zij nog twee maanden in het opvangcentrum blijven. "Daarom geven we meteen in het opvangcentrum infosessies over wonen, samen met de Huurdersbond. We hebben een infobrochure in het Nederlands, Frans, Engels of Arabisch die we met hen overlopen. We geven tips waarop ze moeten letten bij een woningbezoek en leggen uit dat ze altijd een contract moeten tekenen, een waarborg op een rekening moeten storten, wat de huurdersverplichtingen zijn, ..." legt Caroline uit. Caroline raadt vluchtelingen aan meteen in te schrijven bij een sociale huisvestingsmaatschappij. "De wachtlijsten zijn lang, maar toch is dit erg belangrijk: hoe sneller ingeschreven, hoe sneller de kans op een sociale woning. En na vier jaar is er de huurpremie, wat een extra steun kan zijn als je dan nog wacht op een sociale woning."





“De huurmarkt is klein: een intensieve zoektocht is nodig. De hulp van een vrijwillige woonbuddy valt niet te onderschatten.”

Caroline Beyers,
dienst Wonen Stad Gent

WOONBUDDY'S

Heeft een vluchteling na twee maanden nog geen woning gevonden, dan kan hij nog maximaal twee maanden langer in het opvangcentrum blijven. Daarna is er geen verlenging meer mogelijk. Caroline: “We starten, direct na de erkenning een intensieve begeleiding op samen met de partners, in de zoektocht naar een woning. De huurmarkt is zeer klein: zo'n intensieve zoektocht is echt nodig. Daarbij valt de rol van de vrijwillige woonbuddy's niet te onderschatten. Zij maken afspraken met eigenaars, gaan mee woningen bezoeken, helpen bij administratie, ...”

De Centra voor Algemeen Welzijnswerk (CAW's) kregen ook extra middelen van de Vlaamse Regering voor de woonbegeleiding van vluchtelingen. CAW Oost-Vlaanderen begeleidt hiermee onder andere vrijwillige woonbuddy's. In de regio Gent-Eeklo ondersteunt CAW Oost-Vlaanderen nu 70 à 80 vrijwillige woonbuddy's. De dienst Wonen en het OCMW organiseren infosessies voor deze vrijwilligers, om ook hen wegwijs te maken in de rechten en plichten van een huurder. Caroline: “Die infosessies zijn voor ons erg interessant. We leren zelf welke drempels de vrijwilligers ervaren. Waar kan, helpen we om die weg te werken.” Die infosessies zijn niet de enige ondersteuning. “We maakten een checklist of geheugensteuntje voor de vrijwilligers met wat absoluut in orde moet zijn, zoals bijvoorbeeld een brandverzekering afsluiten.”

DOORGANGSWONINGEN

Het CAW beschikt ook over professionele trajectbegeleiders, bijvoorbeeld in de doorgangswoningen. “SHM De Volkshaard verhuurt 10 leegstaande sociale woningen aan het CAW. Dit is alleen voor mensen die het opvangcentrum moeten verlaten zonder oplossing. Meestal zijn dit erg kwetsbare personen. Ze kunnen er maximaal zes maanden blijven, waarbij ze wel een verbruikersvergoeding en elektriciteit, gas en water moeten betalen. Dit is geen definitieve oplossing, maar een laatste opvangmiddel.” De stad financiert daarom een voltijdse trajectbegeleider en half-tijdse administratieve kracht om samen een woning te zoeken. Via deze woningen zijn al zestien cliëntsystemen (gezinnen of

alleenstaanden) opgevangen. Deze trajectbegeleiders begeleiden ook andere erkende vluchtelingen in hun zoektocht, wanneer blijkt dat een vrijwilligersondersteuning niet volstaat.

HUURSALON

“Sinds kort zijn we ook met het huursalon gestart,” vertelt Caroline. Twee medewerkers van de stad helpen twee voormiddagen vluchtelingen om zoekertjes te checken en woningbezoeken te regelen. Hiervoor hebben ze een simpele tafel, vier stoelen, een laptop en een telefoon in de oude bibliotheek op het Zuid. Een extra dienstverlening die ze startten op vraag van de vrijwilligers en vluchtelingen zelf. “De Gentse vrijwilligersorganisatie Hart voor Vluchtelingen biedt starterspakketten aan vluchtelingen waardoor ze zich gemakkelijker kunnen setelen. Het is tevens een ontmoetingsplaats waar mensen even op adem komen bij een kopje koffie of een kom soep. Vaak kwamen vluchtelingen daar ook langs met vragen over wonen. De vrijwilligers daar startten toen al met ondersteuning in de zoektocht naar een woning, wij zijn mee op de kar gesprongen.” Tijdens het interview komt een vluchteling binnen op zoek naar hulp. Hij heeft net een woning gevonden. Caroline verwijst hem meteen door naar een van de Woonwinkels. Ook daar kunnen vluchtelingen altijd terecht voor informatie en advies, net als bij de Huurdersbond.

Caroline besluit: “We proberen eigenlijk zoveel mogelijk de overgang van het opvangcentrum naar de eerste woonst zo goed mogelijk te laten verlopen. De eerste woonervaring moet goed zijn. Maar, we merken dat we ons ook meer en meer moeten oriënteren op vluchtelingen die niet rechtstreeks uit het opvangcentrum komen, maar pas na een tijd in Gent belanden op zoek naar een woonst.” Een onderzoek van het agentschap Integratie en Inburgering over de verhuisbewegingen van vluchtelingen bevestigt Carolines verhaal. Van de 640 vluchtelingen die op 20 juli 2016 in Gent verbleven, kwamen er 496 of 77,5% van buiten Gent.

HILDE EN MEZEKIR

Dat is ook het verhaal van **Mezekir Goitom Araya**. Hij vluchtte in 2011 uit Eritrea om

“Ons advies:
schrijf je snel
in bij een SHM.”
Caroline Beyers

in 2014 in België aan te komen. Sinds oktober 2015 is hij erkend vluchteling. Na het opvangcentrum in Evergem verbleef hij een jaar in Eeklo en daarna enkele maanden in Oostende. Niet elke woonervaring was goed: hij had zelfs een tijd geen adres, vrienden vingen hem toen op. Uiteindelijk belandde hij in Gent. Sinds mei huurt hij er een appartement en is hij ingeschreven voor een sociale woning. Woonbuddy **Hilde Vanhaecke** hielp hem daarbij.

“Ik begeleidde al een aantal Eritreeërs en leerde via hen Mezekir kennen. Hij zat duidelijk in de problemen. Als je geen domicilieadres meer hebt, valt alles eigenlijk weg: de ondersteuning van het OCMW, de Nederlandse les, werk zoeken is moeilijk, ... Dus startten we een intensieve zoektocht naar een woning, zodat die domiciliëring snel in orde zou zijn.” Hilde werkt sinds kort halftijds en wilde de vrijgekomen tijd nuttig besteden. Ze twijfelde niet toen ze een jaar geleden de annonce van het CAW zag. Ondertussen begeleidde ze als woonbuddy al ongeveer acht vluchtelingen naar een woning, drie ervan leefden voordien op straat; nog zes vluchtelingen begeleidt ze nu verder.

Mezekir: “We hebben elke dag, bijna fulltime, samen gezocht. Ik wandelde door Gent op zoek naar advertenties en uithangborden, Hilde zocht op internet, we reden samen rond. Ook is het handig dat Hilde kan telefoneren en contacten legt. Dat is moeilijk als je nog niet zo goed Nederlands spreekt. Na één maand hadden we een woning gevonden.”

Nu begeleidt Hilde nog bij de verdere administratie, zoals voor de huursubsidie, mutualiteit en eventuele financiële steun waarop Mezekir recht heeft, ... Soms stopt daarna de hulp van de woon-



buddy, soms gaat de begeleiding verder. Hilde begeleidt nu nog vluchtelingen die ze een jaar geleden aan een woning hielp. Nu helpt ze hen werk zoeken.

“Ik haal hier enorme voldoening uit en heb al zoveel geleerd,” zegt Hilde. “Ons land is echt een administratieve jungle. Ik kijk nu met veel respect naar vluchtelingen. Ze zijn vaak jarenlang onderweg en vinden dan nog de wil en kracht om er hier het beste van te maken. Als modaal Vlaams gezin leef je in een gouden bubbel. Ik raad iedereen aan één keer zo'n begeleiding te doen: vooroordelen verdwijnen snel als je ziet hoe moeilijk het kan

**“Als je geen
domicilieadres
hebt, valt alles
weg. Dat moet
snel in orde
zijn.”**

Hilde
Vanhaecke,
woonbuddy

zijn.” Hilde ziet ook veel positieve dingen: “Stad Gent en de zoveel vrijwilligers leveren fantastisch werk. Hulp die echt nodig is.”

