

woon woord

NR 39
JANUARI >
MAART 2017

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



**VERGRIJZING
OP PLATTELAND**
nieuw onderzoek

**BEPERK HUURLASTEN
van je huurders**

**25 JAAR VLABINVEST
dubbele opdracht vanaf 2018**



Communicatie als succesfactor

FOTO MARTINE KINABLE

Het eerste Woonwoordnummer van een nieuw jaar. Ook in 2017 kunt u rekenen op vier nummers vol goede praktijken van collega's, informatie over wijzigende wetgeving, interviews met experts, ... in uw bus.

Een helder en interessant verhaal brengen, op maat van onze klanten. Het is wat wij nastreven met Woonwoord, maar ook wat u nastreeft in uw communicatie met kandidaten, huurders, kopers en ontleners. Drie collega's en organisatie Wablieft delen bijvoorbeeld in dit nummer hun ultieme tips voor een huurderskrant op maat.

Maar, communicatie beperkt zich niet tot een bedrijfsmagazine, het hoort elke dag bij de goede werking van een organisatie. Ook om huurlasten te verlagen, bij Vlabinvest-projecten, bij huurdersbegeleiding, in een fusietraject, ... is sterke communicatie een van de factoren tot succes.

Meer dan ooit telt hierin de mening van de klant. Ook Woonwoord beschouwen we niet als eenrichtingsverkeer. Neem dus zeker deel aan onze enquête via www.woonwoord.be/lezersonderzoek en laat ons weten wat u van Woonwoord vindt en hoe we ons vakblad nog kunnen verbeteren.

Ik hoor alvast graag uw mening, niet alleen in de enquête, maar heel 2017 door.

Veel leesplezier.

Tine Hendrickx, woordvoerder



“Graag uw mening over Woonwoord”

Tine Hendrickx

Colofon

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

hoofredactie

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, Lise Van Hout en Marijn Van Laere

VMSW-fotografen

Martine Kinable (p.2), Jan Loeman (p.13, 15, 16, 17, 18 en 28), Isabelle Plancquaert (p. 19, 26, 27) Gery Spirinckx (p.17), Isabelle Barberis (p.32)

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.

06



Onderzoek door VLM
VERGRIJZING

VLM startte in 2014 een onderzoek naar vergrijzing op het platteland, met cases in de Westhoek en de Kempen. De vergrijzing neemt exponentieel toe. Wat is de impact op sociaal wonen?

21



Building information model
3D ONTWERPEN

BIM is een software die klassieke architectontekeningen naar het verleden verwijst. Het werd in de eerste plaats ontwikkeld om de kosten van bouwfouten te verminderen.

26



Vlaamse Rand
25 JAAR VLABINVEST

Dit jaar blaast Vlabinvest 25 kaarsjes uit. Vlabinvest zag het levenslicht om betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand mogelijk te maken. We blikken terug naar verleden en vooruit naar de toekomst.

20

Vraag het aan
TOT WANNEER LOOPT DE BEGELEIDING VAN EEN CLIËNT?



VERDER

- 04 VELDWERK
- 10 BOUWEN
- 12 HUURDESKRANTEN
- 15 FEITELIJKE FUSIE
- 16 DE NEGENTIGERS
- 18 BEPERK DE HUURLAST
- 24 EXPERIMENTELE WOONVORMEN
- 28 KLOOSTER VERBOUWEN
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Stadsvernieuwing Nieuw Gent **EVA MOUTON TEKENT**

SHM WoninGent bestelde samen met de stad Gent een studie waarin onderzocht wordt hoe de wijk Nieuw Gent er in de toekomst zal uitzien. Het eindresultaat van deze studie wordt in het najaar van 2017 verwacht. WoninGent wacht het einddocument niet af, maar betreft de bewoners nu al op een toegankelijke wijze bij het integrale vernieuwingstraject.

Behalve infosessies krijgen de bewoners ook nieuwsbrieven waarin illustratrice Eva Mouton de stand van zaken op een frisse en visuele manier weergeeft. Ze doet dat niet enkel op papier, in de wijk maakt ze regelmatig raamtekeningen.