Ondertussen hoopt Mezekir snel een opleiding te volgen bij de VDAB, “liefst iets met ICT”. Hij wil de verloren tijd nu inhalen. Volgende week heeft hij een afspraak om een opleiding en werk te zoeken. Binnenkort hernemen ook zijn Nederlandse lessen. Deze zomer is hij vrijwilliger op de speelpleinwerking van Stad Gent en het OCMW. Hij volgde al een cursus animator bij vzw Jong.

bouwen

1. Nieuwe woningen op oude rijkswachtsite in Overpelt

SHM Kempisch Tehuis verbouwde de oude rijkswachtkazerne in Overpelt tot vier sociale huurappartementen en een halfopen woning. Naast de kazerne kwamen nog eens vijf appartementen, en in de tuin, waar zich vroeger de cellen en garages bevonden, staan vier extra halfopen woningen. Een geluidswerende tuinmuur zorgt ervoor dat de hinder van voorbijrijdende treinen beperkt is. Tussen de appartementen en de woningen ligt een graspleintje en aan de zijkanten is er ruimte om te parkeren. In de woningen kunnen senioren, gezinnen met kinderen, koppels en alleenstaanden met of zonder kinderen terecht.

2. Vijf sociale koopwoningen in Nijlen

Projectontwikkelaar Koren nv biedt, na overleg met de gemeente Nijlen, in de nieuwe verkaveling in de Korenstraat vijf sociale koopwoningen aan. Ze beschikken allemaal over drie slaapkamers, een privétuin, fietsenberging en carport. Op 10 juni hield Kleine Landeigendom Mechelen en Omstreken (KLEMO) een kijkdag voor de kandidaat-kopers op haar wachtlijst. "De gemeente wil betaalbaar kopen maximaal stimuleren", zegt schepen Veerle Boeckxstaens (foto).



© Luc Roymans





3. Winnend ontwerp Mijn Huis Mijn Jonge Architect 2012 in Hemiksem

Project Varenvelden, het winnende ontwerp van de architectuurwedstrijd Mijn Huis Mijn Jonge Architect 2012, ligt vlak bij de dorpskern van Hemiksem en omvat 19 sociale koopwoningen. De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen leverde de huizen op. Het winnende duo architecten Katrien Delespaul en Frédéric Gijssen doopten hun concept 'Eenvoud in baksteen'. Die naam verwijst naar de traditionele baksteenindustrie in de Rupelsteek. Ze creëerden namelijk een wand in baksteen om de privacy van de naar het zuiden gerichte voortuinen te garanderen. De woningen hebben drie tot vijf slaapkamers en zijn dus ideaal voor gezinnen. Parkeren kan in de carports, evenwijdig aan de achtertuinten, waar ook de tuin- en fietsbergingen te vinden zijn.

4. Nieuwbouwproject in Sint-Amandsberg

SHM WoninGent bouwde 29 appartementen, twee eengezinswoningen en elf garageboxen in de Sint-Bernadetestraat en de Sleutelbloemstraat. Langs de straatzijde staan moderne, ruime woningen met drie slaapkamers en een tuin. Het dieper gelegen appartementsgebouw telt zestien appartementen met één slaapkamer, en dertien appartementen met twee slaapkamers die aangepast zijn voor personen met een beperking. Daarnaast zijn er ook elf garageboxen, waarvan twee aangepast aan personen met een beperking. Begin mei namen de eerste sociale huurders hun intrek.

WONEN EN LEVEN IN 2050



Slim Wonen en Leven is een van de zeven transitie-prioriteiten uit Visie 2050, de langetermijnstrategie van de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering keurde in april de startnota goed, die de lijnen richting 2050 vastlegt. Woonwoord interviewt Helmer Rooze, transitie-manager van Slim Wonen en Leven.

TEKST LIESBETH DEBOELPAEP, COMMUNICATIEVERANTWOORDELIJKE WONEN-VLAANDEREN

FOTO'S ELS MATTHYSEN, VVH

Er komen tal van uitdagingen op ons af: we zullen in 2050 met 478.000 huishoudens meer zijn, we moeten de klimaatsverandering tegengaan, onze mobiliteit verbeteren, onze overblijvende ruimte slim benutten, inspelen op de vergrijzing,... Bovendien evolueert het woningaanbod traag: veel van de

huidige woningen zullen ook in 2050 nog bewoond worden.

We willen inspelen op verschillende maatschappelijke evoluties. De Vlaamse Regering beschrijft die maatschappelijke evoluties in haar Visie 2050. Slim Wonen en Leven is een van haar zeven transitietrajecten die de veranderingen willen opvangen. Deze transities zijn structurele veranderingen die bijdragen tot het toekomstbeeld van een sociaal, welvarend, open en veerkrachtig Vlaanderen waarin iedereen meetelt. Helmer Rooze, administrateur-generaal van het agentschap Wonen-Vlaanderen, zal dit traject als transitie-manager leiden.

TOEKOMSTBEELD

Slim Wonen en Leven zet een toekomstbeeld neer van een buurt waar iedereen wil en kan wonen en leven. Een duurzame woning en omgeving, op een



Helmer Rooze: "Het ideaalbeeld is nog te vaak een ruime en vrijstaande woning met tuin in een suburbane of landelijke omgeving."

slimme locatie. Met een aanbod op maat van de woonbehoefte en met duurzame woonwensen. In de duurzame buurt wordt ingezet op de leefbaarheid en op de ecologische, sociale en economische aspecten. De buurt is ook 'inclusief' en biedt dus een thuis aan alle groepen uit de samenleving, ook wie uit de boot dreigt te vallen of zijn woonbehoefte niet op eigen kracht kan invullen.

De buurt biedt eveneens een antwoord op zorgnoden van de bewoners, toegankelijkheid en specifieke noden van kinderen zoals voldoende en veilige speelruimte. In het toekomstbeeld voelen bewoners zich (mede-)verantwoordelijk voor hun buurt.

De voordelen van een zo'n buurt zijn voor iedereen dermate vanzelfsprekend, dat de burger zelf naar dergelijke buurten zal vragen.

Helmer Rooze: "Het ideaalbeeld van de

modale Vlaming is nog al te vaak een ruime en vrijstaande woning met tuin, bij voorkeur in een suburbane of landelijke omgeving. We willen de Vlaming ervan overtuigen dat een woning in de stad of een landelijke kern grotere levenskwaliteit kan bieden."

INSPRAAK EN CO-CREATIE

Een dergelijke ommekeer realiseer je niet vanuit het beleid alleen. Helmer: "Daarom moeten we samen met alle betrokkenen aan de slag. Samen met hen verfijnen we de uitdagingen voor de toekomst.

Tegelijk starten we met concrete projecten, in zogenaamde werven. Zo maken we Slim Wonen en Leven levendig."

Er wordt veel tijd en aandacht uitgetrokken voor inspraak en co-creatie. "De overheid moet haar manier van werken in vraag durven stellen. Nieuw beleid en nieuwe dienstverlening willen we zoveel

mogelijk creëren samen met de burgers, de bedrijfsweld, de non-profit en de andere overheden. De vergroot onze kennis, onze middelen én onze legitimiteit. Om deze inspraak en co-creatie mogelijk te maken, moeten we samenwerken met de burger en andere actoren stimuleren en faciliteren."

IDEALE PARTNERS

Sociale woonactoren zijn voor Slim Wonen en Leven de lokale partners bij uitstek om, samen met de gemeente, na te denken over de thema's van Slim Wonen en Leven en ze ook daadwerkelijk in te voeren. Zij zijn het luisterend oor op het terrein en detecteren snel maatschappelijke noden. Zij kunnen, samen met andere (lokale) partners, hedendaagse 'slimme' antwoorden ontwikkelen. Helmer: "Omdat zij midden in het werkveld staan en een belangrijke



WERKEN MET TUSSENDOELEN

Slim Wonen en Leven mikt op het jaar 2050. Ondertussen worden per decennium stappen gezet met 'tussendoelen'. Enkele voorbeelden:

2020

- Publieke woonactoren (sociale huisvestingsmaatschappijen, gemeenten, intercommunales, ...) verwerven, ruilen of schrappen woonlocaties selectief, naargelang hun ligging tegenover een kern.
- Nieuwe woonprojecten van publieke woonactoren starten omdat ze in een kern liggen. Voor woonprojecten die hier duidelijk niet aan voldoen, zoeken we een oplossing binnen bestaand ruimtebeslag.
- Gemeenten krijgen meer instrumenten om geplande sociale woonprojecten te sturen in de richting van een aanbod dat meer op maat is van de vraag in de gemeente.

2030

- De focus van woonactoren (ontwikkelaars) is verschoven van uitbreidingslocaties naar onderbenutte plekken nabij kernen.
- Voor zorgbehoevenden en andere kwetsbare groepen is er dankzij de extra inspanningen van de overheid, een kwaliteitsvol en betaalbaar aanbod met voldoende woonzekerheid.

2040

- De woonwensen zijn zo geëvolueerd dat iedereen bij voorkeur in de steden of kernen wil wonen. Locaties buiten de kernen zijn voor ontwikkelaars niet meer interessant.
- Het is financieel aantrekkelijker om te wonen in steden en dorpskernen door een aanbod op maat van de vraag, de terugverdieneffecten van woningen (energiezuinig, onderhoudsvriendelijk, vlot aanpasbaar, ...) en de efficiënte inzet van (publieke) voorzieningen.

“We starten nu al concrete projecten, de 'werven'.”

Helmer Rooze



woningproductie realiseren, zijn zij de partners bij uitstek om vernieuwing te ondersteunen.”

Helmer concretiseert met enkele voorbeelden. “Zo spreken we over kerngerichte verdichting, waarbij we gericht omgaan met de beschikbare ruimte. Wonen boven supermarkten of scholen, meestappen in de herbesteding van grotere, verlaten gebouwen, ...” Ook gaan we voor de versterking van de landelijke kernen en de sociale cohesie.

Sociale woonactoren kunnen, zoals ze nu ook al doen, de 'buurt' meer inhoud geven, als een sociale omgeving waar je diensten en goederen kan delen. Helmer: “De buurt kan bijvoorbeeld zelf een kinderopvang opzetten in de gemeenschapsruimte van een sociaal woonproject, of bewoners die de verantwoordelijkheid nemen over de gemeenschappelijke buitenruimte om te tuinieren of speelinfrastructuur te onderhouden. Je kunt autodelen ondersteunen, of aan de gemeente vragen om parkeerplaatsen te schrappen en inzetten op collectief vervoer of de fiets.”

IDEEËN OPDOEN

Wanneer in dezelfde buurt verschillende woontypologieën aangeboden worden, zullen huurders gemakkelijker en spontaan verhuizen naar een woning die beter aansluit bij hun levenssituatie: starters, mensen met kinderen of later zonder kinderen, huurders met specifieke zorgbehoeftes, ...

“Momenteel loopt ook de open oproep voor een proefomgeving met experimentele woonvormen. We verwachten dat we veel kunnen leren uit de initiatieven die daar ontstaan. Daarnaast bieden de gewijzigde bouwrichtlijnen van de VMSW nieuwe kansen om meer gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes te realiseren dan vandaag het geval is”, besluit Helmer.

ZELF AAN DE SLAG

Ook u kunt meedenken over hoe we richting 2050 moeten evolveren. U kan deelnemen aan 'transitieruimtes', waar jaarlijks een breed publiek van geïnteresseerde stakeholders en koplopers samenkomen en Slim Wonen en Leven de werking en de vorderingen kenbaar maakt. Deze transitieruimtes dienen als klankbord en inspiratiebron. Helmer: “We peilen daar ook naar wat er allemaal broeit en klaar is om resultaten te tonen of opgeschaald te worden.” Wanneer werven of onderzoeken starten, zal Slim Wonen en Leven in haar netwerk van leden de geschikte partners vragen om de schouders onder het project te zetten. Dat kan zijn als ervaringsdeskundige, als kennisbank, als aanjager, doener, co-financier, ...



Meer info?

www.vlaanderen.be/nl/vlaamse-regering/slim-wonen-en-leven
slimwonenleven@vlaanderen.be

Expert legt uit

Resultaten patrimonium- enquête 2016

TEKST WOUTER BOSMANS

i

VMSW-website > Statistieken
> Woningen en gronden
Een scorecard maken,
kunt u via de toepassing
Conditiemeting ([https://
conditiemeting.vmsw.be/](https://conditiemeting.vmsw.be/)).
U heeft een login nodig.

De VMSW monitort de doelstellingen uit het Energierenovatieprogramma (ERP) via de patrimonium-enquête. Tegen 2020 moet elke woning dubbel glas, dakisolatie en een energiezuinig verwarmingssysteem hebben. Hoe ver staan de sociale woningen in Vlaanderen?

Wouter Bosmans, bouwdeskundige

FOTO MARTINE KINABLE



De derde patrimoniumbevraging is rond. Als we 2016 met 2010 vergelijken, dan hebben de SHM's aanzienlijke vooruitgang geboekt.

Beglazing en isolatie

Het aantal woningen met enkele beglazing halveerde bijna (van 33.590 naar 17.131 eenheden). Het aantal woningen zonder dakisolatie halveerde (van 40.160 naar 18.839 eenheden).

CV en elektrische verwarming

Het aantal woningen zonder CV of elektrische verwarming daalde slechts met één derde (van 29.895 naar 21.233 woningen). Wel vraagt dit enige nuance. Ongeveer 10.000 woningen hebben nog elektrische verwarming, vaak van relatief recente datum en in geïsoleerde woningen. Als we alleen kijken naar woningen zonder CV (individuele gaskachels, voorziening door huurder, ...) zien we een daling met bijna 40% (van 19.680 naar 12.267 woningen).

De helft bereikt

Het aantal woningen met één of meerdere knelpunten daalde op die manier van bijna de helft van het sociaal huurpatrimonium (48%) tot ongeveer een vierde (27%). De finale doelstelling (elke woning heeft dubbel glas, dakisolatie en een energiezuinig verwarmingssysteem) hebben we dus voor de helft gerealiseerd op 60% van de tijdsspanne (2010-2020).

Scorecard voor renovatienoden

Bij veel woningen blijft meer nodig dan alleen dubbel glas, dakisolatie en het verwarmingssysteem aanpakken. Daar is een grootschalige, complexe totaalrenovatie of een sloop met vervangingsbouw de beste optie. Maar dit zorgt ook voor langere looptijden. Om SHM's te helpen hun renovatienoden in te schatten, ontwikkelde de VMSW de scorecard. Hiermee krijgt een SHM een beter totaalbeeld op de conditie van haar patrimonium.

Verdere ondersteuning

We zien een erg ongelijke spreiding onder de SHM's. Een vijfde van de SHM's kampt met een (zeer) grote achterstand. De VMSW volgt de situatie van deze SHM's van nabij op en wil hen stimuleren tot een inhaalbeweging.

Een grote middengroep moet nog inspanningen leveren, maar de doelstellingen lijken haalbaar als deze SHM's hun inspanningen verderzetten. Ook deze groep wil de VMSW blijvend stimuleren. Ongeveer 20% van de SHM's is nu al bijna helemaal conform. Daarnaast moeten we maximaal blijven inzetten op het toekennen van REG-subsidies (Rationeel Energiegebruik) en VKF-subsidies (Vlaams Klimaatfonds). Zij bieden een extra financiële stimulans aan de SHM's om hun patrimonium verder te blijven renoveren.

RENOVEREN KAN JE LEREN



Mia Geusens uit de Broekskenswijk in Genk.



Raymond Tailleu van de Ninoofse Pollarewijk.

Oude huizen moeten geregeld een opknapbeurt krijgen. Leuk is het niet, al dat geboor, geklop en stof in je huis. Maar aan het einde van de rit lonkt een mooie beloning: een woning die er zo goed als nieuw uitziet. Drie huurders vertellen hun ervaring, na renovatiewerken bij hen thuis.