Meer info?

www.stad.gent/stadsvernieuwing-nieuw-gent

Enquête

Geef uw mening over
Woonwoord!
Vul onze enquête in via
www.woonwoord.be/lezersonderzoek

Cijfer

200

bijkomende huurwoningen voor SVK's in Oost-Vlaanderen tussen november 2016 en november 2017. Om deze ambitie waar te maken, voorziet Provincie Oost-Vlaanderen een projectsubsidie van ongeveer 1.800 euro voor elke woning die in deze periode voor het eerst verhuurd wordt.

Met deze financiële impuls stimuleert de Provincie een forse aangroei van SVK-woningen. In totaal voorziet ze een budget van 375.000 euro.

Meer info?

www.oost-vlaanderen.be/public/wonen_milieu/wonen_sociale_verhuurkantoren

Silverrun 2017

Beklim de Silvertop- torens

Op zondag 11 juni 2017 vindt de derde editie van de Silverrun plaats. Het loop-evenement wordt georganiseerd door het Platform van Antwerpse Sociale Huurders (PASH), de Antwerpse SHM's Woonhaven, De Ideale Woning en ABC, de stad Antwerpen en de AP-hogeschool. Jan Hendrickx, Woonhaven: "Dit jaar dagen we iedereen uit de sector uit om de trappen van de Silvertoptorens te bedwingen. Alleen of in groep, dat bepaal je zelf."

Uit welke disciplines kan je kiezen?

"Er zijn drie disciplines. Je kan solo de drie torens op- en aflopen, wat wil zeggen dat je 60 verdiepingen beklimt, goed voor 1.920 treden. Wie het iets rustiger aan wil doen, kan solo één toren doen. Wij hopen dat onze collega's van andere SHM's en SVK's talrijk deelnemen aan de estafette. Dan loop je elk één toren op en af en op het einde telt de gezamenlijke tijd. Je betaalt als team 30 euro om deel te nemen. We maken voor de estafette een bedrijvenklassement, dus we gaan meten wie de snelste SHM/SVK is."

Waar mogen de deelnemers zich aan verwachten?

"Naast zweet en stijve spieren wacht de deelnemers vooral eeuwige roem. Als je als team deelneemt, valt de fysieke inspanning echt wel mee. Vorig jaar



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn



“Naast zweet en stijve spieren wacht de deelnemers vooral eeuwige roem.”

Jan Hendrickx, Woonhaven

deed het winnende team er iets meer dan 16 minuten over, dat is ongeveer 5,5 minuut afzien per persoon. Het draait die dag trouwens niet alleen om lopen. We zorgen dat er eten, drinken en heel wat randanimatie is voor de toeschouwers. Want ook die zijn natuurlijk meer dan welkom.”

Waarom organiseren jullie de Silverrun?

“We merken dat er heel wat vooroordelen bestaan over sociale huisvesting en dan bedoel ik zowel over de sector als onze bewoners. Door gewoon te zeggen dat die niet kloppen, helpen we ze de wereld niet uit. We hebben liever dat iedereen eens een kijkje komt nemen. Een sportevenement is een heel laagdrempelige manier om een woonwijk te bezoeken. Tijdens de Silverrun spenderen we geen expliciete aandacht aan sociale huisvesting, we zorgen er wel voor dat er informatie is voor wie meer wil weten. Het leuke aan de Silverrun is trouwens dat onze huurders een deel van de organisatie op zich nemen. Zij maken ongeveer de helft uit van alle vrijwilligers. Dat is voor ons een van de leukere ervaringen, dat we dit evenement samen met onze bewoners kunnen organiseren.”

Heb je zin om (samen met jouw collega's) mee te doen aan de Silverrun? Schrijf je dan in via www.silverrun.be.



Design & Build PRIMEUR IN VLAANDEREN

Op 25 november 2016 werd in Gullegem het allereerste Design & Build-project ingehuldigd. Het project bestaat uit acht sociale huurwoningen, ontworpen door Sileghem & Partners en gebouwd door bouwonderneming Damman. Voor de realisatie van dit project gebruikte SHM De Vlashaard in 2014 als eerste SHM de nieuwe procedure om restgronden efficiënt te ontwikkelen. Deze Design & Build-procedure voorziet dat er één aanbesteding is voor ontwerp en uitvoering. De woningen zijn typewoningen die SHM's vlot op hun restgronden kunnen overnemen. Momenteel hebben drie West-Vlaamse SHM's de typewoningen van Sileghem & Partners en Damman overgenomen op tien verschillende locaties. Na de ervaringen van de proefperiode van de Design & Build-procedure zal de VMSW deze procedure dit jaar ook in de andere provincies lanceren.

Meer info?

www.vmsw.be > Ik-ben-professioneel > Woningbouw-en-renovatie > Informatie-voor-privé-initiatiefnemers > Design-and-Build



EEN GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID

De Vlaamse Landmaatschappij (VLM) startte eind 2014 een aantal onderzoeken voor haar plattelandsbeleid. Eén onderzoek focust voornamelijk op ruimtelijke aspecten van vergrijzing op het platteland, met cases in de Westhoek en de Kempen. Woonwoord vroeg de stuurgroep naar de belangrijkste resultaten van dit onderzoek. En hoe we deze resultaten kunnen bekijken vanuit sociaal wonen.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER FOTO'S F-TWEE

“Als overheid moet je een bouwreglement opstellen zodat woningen aangepast zijn aan veroudering.”

Pascal De Decker (op grote foto)

Wat is de focus van het onderzoek over vergrijzing op het platteland?

Pascal De Decker, hoofddocent aan de KU Leuven: “Vergrijzing concentreert zich verhoudingsgewijs voornamelijk buiten de steden. In de jaren 60 en 70 hebben gezinnen met kinderen de stad verlaten. De huizen daar zijn niet aangepast aan afnemende mobiliteit en er zijn weinig voorzieningen in de buurt. Het gaat dus om 70- en 80-plussers die minder mobiel zijn en geen bakkerij, apotheek of slagerij in de buurt hebben. Wij peilen in het onderzoek naar wat de ouderen daar zelf van vinden en wat de voorstellen zijn vanuit ruimtelijke ordening om aan deze behoeften tegemoet te komen.”

Brecht Vandekerckhove, partner bij

Atelier Romain: “Onderzoek over vergrijzing is niet nieuw. Zo is aangetoond dat, afhankelijk van de criteria, 40 tot 80% van de woningen onaangepast zijn. We proberen met dit onderzoek ruimtelijke ordening op de agenda te plaatsen. Een woning aanpassen, is relatief eenvoudig. Het is moeilijker om bij te sturen als ze allemaal op de ‘verkeerde’ plaats staan, ver weg van alles. Je hebt namelijk een concentratie van mensen nodig om voorzieningen op te starten.”

Welke algemene woonproblemen stellen jullie vast?

Céline Wellens, partner bij Atelier

Romain: “Vanaf 2030 neemt het aantal 80-plussers exponentieel toe. De vrijwilligers binnen informele zorg zijn grotendeels 60-plussers. De jongere ouderen nemen vaak de zorg van de 80-plussers op zich. Voorbeelden zijn lokale organisaties in de Westhoek, zoals Nestor, die onder andere een mobiliteitsaanbod leveren. Het is dus problematisch als er meer 80-plussers dan 60-plussers zijn.”

Elise Schillebeeckx, doctoraatsonder-

zoeker aan de KU Leuven: “In Mol zijn er ouderen die voor de voorzieningen vanuit de gehuchten naar het centrum verhuizen. Maar in veel gevallen wonen ze dan in een onaangepast appartementsgebouw en valt hun sociale netwerk weg.”

Brecht: “Binnenkort overschrijdt de babyboomgeneratie de grens van 70 en dan kunnen ze zorgbehoevend worden. We hebben momenteel geen alternatief voor een woonzorgcentrum. Er zijn wel serviceflats, maar er zijn er niet veel en die zijn duur. Ze zijn ook vanuit een zorgfilosofie opgebouwd en hebben vaak een groot zorginstellingsgehalte.”