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

1. Mia Geusens uit de Broekskenswijk in Genk is achteraf blij met de totaalrenovatie van haar woning, maar de start ging niet van harte: "Eerst was ik niet gelukkig met het nieuws dat de woning volledig gerenoveerd zou worden. Ik had net mijn spaargeld gebruikt om het huis en de tuin op te knappen. Nu ben ik wel heel blij: ik heb meer ruimte, het is fris, alles is nieuw! Ik heb een nieuw huis en het heeft mij haast niets gekost! In het project 'samen de verhuiskar trekken' is tijdens een interactieve workshop het idee ontstaan sommige bewoners, waaronder mezelf, de rol van

'informatje' te geven. Dat wil zeggen dat ik geregeld naar de vergaderingen met de projectleider, de aannemer, de wijkmeester en de bewoners ga. Tijdens die vragenuurtjes krijgen we informatie over de werken. Andere wijkbewoners mogen mij vragen stellen. Ze mogen ook komen kijken hoe mooi mijn woning geworden is. Intussen zijn ook de ergste tegenstanders bijgedraaid: iedereen kijkt uit naar de renovatie van zijn woning. Tijdens de werken kon ik niet in m'n woning blijven en verhuisde ik naar een wisselwoning. Daarbij kreeg ik veel hulp van Nieuw Dak. De sociale huisvestings-

maatschappij zorgde voor de dozen, de verhuishagen, de verhuizers. Die halen zelfs je meubelen uit elkaar en zetten ze weer ineen. Toch blijft zo'n dubbele verhuizing heel zwaar voor sommige mensen, zoals ouderen, mindervaliden of zieken. Als 'informatje' kan ik hun nog volgende tips meegeven: schrijf op je verhuisdozen of je ze nodig hebt in de wisselwoning of niet, vraag de verhuizers de dozen zo in de woning te zetten dat je het label makkelijk kan lezen en maak voor de verhuisdag een aparte tas klaar met toiletgerief en medicatie."



Mia Verstraten uit het Zielderveld in Kinrooi en Johan Bongers van Ons Dak.

2. Raymond en Maria Tailleu zijn van de Ninoofse Pollarewijk naar een nieuwbouwappartement in de Doornwijk verhuisd.

"Toen bekend raakte dat de sociale huisvestingsmaatschappij Ninove Welzijn de huizen in de Pollarewijk zou renoveren of afbreken, werd er veel geklaagd. Vooral door oudere mensen die er al twintig jaar wonen: ze willen niet weg en hebben liever dat alles bij het oude blijft. Maar wij zagen het wel zitten. Omdat we al een poos naar een appartement wilden verhuizen, hebben we meteen onze verhuizing aangevraagd. En nu wonen we in een prachtig ruim nieuwbouwappartement. Ninove Welzijn heeft ons geholpen met de verhuizing. Iedereen krijgt voldoende uitleg via infomomenten, briefwisseling, huisbezoeken en huurderskranten. Je kan ook altijd vragen stellen. Proficiat aan Leentje en Ninove Welzijn. We zijn zeer, zeer tevreden!"

3. Mia Verstraten uit het Zielderveld in Kinrooi is blij dat ze tijdens de werken in haar woning kon blijven.

Ons Dak renoveert horizontaal: over een groot aantal woningen binnen het volledige patrimonium wordt één-zelfde gebouwonderdeel gerenoveerd. Hierdoor kunnen bewoners tijdens renovatiewerken in hun woning blijven. Mia Verstraten uit het Zielderveld in Kinrooi vertelt: "De sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak had ons uitgekozen voor proefwonen. Dat betekent dat onze woning als eerste gerenoveerd werd. Zo kunnen de werken achteraf in de andere

huizen vlotter verlopen omdat de aannemer al weet hoe het moet. Wij hebben bijvoorbeeld een extra stopcontact laten plaatsen. Er stond geen stopcontact bij de kookplaat. Zo kon ik de soep niet mixen. En doordat onze woning als eerste afgewerkt was, konden de andere bewoners van de wijk bij ons terecht met vragen. Mooi is dat de bewoners inspraak krijgen in de werken. Zo koos de meerderheid van de huurders voor een douche bij de vernieuwing van de badkamers. We hoefden ook niet te verhuizen tijdens de renovatie. Ik ben daar heel blij om, want zo'n dubbele

verhuizing brengt veel werk mee. Tijdens de werken ondervind je ook wel wat hinder, maar de aannemer zorgt voor een oplossing. Toen onze keuken gerenoveerd werd, heeft hij tijdelijk een wasbak en een kookplaat in de garage geplaatst. De beloning achteraf is groot: ik ben heel blij met m'n keuken en kijk al uit naar de nieuwe badkamer, die voor 2018 gepland is."

HUURDERSADVIESRAAD WORDT DROOMFABRIEK

Kan je huurders blijvend betrekken bij alle werkingsaspecten van een SHM en hen zelfs zover brengen dat ze mee het beleid bepalen? 17 jaar lang leek het mogelijk bij Nieuw Dak in Genk. En dan gooiden ze het roer om...

TEKST GERD DE KEYSER, COÖRDINATOR WONEN-WELZIJN EN NIELS VAN DRIESSCHE, COÖRDINATOR TOEWIJZINGEN
FOTO'S SHM NIEUW DAK

Grote opschudding na een persbericht van Nieuw Dak. De fel bewierookte huurdersadviesraad (HAR) werd begin dit jaar stopgezet. Geven de trekkers bij uitstek de bewonersparticipatie op? Het blijkt lang niet zo een vaart te lopen

STERKHOUDERS HAKEN AF

“De HAR en de kern van geëngageerde huurders hebben enorme verdiensten”, vindt Myriam Indenkleeff, directeur van Nieuw Dak. “Ze hebben ons geholpen om op de meeste geschikte manier onze tevredenheidsenquête te houden. De huurdersadvieskrant kwam er door hen en ze adviseerden Nieuw Dak voor de inrichting van de inkomhal van ons kantoor. Maar nu haakt een aantal sterkhouders af en staan er te weinig vervangers klaar.”

De mensen van de HAR en Nieuw Dak zijn dan samen op zoek gegaan naar een andere vorm van inspraak die minder beslag legt op de huurders. De oplossing bleek de AI-methode (Appreciative Inquiry). Dit is de zogenaamde waarderende benadering die een viertal fases doorloopt.

Alles start bij een bepaald thema dat bij de huurder en andere betrokkenen sterk leeft. Alle aspecten van dat thema worden besproken, en in een tweede fase concreet gemaakt: wat loopt al goed en wat kan beter. In een derde fase mogen de deelnemers luidop dromen van een ideale toestand: waar willen we meer

van en hoe komen we tot een win-win voor alle betrokkenen. In de laatste fase proberen ze vanuit het ideaalbeeld te komen tot een situatie die in de praktijk werkbaar is voor iedereen.

“Alle betrokkenen hadden een goed gevoel bij deze nieuwe aanpak. En



Nieuw Dak en hun huurdersadviesraad zochten een andere vorm van inspraak die minder beslag legt op de huurders.



De klassieke wijkbarbecue krijgt een andere dimensie.

daarom werd die ook toegepast op hét hot item bij Nieuw Dak: renovaties en de verhuis die daarbij komt kijken,” zegt Raf Vangompel van wijk- en bewonerszaken. “Zo ontstond het project ‘Samen de verhuiskar trekken’. Dit werd voorbereid door een kleine, diverse groep. Daarna kwamen er twee grote sessies met huurders die al renovaties hadden meege- maakt, met huurders die wachten op een renovatie, met mensen van de HAR, maar ook met andere stakeholders zoals aannemers, ontwerpers, andere SHM’s, Vivas en de VMSW. Iedereen hield een goed gevoel over bij deze nieuwe aanpak.”

DENKERS EN DOENERS

De meeste aanwezigen bleken gewonnen voor de AI-methode, niet in het minst de leden van de HAR. “Het werd duidelijk dat bewoners zich wel degelijk willen inzetten als het over iets concreets gaat waarbij ze rechtstreeks betrokken zijn,” zegt Myriam. Sommige huurders boden zich spontaan aan als ambassadeur bij de renovaties in hun eigen wijk. Het ging om HAR-mensen, maar ook andere huurders. “Nieuw Dak zelf leerde op die manier luisteren naar het verhaal van de huur-

der”, herinnert Raf zich. “We zagen dat meer mensen willen meedenken als hun bijdrage overzichtelijk afgebakend is en beperkt in tijd. Mensen kunnen zich ook toespitsen op wat hen persoonlijk aanspreekt, zoals bijvoorbeeld de communicatie, het verhuisproces of voeling krijgen met de nieuwe thuis.”

De ervaring van alle deelnemers is dat je zo veel gericht kan werken. Raf: “Iemand komt met een idee aandragen en daar wordt dan rond gebrainstormd. Iedereen kan een klein deeltje bijdragen. Dit levert inspirerende voorstellen op. De mensen kunnen zich toeleggen op zaken die ze echt graag doen. Zo krijgt een klassieke wijkbarbecue een andere dimensie. Je kan bespreken wat dat moet inhouden. Gaan we enkel barbecueën of doen we er nog iets naast? Gaan we zelf koken of niet en wie zorgt voor de bar? Het zorgt er voor dat zowel denkers als doeners hun ding kunnen doen.”

NAAR KLEINE HAR-TJES?

Ook in de toekomst blijft Nieuw Dak op zoek gaan naar voorstellen van de huurders. Een beperkte kern zorgt voor

de voorbereiding en laat de uitwerking over aan een ruimere, meer diverse groep. Daarmee is de cirkel min of meer rond. Myriam: “De HAR is ontstaan vanuit kleine groepjes die zich verenigden tot één adviesraad. Nu gaat de slinger de andere richting uit. De HAR leeft als het ware voort in kleine groepjes, de ‘HAR-tjes’.

Deze HAR-tjes denken na over afgebakende en tijdsgebonden thema’s die meestal verbonden zijn aan één bepaalde wijk. Nieuw Dak is (voorlopig?) voor deze aanpak gewonnen en koestert niet langer de ambitie om de huurders bij alles en nog wat te betrekken.

Stellen dat de HAR een droomfabriek geworden is, lijkt kort door de bocht. Maar de nieuwe aanpak maakt wel duidelijk dat dromen niet altijd bedrog zijn en dat ze een goede basis vormen om huurders warm te maken voor engagement.

vraag het aan

Peter Rousseau,
projectcoördinator ICT

FOTO MARTINE KINABLE



Verandert de
Algemene Verordening
Gegevensbescherming
veel aan hoe we omgaan
met persoonsgegevens?

Een vraag van: Anneleen Eelen,
afdelingshoofd administratie
en financiën van SHM Zonnige
Kempen.

“De Europese verordening zorgt ervoor dat de burger opnieuw controle krijgt over zijn persoonlijke gegevens.”

Sinds 25 mei 2016 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) in werking. Dit is een Europese verordening over de bescherming, verwerking en uitwisseling van persoonsgegevens. De verordening zorgt ervoor dat de burger opnieuw controle krijgt over zijn persoonlijke gegevens. Lidstaten moeten deze wetgeving integraal overnemen. Vanaf 25 mei 2018 moet iedereen ze toepassen. Wat betekent dit voor u?

Verantwoordingsplicht

Inhoudelijk wijzigde de nieuwe privacywet niet veel tegenover de oude. De grootste verandering is de introductie van het begrip ‘accountability’ of verantwoordingsplicht. Kort gezegd: elke verwerkingsverantwoordelijke (SHM, SVK, de VMSW, gemeente, ...) moet aantonen dat hij de AVG respecteert. Niet met woorden, maar met verantwoordingsstukken. Deze verantwoordingsplicht heeft een grote impact op ieder bedrijfsproces waar persoonsgegevens worden behandeld. Ook u doet dit dagelijks en zal dus met deze verantwoordingsplicht rekening moeten houden.

Uw werking aanpassen

U heeft tot 25 mei 2018 tijd om uw werking hieraan aan te passen. De belangrijkste aanpassingen zijn:

- U moet een intern dataregister aanleggen.
- U moet uw klanten hun rechten meedelen en hen vertellen welke gegevens u bewaart over hen.
- Bij datalekken moet u de privacycommissie op de hoogte brengen.
- U moet een functionaris voor gegevensbescherming aanstellen.
- U moet gegevensbeschermingseffectbeoordelingen maken.
- U moet contracten met uw verwerkers in overeenstemming brengen met de AVG.

Doet u dit niet, dan is een sanctie mogelijk. De privacycommissie zou controles kunnen uitvoeren en waar nodig boetes opleggen. Het is dus erg belangrijk om tijdig uw werking om te schakelen.

In de volgende editie van **Woonwoord** beantwoordt Berbe Luyckx, coördinator helpdesk en vorming SVK's, een vraag. E-mail je vraag naar info@woonwoord.be en wie weet beantwoordt Berbe jouw vraag.

i

Woonnet > Ondersteuning >
IT > Veiligheidsbeheer
peter.rousseau@vmsw.be
U heeft een login nodig.



GELUK IN HUIS MET EEN HUISDIER

TEKST: LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER
FOTO'S: ISABELLE PLANQUAERT

Wetenschappelijk onderzoek toont het aan: een huisdier maakt je gelukkig en is goed voor je gezondheid. In een Japans technologiebedrijf mogen werknemers hun kat naar het werk meebrengen als remedie tegen stress. Dichter bij huis, in het woonzorgcentrum Het Heiveld in Gent, woont een poes. Ze heet Haldol, omdat ze hetzelfde angstreamende effect heeft op de bewoners als het gelijknamige medicijn. Hoe gaan sociale huisvestingsmaatschappijen om met huisdieren van bewoners?



“We gaan altijd met de mensen aan de slag, niet met de huisdieren.”

Reinout Van der Sijpe,
diensthoofd bewonerszaken Cordium
in Hasselt

Hoe gaat een sociale huisvestingsmaatschappij om met de huisdieren van huurders? **Reinout Van der Sijpe** (diensthoofd bewonerszaken Cordium in Hasselt) vindt huisdieren prima, zolang ze geen overlast veroorzaken. Dat staat ook met zoveel woorden in het reglement van inwendige orde (RIO). Vermits huisdieren toegelaten zijn, moeten bestaande huurders de aanschaf van nieuwe huisdieren niet melden.

De Brugse Maatschappij voor Huisvesting daarentegen hanteerde tot voor kort een totaalverbod op huisdieren in alle flatgebouwen. In woningen zijn huisdieren wel toegestaan als ze geen overlast veroorzaken. Het verbod op huisdieren in flatgebouwen was echter niet langer houdbaar.

Jan Pollet (diensthoofd verhuur en sociale zaken Brugse Maatschappij voor Huisvesting): “Bij onze kandidaten merken we een gezinsverdunding. Ongeveer 80% van onze kandidaten bestaat uit gezinnen van 1 à 2 personen, die wegens ons beperkt aantal kleine woningen voornamelijk in flatgebouwen terecht kunnen. De wachtlijst voor woningen is veel langer dan voor appartementen. Het verbod leidde tot heel wat klachten. Eén huurder beriep zich zelfs op het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens. Zij klaagde aan dat zij door haar huisdier een veel langere wachttijd moest doorlopen. Om een huisdier te houden, moest ze immers wachten tot een woning vrijkwam. We zijn daarom ons RIO aan het herschrij-

ven. Het verbod op huisdieren is in de praktijk ook niet afdwingbaar. Onze nieuwe RIO zal het verbod op huisdieren beperken tot een ‘verbod op hinderlijke huisdieren.’”

DECIBELS

Maar wat versta je precies onder ‘hinderlijke’ huisdieren? Het debat is in essentie terug te brengen tot een botsing tussen het individueel en het gemeenschappelijk belang. Er is enerzijds het belang van de bewoner, namelijk het recht op een huisdier, en anderzijds het belang van de omwonenden, namelijk op rustig wonen. Als SHM wil je deze belangen met elkaar verzoenen.

‘Hinderlijk’ is bovendien een moeilijk begrip, want dat betekent voor iedereen iets anders: sommige mensen kunnen leven met een zekere geluidsoverlast, maar niet met schade aan het gebouw, zoals krassen, ontlasting, urine, ... Schade aan de woning wordt vaak vastgesteld door de technische dienst die langsgaat. Geluidsoverlast vangen de twee SHM's op via klachten van de burens. Jan: “In ons RIO zullen we situaties omschrijven die het concept van overlast verduidelijken. Bij geluidsoverlast moet het om duidelijk waarneembare overlast gaan.”

Het omgaan met burencollicten rond huisdieren wijkt niet af van de procedure bij andere burencollicten. Zowel Reinout als Jan raden aan om er niet onmiddellijk na één klacht ten volle tegenaan te gaan.