Elise Schillebeeckx (foto links): "Bewustwording, sensibilisering, is essentieel. Bijna niemand van onze geïnterviewden had bij de bouw of aankoop van zijn woning nagedacht over toegankelijkheid en mobiliteit."

De onderzoekers van de KU Leuven: Elise Schillebeeckx, Pascal De Decker en Emma Volckaert.

TOT PLANNING OVERGAAN

Woonmaatschappij Ijzer en Zee heeft een groot aanbod van onderbezette woningen. Directeur Charles Deconinck vertelt over hun beleid om in de buurt van de onderbezette woningen een aangepast aanbod te voorzien voor senioren.

“We proberen bij onze grotere wijken telkens enkele bejaardenwoningen te bouwen. Zo stimuleren we ouderen om van een te grote woning naar een kleinere te verhuizen. Wij hebben vastgesteld dat senioren gemakkelijker verhuizen als ze dit kunnen doen binnen de bestaande wijk waar zij hun sociaal weefsel hebben opgebouwd.

Enkele jaren terug hebben wij samen met enkele andere actoren, zoals SHM's Ons Onderdak en De Mandel en enkele gemeenten, in het kader van het Leaderproject 'sociale huisvesting in kleine kernen in de Westhoek' een fiche ontwikkeld om na te gaan of een project op een bepaalde plaats wel opportuun is. Vooral het denkproces om over te gaan tot planning is belangrijk. De fiche kan zowel gebruikt worden voor de bouw van sociale koop- en huurwoningen als meer specifiek voor bejaardenwoningen.”

Wat zijn de gelijkenissen of de verschillen met vergrijzing in de steden?

Emma Volckaert, onderzoeksmedewerker aan de KU Leuven: “De demografische samenstelling in een stad is anders. In steden zijn er ook veel onaangepaste woningen. Het probleem qua huisvesting zal ongeveer hetzelfde zijn, maar participatie in de samenleving hebben we niet onderzocht.”

Céline: “Voor actieve ouderen zijn er in een stedelijke omgeving veel voorzieningen en menselijke contacten, waardoor de levenskwaliteit hoger kan zijn. Het contactprobleem zou minder aanwezig zijn. De kans is ook groter dat hun eigen kinderen in de buurt wonen en voor hen kunnen zorgen. Zolang je actief bent, is het goed om stedelijk te wonen waar er voorzieningen zijn. Het probleem treedt daar pas op als de mobiliteit afneemt.”

'Ageing-in-place' of 'moving-in-time', hebben jullie een voorkeur?

Pascal: “Het beleid richt zich voornamelijk op 'ageing-in-place', het principe dat mensen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dat staat tegenover 'moving-in-time'. Om 'ageing-in-place' te doen slagen, heb je burens of kinderen nodig die voor de minder mobiele ouderen kunnen zorgen. In streken waar er geen werk is, wijken de kinderen uit naar andere streken. We zien dat in de Kempen de kinderen meer de zorg van de ouders op zich nemen dan in de Westhoek. Bovendien is het niet eenvoudig om formele zorg naar het platteland te brengen, omdat jobs in de zorgsector vaak knelpuntberoepen zijn.”

Brecht: “In Nederland en in Scandinavische landen werkt 'ageing-in-place' beter. Daar hebben ze verstandiger gebouwd en wonen ze meer geconcentreerd. In Vlaanderen is er een slechte ruimtelijke spreiding en bouwtypologie. Er zijn veel initiatieven om energiezuinig te bouwen, maar er is nog geen enkele campagne rond levenslang wonen opgestart. Het is dus geen kwestie van voorkeur, maar we zien dat het vandaag met het huidige

patrimonium en de huidige locaties heel moeilijk zal zijn om 'ageing-in-place' te doen slagen.”

Wat kunnen SHM's doen om het vergrijzingsprobleem aan te pakken?

Pascal: “Wij denken dat het in sociale huisvesting gemakkelijker is om in te grijpen. Dit is moeilijker bij verkavelingen waar alle eigendommen geprivatiseerd zijn in ver afgelegen dorpen.”

Brecht: “Het eerste voordeel van sociale huisvesting is concentratie. Kritische massa is noodzakelijk om voorzieningen in te richten. Dit kan vanaf 15 à 20 units. SHM's kunnen die schaalgrootte aanbieden aan OCMW's of private zorgactoren. SHM's hoeven de exploitatie van de zorg niet op zich te nemen, maar kunnen wel de nodige ondersteuning bieden en samenwerkingen aangaan. Ik zie als lid van de Visitatieraad verschillende SHM's die een sociaal overleg organiseren met het OCMW, welzijnswerkers, ... Als SHM heb je de knowhow om woningen te bouwen en infrastructuur neer te zetten. Er zijn voldoende actoren op zoek naar plaatsen om zich te organiseren. Het tweede voordeel is dat je een bouwheer hebt die denkt voor haar bewoners. Soms is sloop onvermijdelijk. Maar, dan heb je wel een bouwheer die rekening kan houden met levenslang wonen en aangepaste woningen kan neerzetten.”

Elise: “SHM's hebben de laatste jaren heel wat seniorenflats gebouwd. Maar, de vraag is de laatste jaren sterk gedaald: voor 2013 kon je je inschrijven als 55-plusser die in een onaangepaste woning woonde en had je na de toewijzing een jaar de tijd om je eigen woning te verkopen. Nu mag je, op enkele uitzonderingen na, geen eigen woning meer hebben op het moment dat je je inschrijft. Dit is voor veel senioren een drempel, omdat ze hun woning niet op voorhand willen verkopen.”

Wat kunnen SHM's ondernemen om eenzaamheid onder senioren aan te pakken?

Pascal: “Eenzaamheid onder bejaarden

“Een woning aanpassen is relatief eenvoudig, moeilijker is als ze ver weg van alles staat”

Brecht Vandekerckhove (foto links)



is groter. Wonen gaat immers om veel meer dan bakstenen alleen, het omvat ook sociale relaties en netwerken. Het gaat ook over omgeving. We moeten wijken ontwikkelen waar dat kan.”

Brecht: “Er zijn steeds meer SHM's die projecten opstarten in verband met leefbaarheid, participatie en betrokkenheid. Je moet er wel op letten dat de initiatieven blijven leven. Het is een investering die boven alle andere basistaken komt, maar er is wel een heel grote 'return of investment'.”

Emma: “Maar, de drempel om mee te doen aan initiatieven is bij bewoners vaak heel hoog. Je kan nog wel meegaan met je buurvrouw, maar het is moeilijk om ergens naartoe te gaan waar je niemand kent.”

Wat kan het woonbeleid nog ondernemen om vergrijzing aan te pakken?

Pascal: “Het beleid zou zich moeten richten op het voorzien van vol-

doende aangepaste woningen op goede plaatsen. Als overheid moet je een bouwreglement opstellen zodat woningen aangepast zijn aan veroudering. Nu bouwt men huizen en appartementen die niet zijn aangepast aan de toekomstige bevolking. Zijn die woningen er meer, dan hebben mensen de keuze om te verhuizen. Algemeen genomen zijn mensen nu langer gezond. De echte problemen doen zich pas voor vanaf 75. In principe heb je voldoende tijd om je voor te bereiden. De mythe dat mensen niet willen verhuizen, moeten we voor een deel ontkrachten.”

Elise: “Bewustwording bij de mensen, sensibilisering, is daarom ook essentieel. We hebben voorlopig ongeveer veertig interviews gevoerd en bijna niemand had bij de bouw of aankoop van zijn woning nagedacht over toegankelijkheid en mobiliteit. We moeten de mensen bewust maken dat ze tussen 65 en 75 best verhuizen naar een aangepaste woning en woonomgeving.”

“Zolang je actief bent, is het goed om stedelijk te wonen waar veel voorzieningen zijn”

Céline Wellens
(foto rechts)

Emma: “Meestal denken ouderen al bij kleine aanpassingen dat hun toekomst verzekerd is. Zo plaatsen ouderen hun bed in de woonkamer op de gelijkvloers en dan nemen ze er genoeg mee dat de deuren niet breed genoeg zijn of dat het moeilijk wordt om te navigeren met een looprek. Dat zijn de goede voorbeelden. De meeste mensen negeren ouder worden zo lang mogelijk.”