Jan: “Met slechts één klacht blijven we heel voorzichtig, maar we grijpen zeker in als we meerdere klachten van meerdere omwonenden ontvangen. Als de klachten aanhouden, bekijken we de situatie ter plaatse en spreken we met de verschillende partijen apart.”

Reinout: “Door ter plaatse te gaan, kunnen we vaak al inschatten of de klacht gegrond is. We verwijzen naar het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens: we kunnen huisdieren niet verbieden, maar we proberen wel oplossingen te vinden. We vragen bijvoorbeeld de eigenaar die voor overlast zorgt of hij het leuk zou vinden om elke

“Een huisdier houden is een Europees recht.”

Jan Pollet



nacht wakker gemaakt te worden. Daarna proberen we een verzoeningsgesprek aan te gaan. Buren moeten in eerste instantie met elkaar praten.”

GEZOND BOERENVERSTAND

Zowel Cordium als de Brugse Maatschappij voor Huisvesting leggen geen beperkingen op rond het maximum aantal huisdieren. Jan: “We zijn heel voorzichtig in ons taalgebruik in het RIO. Een verbod op huisdieren is niet mogelijk. We willen ook niet beperken tot één huisdier, wat dat kunnen we evenmin waarmaken. We raden wel aan om maximaal één hond te nemen.” Beide SHM's hebben geen lijst van dieren die wel of niet kunnen. Ze vertrekken van het gezond verstand van huurders: een paard in een flatgebouw kan natuurlijk niet. Terrariums kunnen dan weer wel: ze berokkenen geen schade aan de woning.

THE DOG WHISPERER

Cordium spreekt niet over het ‘verwijderen’ van huisdieren. Ze gaan altijd in gesprek met de huurders: hoe kunnen zij hun dier bijsturen tot acceptabel gedrag? Reinout: “Uiteindelijk gaat het niet zozeer om het huisdier zelf, maar om de manier waarop de eigenaar met het dier omgaat. Daarom moet je praten met de eigenaars over hun omgang met hun huisdier.”

Cordium stelt wel een zogenaamd ‘uitdovend karakter’ in bij huisdieren als de hinder niet opgelost kan worden. Kinderen mogen er bijvoorbeeld niet de dupe van zijn. In dat geval mogen er geen nieuwe huisdieren bijkomen. Zo kunnen bijvoorbeeld katten, in samenspraak met het gezin, gesteriliseerd worden.

Een ander voorbeeld is een huurder in een

“Het aantal huisdieren beperken, dat kunnen we niet waarmaken.”

Jan Pollet, diensthoofd verhuur en sociale zaken Brugse Maatschappij voor Huisvesting

rolstoel die haar hondjes niet meer de baas kon. De huurder kon moeilijk praten. Er werd een hondenfluisteraar aangesteld en die heeft haar fluitgeluiden aangeleerd, zodat ze haar honden op die manier kan bevelen. Het gaat altijd over het aanleren van het juiste gedrag. Reinout: “We gaan er niet van uit dat mensen met huisdieren automatisch voor problemen zorgen. Een papegaai is pas problematisch als de uitwerpselen niet worden opgekuist. Wij gaan altijd met de mensen aan de slag, niet met de huisdieren.”

Op de foto's: Paula Heremans met haar Maltezer en Sharon Jansen met haar naaktcavia, allebei huurders van Geelse Huisvesting.



SVK ZKT. VRHRDRS

Steeds meer eigenaars houden het voor bekeken op de private huurmarkt en verhuren hun woning via sociale verhuurkantoren. SVK Zuid-Oost-Vlaanderen en SVK Noorderkempen verklappen hoe zij twee van de sterkste groeiers van 2016 werden.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S ISABELLE PLANCQUAERT



“Tevreden eigenaars zijn de beste reclame.”

Jonas De Vlieger, coördinator bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen

① ONBEKEND IS ONBEMIND

Hoe kon SVK Noorderkempen het voorbije jaar zo sterk groeien? **Katrien de Nys**, prospectiemedewerkster bij SVK Noorderkempen, benadrukt meteen het belang van een netwerk en goede contacten met lokale partners. “In onze regio sturen de OCMW's eigenaars door naar ons. Ook de stad en de intercommunale zijn nuttige partners als het gaat over financiële ondersteuning of wanneer ze evenementen en infoavonden organiseren waarbij je kan aansluiten.”

“Je mag er vooral niet van uitgaan dat iedereen je werking ondertussen wel kent”, zegt Katrien: “Wij nemen deel aan bouw- en woonbeurzen en spreken op infoavonden van organisaties zoals de seniorenraad. Meestal gaan zulke avonden over specifieke thema's, zoals de rechten en plichten van een verhuurder, of mikken ze op een bepaalde doelgroep, zoals eigenaars met een pand in het leegstandsregister. Vaak blijkt dan dat veel eigenaars nog niet op de hoogte zijn van de werking en de voordelen van een SVK.”

Jonas De Vlieger, coördinator bij SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, pleit tegelijk voor geduld: “Neem je tijd. Met geïnteresseerde eigenaars spreek je best apart af: hun vragen zijn heel divers, en zo'n afzonderlijk gesprek is het ideale moment om te tonen hoeveel expertise je team in huis heeft.”

② DURF TE Vernieuwen

Volstaat het om je bekendheid op te krikken? Neen, je moet ook durven te vernieuwen. Door in te zetten op doelgroepen en eigenaars die in eerste instantie niet interessant lijken, bijvoorbeeld. Katrien: “Wij ondersteunen mensen die een pand willen aankopen om het vervolgens sociaal te verhuren. Nog vóór ze die woning in hun bezit hebben, zijn we al met elkaar aan het praten.” Jonas beaamt: “Wij proberen ook investeerders warm te maken voor ons SVK.”

Het huidige woonbeleid kan de SVK's daarbij helpen: op 1 januari 2017 werd het verlaagde btw-tarief voor sociale huisvesting uitgebreid naar de privésector.



“Nog vóór eigenaars een woning in hun bezit hebben, zijn we al met elkaar aan het praten.”

Katrien de Nys, prospectiemedewerkster SVK Noorderkempen

SVK Noorderkempen tekende in mei de eerste contracten met eigenaars die een nieuwbouwappartement kochten tegen dat btw-tarief van 12% en zich in ruil daarvoor engageerden om de woningen voor minstens 15 jaar sociaal te verhuren.

3 ZORG VOOR BEGELEIDING

De kwaliteitsnormen die de SVK's hanteren, zijn meestal strenger dan wat er op de private huurmarkt gangbaar is. Dat schrikt eigenaars weleens af. SVK Noorderkempen biedt daarom renovatiebegeleiding aan. Ze schatten hoeveel de werken zullen kosten, vragen offertes aan, zorgen voor een premiedossier en volgen de werkzaamheden op. Volgens Katrien maakt dat een wereld van verschil: “Voor mensen die hun weg niet kennen in die wereld, is dat een enorme opluchting. Eerlijkheidshalve moet ik er wel bij zeggen dat het inplannen van grotere projecten en totaalrenovaties ook voor ons een moeilijke klus is.”

Jonas: “Wij moedigen de gemeenten ook aan om een conformiteitsattest in te voeren dat voor alle verhuringen geldt, sociaal en privaat.”

4 DE JUISTE PRIJS

De huurprijs dan. Ook daarover koesteren eigenaars weleens verkeerde verwachtingen. “Dat komt omdat ze de private prijzen als referentie nemen. Soms hebben ze ook een emotionele band met de woning”, verduidelijkt Jonas. “Wij bieden altijd een correcte huurprijs, en daarvoor moet je goed op de hoogte blijven van de prijzen op de private huurmarkt.” Katrien: “Maar tegelijk moeten wij erover waken dat onze huurders niet meer dan één derde van hun inkomen aan huur besteden.”

5 EEN ENTHOUSIAST TEAM

Een dienstverlening met nét dat tikkeltje meer? Daarvoor heb je tijd en middelen nodig. Katrien: “Wij hadden het geluk dat we ons technisch team konden

uitbreiden via een financiële impuls van de stad Turnhout. Je kan dan maximaal inzetten op de ondersteuning van de eigenaars.”

“Tevreden eigenaars zorgen sowieso voor positieve mond-tot-mondreclame”, beaamt Jonas. “Ik daag mijn team uit om voortdurend kennis te blijven verzamelen en ook eens over de muur van ons kantoor te kijken. Zo blijven we enthousiaste experts.”

Maar succes heeft ook een keerzijde. Jonas: “Hou er rekening mee dat een groei in je woningaanbod een serieuze druk op je financiën zet: de subsidies volgen immers pas het jaar erna.” “En hou ook de balans tussen je aanbod en de profielen op je wachtlijst in de gaten”, voegt Katrien toe. “Bij ons is die momenteel goed: we hebben eerder kleine woningen via investeerders, grotere familiewoningen via private eigenaars en een mix in nieuwbouwprojecten. Maar of dit in de toekomst zo zal blijven, is moeilijk te zeggen. Hoe dan ook: de match met je doelgroep op de wachtlijst is te belangrijk om zomaar los te laten.”

HET NIEUWE PROCEDUREBESLUIT

Dit najaar komt er een nieuw Procedurebesluit Wonen. Dit besluit beschrijft de procedure om sociale woonprojecten te plannen, te programmeren en te realiseren. De Vlaamse Regering moet nog definitief goedkeuren. Een exacte datum voor inwerkingtreding is er nog niet, de inhoud ligt wel grotendeels vast.

TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOOPDRACHTEN EN CHRIS ANSEEUW, DIENSTHOOFD INFRASTRUCTUUR

De krachtlijnen van het huidige Procedurebesluit blijven bestaan: na bespreking op het lokaal woonoverleg en het doorlopen van de beleidstoets kunnen projecten op de projectenlijst komen. Nadien doorlopen de verrichtingen van het project elk apart het traject van de meerjarenplanning, de kortetermijnplanning en de toewijzing op een jaarbudget. **Ludwig Lemmens, Bart Velleman en Nathalie Vermeulen van de VMSW** lichten de belangrijkste veranderingen toe.

Beleidsstoets

De beleidstoets krijgt een andere invulling: een nieuwe lokale woontoets en een renovatietoets. Ludwig Lemmens, directeur projectplanning: "In het nieuwe besluit valt de rol van Wonen-Vlaanderen weg, ten voordele van de gemeentes. Nu zal de gemeente moeten bekijken of een project past binnen het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en het gemeentelijk beleid. In het Procedurebesluit heet dit de 'lokale woontoets:'"

Bart Velleman, afdelingshoofd projectrealisatie: "Er is niet alleen de lokale woontoets. Voor projecten met vervangingsbouw of renovatie is er ook de renovatietoets. Via een scorecard en toelichtingsnota over de staat van het gebouw en de geplande vervangings-

bouw of renovaties, zal uw sectorarchitect beoordelen of de gekozen aanpak de efficiëntste is. Bij een doorgedreven renovatie kan het op langere termijn misschien interessanter zijn om te kiezen voor vervangingsbouw."

Autonomie initiatiefnemers

Ludwig: "Eens een project de beleidstoets heeft doorstaan en op de projectenlijst staat, is het aan jou, de initiatiefnemer, om het programmatieproces in handen te nemen. Dit betekent dat je expliciet moet vragen om een verrichting op te nemen in de meerjaren- of de kortetermijnplanning. Dit gebeurt niet meer automatisch. Het is wel nog altijd de beoordelingscommissie die uiteindelijk beslist, behalve voor infrastructuurverrichtingen en verwervingen."

Programmatie versus projectopvolging

Nathalie Vermeulen, directeur projectrealisatie: "In het nieuwe Procedurebesluit ligt de nadruk op het voorontwerp: alleen hierover, op enkele uitzonderingen na, is een verplicht gunstig advies van de VMSW nodig om in aanmerking te komen voor opname in de meerjarenplanning. Je sectorarchitect zal je uiteraard nog altijd ondersteunen en

adviseren bij de opmaak van het schetsontwerp en het uitvoeringsdossier. Ook in de gunningsfase kan je blijven rekenen op de expertise van de dienst overheidsopdrachten. Onze dienstverlening vermindert dus zeker niet, ze is alleen geen vereiste meer om een verrichting te laten programmeren."

Programmatie van infrastructuurverrichtingen

Bart: "Net zoals voor een bouw- of renovatieverrichting moet je ook voor een infrastructuurverrichting vragen om op de planning te komen. Zodra we deze vraag tot opname ontvangen, kan de VMSW een infrastructuurverrichting programmeren. We moeten hiervoor dus niet wachten tot de volgende zitting van de beoordelingscommissie. Deze aanpassing moet het mogelijk maken bouw- en infrastructuurverrichtingen beter op elkaar af te stemmen."

Projectportaal: het communicatiemiddel bij uitstek

Ludwig: "We bouwen nu het Projectportaal verder uit. In de toekomst zal alle communicatie tussen initiatiefnemers, gemeenten, Wonen-Vlaanderen en de VMSW rond planning, programmatie en realisatie van sociale woonprojecten via het Projectportaal verlopen. Dit moet een verdere digitalisering van de VMSW en de hele sector mee helpen mogelijk maken."

i

Meer info?
dienst projectplanning
beco@vmsw.be

WAT IS NIEUW IN HET PROCEDURE-BESLUIT?

LOKALE WOONTOETS

Gemeenten beoordelen zelf of een project past binnen het bindend sociaal objectief en binnen het gemeentelijk beleid. De rol van Wonen-Vlaanderen valt weg.

MEER IN HANDEN VAN INITIATIEFNEMER

De initiatiefnemer, meestal een sociale huisvestingsmaatschappij, vraagt zelf om voor een project de beleids-toets uit te voeren en om een verrichting in de meerjaren- of kortetermijnplanning op te nemen. De beoordelingscommissie neemt de uiteindelijke beslissing.

RENOVATIETOETS

Bij een renovatie of vervangingsbouw brengt de sociale huisvestingsmaatschappij de gebouwstaat in kaart, via een scorecard en toelichtingsnota. De VMSW bekijkt of de aanpak de efficiëntste is.

DE VMSW PROGRAMMEERT INFRASTRUCTUUR

Als je vraagt om een infrastructuurverrichting op te nemen, kan de VMSW dit meteen zelf programmeren. Dit moet de afstemming bouw-infrastructuur verbeteren.

ALLEEN GUNSTIG ADVIES VOORONTWERP NODIG

Je hebt alleen nog verplicht een gunstig advies voorontwerp nodig van de VMSW. Alle andere dienstverlening blijft, maar is geen vereiste meer om een verrichting te programmeren.





In 2014 verwierf de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Haard uit Herentals een stuk grond van 50 are van het OCMW. De site langs de Gagelstraat ligt in de wijk St-Janneke, achter de voetbalvelden van VC Herentals. Eigen Haard schreef een wedstrijd uit voor de bouw van 40 à 50 woningen, waaronder een ADL-cluster van 12 wooneenheden die volledig toegankelijk zijn voor mensen met ernstige lichamelijke beperkingen.

EEN BEELDIG ENSEMBLE

De inzending van RE-ST kon de jury het meest overtuigen. In haar motivatienota stelde het ontwerpteam: "Na analyse van de omgeving, de plek en het bouwproject zijn we tot het besluit gekomen dat het concept van een 'ensemble' de perfecte oplossing is. Zo'n ensemble bestaat uit verschillende gebouwen die een zekere samenhang vertonen. Denk maar aan vierkantshoeves, begijnhoven, kloosters, landloperskolonies of tuinwijken." Het ensemble van RE-ST ziet er nieuw en tegelijk vertrouwd uit in de bestaande



Samen onder één zadeldak

Hoe integreer je een grootschalig bouwproject van 40 à 50 appartementen in een landelijke verkaveling zonder de omgeving geweld aan te doen? Voor die complexe opgave bood ontwerpbureau Studio RE-ST een geslaagde oplossing op mensenschaal.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S STUDIO RE-ST

omgeving. Het is wat hoger en oogt wat dominanter dan de reeds aanwezige woningen, maar toch lijken de gebouwen bij elkaar te horen, als waren ze al jarenlang buren. De ritmische bedaking speelt een belangrijke rol in die geslaagde ruimtelijke integratie.

Zoals in een vierkantshoeve schikken de vleugels zich rondom een binnenplaats. De terrassen van de appartementen kijken hierop uit en overhangende daken bieden een geborgen sfeer. Het complex telt 4 appartementen met 1 slaapkamer, 38 appartementen met 2 slaapkamers (waarvan 10 aangepast aan een fysieke handicap) en 4 appartementen met 3 slaapkamers (waarvan 2 aangepast aan een fysieke handicap). Onder het binnenplein bevindt zich een ondergrondse parking met 47 plaatsen en in het gebouw is ook een ontmoetingsruimte voor de bewoners.