Brecht: “Als ouderen, potentiële kopers, bewust worden van levenslang wonen en toegankelijke woningen willen kopen, zal de woningmarkt zich ook aanpassen. Dit is een gedeelde verantwoordelijkheid van de overheid, die strengere normen kan invoeren, en de ouderen zelf.”

i

Meer info?

www.vlm.be > Thema's > Platteland > Platform voor Plattelandsonderzoek

Bouwen

1. Vijf nieuwbouwappartementen in Arendonk

Sinds 1 november verhuurt SHM De Noorderkempen vijf nieuwbouwappartementen in de Grotstraat in Arendonk. De woningen hebben elk twee slaapkamers en zijn ontworpen door architectenbureau Atelier Blockx uit Hoogstraten. Het nieuwe gebouw ziet er modern en tijdloos uit en is doordacht ontworpen. Zo zijn de gemeenschappelijke ruimtes efficiënt vormgegeven, zodat er zoveel mogelijk oppervlakte naar de appartementen zelf kon gaan. Op de benedenverdieping bevindt zich een rolstoeltoegankelijk appartement met privétuin en terras. Op de eerste verdieping bevinden zich vier duplexappartementen met terras, elk op een hoek van het gebouw. Parkeren kan in de open parkeerplaatsen naast het gebouw. Achteraan in de tuin bevindt zich een houten tuinberging, gekoppeld aan een gemeenschappelijke fietsberging.

2. Van schoolgebouw naar tien appartementen in Kapellen

SHM De Ideale Woning bouwde het voormalige schoolgebouw aan de Hoogboomsteenweg om tot tien sociale appartementen. In november 2016 werd het ontwerp van architectenbureau ARTUUR uit Berchem door aannemer Van Velthoven gefinaliseerd.

Er zijn vier appartementen op het gelijkvloers, drie met één slaapkamer en één met twee slaapkamers. Deze woningen zijn toegankelijk voor rolstoelgebruikers. Op de eerste verdieping zijn vier duplexappartementen met twee slaapkamers en één duplex met vier slaapkamers. Elke woning heeft een autostandplaats. SHM De Ideale Woning huldigde de appartementen op 9 december officieel in.





3. Gerenoveerde 'margarineblok' in Gent

Het gebouw van SHM WoninGent in de Emile Moysonlaan dateert van midden de jaren 50. Een totaalrenovatie bleek nodig. Het resultaat: 62 moderne, sociale appartementen, die sinds november verhuurd zijn. Er is een tweede inkomhal bijgebouwd, waardoor minder huurders door één inkomhal moeten en het er een stuk aangenamer samenwonen is. WoninGent verbeterde ook de toegankelijkheid voor minder mobiele personen door een open personenlift te plaatsen die de originele trappenhal overbrugt. Verder kreeg de 'margarineblok' nog een nieuwe geïsoleerde gevel, een nieuw dak en nieuwe ramen.

4. Mix van sociale huur- en koopwoningen in Zeebrugge

Het project is een mix van sociale huur en koop, en van nieuwbouw en renovatie. SHM Vivendo bouwde vijf nieuwbouwwoningen voor verhuur en vijf nieuwbouwwoningen voor verkoop, en renoveerde en restaureerde het voormalige gemeentehuis tot zes huurappartementen. Het gemeentehuis dateert van 1906 en is een ontwerp van architect Jozef Viérin. De traditionele baksteenbouw gecombineerd met natuursteen en de gevelsteen met het wapenschild van Brugge definiëren de neo-Vlaamse-renaissancestijl. De woningen hebben twee, drie of vijf slaapkamers en beschikken over een ruim terras en tuin of over een terras met toegang tot een gemeenschappelijke tuin.

HOE EEN HUURDERSKRANT OPSTARTEN?