ADL-CLUSTER

De 12 appartementen voor mensen met een ernstige lichamelijke beperking vormen een ADL-cluster (activiteiten van het dagelijks leven) waarvoor vzw Zewopa de zorg garandeert. Via een communicatiesysteem zijn de appartementen verbonden met een permanent bemande post voor zorgverlening. Om zeker te zijn dat de aangepaste woningen aan de juiste doelgroep worden toegewezen, wordt er een apart register gecreëerd waarbij ook Zewopa-kan-

didaten (als ze voldoen aan de voorwaarden) zich kunnen inschrijven. Dit is vastgelegd in een hierop afgestemd toewijzingsreglement.

ZONNEBOILERS EN GROENDAKEN

De vergunning schreef geen alternatieve energiebronnen voor, maar het project voorziet in zonneboilers, een warmtepomp en vloerverwarming.

Ook werden groendaken geïntegreerd. Het studie bureau Heedfeld stond in voor de technieken. Ingenieursbureau Chalybs maakte het stabiliteitsontwerp en RE-ST stond naast het architectuurontwerp ook in voor de omgevingsaanleg.

Het bouwproject werd gerealiseerd door aannemer Dethier en opgeleverd in december 2016 voor een eindbedrag van 5.836.657 euro. Aannemer De Kock zorgde voor de verwarmingsinstallatie, het ventilatiesysteem en de technieken sanitair, voor een eindbedrag van 1.255.738 euro. De totale kostprijs van het project komt zo op 7.092.395 euro of 154.182 euro per appartement met ondergrondse staanplaats (exclusief studiekosten en btw).

“Na analyse van de omgeving, de plek en het bouwproject zijn we tot het besluit gekomen dat het concept van een ‘ensemble’ de perfecte oplossing is.”

Ontwerpteam RE-ST

menser



© Saskia Van Gestel

ENERGIEPROJECT MOL Start met Energiekermis

Met haar Energieproject wil de Molse Bouwmaatschappij ervoor zorgen dat de bewoners in de wijk Keirlandse Zillen en Egelsvennen zuinig met energie omspringen. Daarom leidde ze vrijwilligers uit de sociale woonwijken op tot energieambassadeurs. Zij informeren en begeleiden op hun beurt andere buurtbewoners over verstandig verwarmen, verluchten en een efficiënt gebruik van elektrische toestellen.

Feestelijk startschot

Op 14 mei kregen de huurders de kans om feestelijk kennis te maken met het project tijdens een heuse Energiekermis. Wie zich die dag ook inschreef voor het energieproject kreeg een energiepakket cadeau. Een traktatie met frietjes maakte het kermisgevoel compleet.

Groepsaankoop

Omdat oude koelkasten, diepvriezers en wasmachines nefast zijn voor het energieverbruik, startte de Molse Bouwmaatschappij ook een groepsaankoop van nieuwe, energiezuinige toestellen.

Op de agenda

Deze zomer staan er energiescans van woningen op het programma. In het najaar maken de ambassadeurs een stappenplan op en zullen ze huisbezoeken afleggen. Het project loopt af met een evaluevaluatie in februari 2018.

Het energieproject krijgt de steun van het gemeentebestuur en het OCMW van Mol.



Zomerfeest in Hasselt, 21 mei. Het buurtcomité van de Disselwijk organiseerde samen met SHM Cordium en de stad Hasselt de tweede editie van hun zomerfeest, met een clown en een springkasteel voor de kinderen en zelfgemaakte hapjes van de buurtbewoners.



Minister Schauvliege bezoekt Dendermondse woonwijk, 4 mei. SHM Dendermondse Volkswoningen renoveerde 71 woningen en maakte er 91 nieuwe van. Minister Schauvliege noemt het een schoolvoorbeeld voor haar Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.



© Kevin Coetelbergs

Ramp oefening in Kiepark in Antwerpen, 15 mei. Door een 'woningbrand' op de vijfde verdieping evacueerden de hulpdiensten 40 bewoners. Voor deze oefening gebruikten ze voor het eerst een gebouw van Woonhaven Antwerpen. Zo kon de SHM meteen haar intern crisisplan uittesten.

Oproep

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



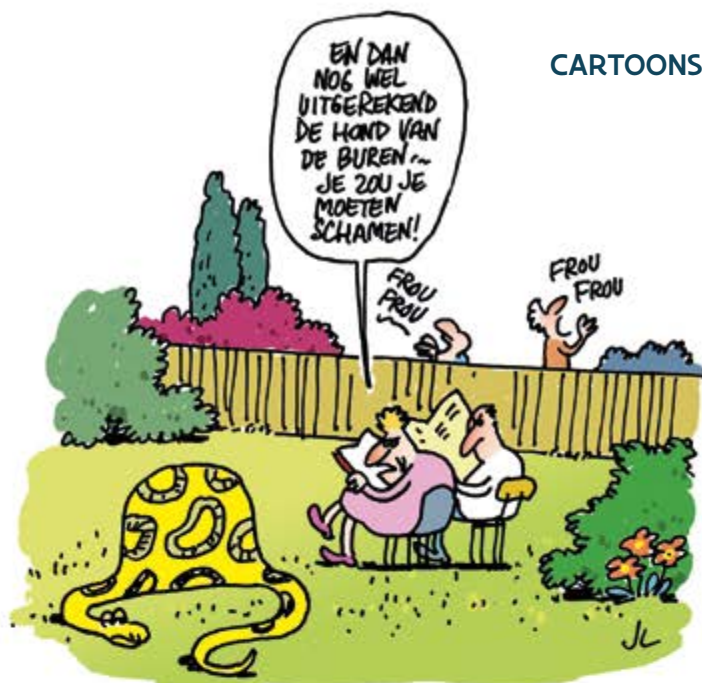
Deense delegatie in Brugge, 2 mei. Een Deense delegatie uit Kopenhagen bezocht enkele sociale woonprojecten van de Brugse Maatschappij voor Huisvesting. De directeur van de SHM, Luc de Smedt (foto), begeleidde hen.



Feestelijke inhuldiging in Mechelen, 24 mei. Woonpunt Mechelen organiseerde een wandeltocht voor de huurders van het Oud Oefenplein en trakteerde op friet, ijsjes en drankjes. Burgemeester Bart Somers haalde herinneringen op over zijn jeugd op het Oud Oefenplein.



Eerste steen in Wielsbeke, 15 mei. Vlaams minister-president Geert Bourgeois legt de eerste steen voor de bouw van de twaalf woningen van het sociaal woonproject de Schrijverkenshoek. SVK regio Izegem zal instaan voor het beheer.



HUISDIEREN HOUDEN IS EEN EUROPEES RECHT



RENOVATIE VAN JE WONING EEN VLOEK OF EEN ZEGEN?



HOE WONEN EN LEVEN WE IN 2050?



KLANT IN ZICHT

“Alleen al dat er een sociale lening bestàt.”

Kevin en zijn gezin wonen in Wondelgem in hun eigen ééngesinswoning. Oorspronkelijk was dit een vrij klein huis dat ze renoveerden, energiezuinig maakten én uitbreidden tot een ruimer huis met drie slaapkamers. Via een Vlaamse Woonlening konden zij niet enkel de aankoop, maar ook een groot deel van de renovatie financieren. SHM Het Volk zorgde voor de nodige begeleiding en ondersteuning.



“Je kan een bijkomende sociale lening krijgen, maar de renovatiepremie kan je niet meer dan één keer aanvragen in 10 jaar.”
“Voor de architect- en vooral de notariskosten kan je niet lenen. Dat duwt sommige mensen tóch naar de banken of doet ze hun aankoop uitstellen.”
“Te weinig mensen kennen de sociale leningen, en zo ontstaan er mogelijk misvattingen over.”



“Enkel en alleen al dat er een sociale lening bestàt en we zo de kans kregen om onze eigen woning te kopen.”
“De professionele en klantvriendelijke manier waarop SHM Het Volk en de schatter van de VMSW ons hielpen, was fenomenaal.”
“We konden bepaalde werken even uitstellen dankzij een simpele procedure van wederopname kapitaal. Dit is beter dan de werken te moeten annuleren.”