Een huurderskrant opstarten, hoe doet u dat? Gaat u voor een papieren krant of verstuurt u digitaal? Waarover schrijft u? Hoe maakt u de layout? Woonwoord vroeg het aan de SHM's Ons Dak en Ninove Welzijn en aan het SVK Waasland. Expert Wablief vult aan met drie ultieme tips.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO JAN LOEMAN

TIP 1

Denk na over de kanalen

Leentje Cornelis (SHM Ninove Welzijn):

"Wij kozen voor een krant op papier omdat we het erg belangrijk vinden dat alle huurders op hetzelfde moment dezelfde informatie krijgen. Het zorgt er ook voor dat we de krant in onze wachttijd en in die van collega-dienstverleners kunnen verspreiden. Welzijnsorganisaties en andere stakeholders van onze SHM krijgen een digitaal exemplaar. Huurders ook, als ze ons dat vragen. We plaatsen elke editie uiteraard ook op onze website."

Isis Verbeek (SVK Waasland): "De verzendkosten zijn een aandachtspunt. Wij kozen ervoor om het budgetvriendelijk en dus digitaal te doen. We hebben van ongeveer de helft van onze huurders e-mailadressen, maar we nemen initiatieven om dat aantal nog te verhogen. Door bijvoorbeeld bij andere brieven een oproep te steken of via onze huurbegeleiders, die tijdens een huisbezoek ontbrekende adressen noteren. Wij

verzenden via ons gewoon e-mailsysteem, maar het zou zeker kunnen dat we in de toekomst overstappen op een gratis mailingplatform zoals Mailchimp. Dan kunnen wij het leesbereik van onze mailings opvolgen en zijn er meer sjablonen ter beschikking voor de lay-out."

Noke Venken (SHM Ons Dak): "Wij kiezen voor een combinatie van papier en digitaal. 'Ons Krantje' is op papier en dus voor alle huurders, maar geïnteresseerden kunnen zich daarbovenop



Noke Venken, medewerker bewonerscontacten Ons Dak Maaseik
Ons Krantje: op papier, 4 pagina's, 4x per jaar

inschrijven op onze digitale nieuwsbrief. Die geeft ander nieuws over Ons Dak en verwijst vooral door naar de website voor de volledige nieuwsberichten. Ook onze partners krijgen deze info: digitaal bereiken we dus veel verschillende categorieën van lezers en moeten we variëren in de aangeboden thema's."

TIP 2

Houd de inhoud relevant

Noke: "Bij de bespreking van de onderwerpen kijken we zoveel mogelijk vanuit het standpunt van de huurder. Wat interesseert hen? Wat willen de huurders weten over Ons Dak? Op welke algemene vragen lezen ze graag het antwoord in 'Ons Krantje?'"

Isis: "We gebruiken de krant ook om meer mensen naar onze activiteiten te krijgen. Is er een poetsworkshop? Dan zetten we die in de kijker. Overloop ook eens welke seizoensgebonden items je hebt, dan gaat het soms verbazingwekkend snel. In de zomer kan het bijvoorbeeld over tuinonderhoud gaan, in de winter over het



Steeds meer SHM's en SVK's zetten in op een herkenbare huurderskrant in klare taal.

energieverbruik, de budgetmeter opladen of het onderhoud van de gastoestellen.”

TIP 3
Zorg voor een herkenbare lay-out



Isis Verbeeck, Stafmedewerker Sociaal Verhuurkantoor Waasland
 Huurderskrant: digitaal, 2 pagina's, 4x per jaar

Isis: “Voor de lay-out werk ik in Word met een zelfgemaakt sjabloon dat uit tabellen bestaat. Daarin plaats ik mijn

foto's en teksten. Het is heel eenvoudig, maar voorlopig hebben wij geen budget voor een grafisch programma of externe lay-outer. Je moet niet per se uitbesteden om iets digitaal te kunnen afleveren.”

Leentje: “Wij besteden de lay-out wel uit. Geïnteresseerde organisaties uit de sector mogen het bestek bij mij opvragen. De foto's nemen we allemaal zelf. Als we een generieke foto nodig hebben, doen we een beroep op de databank van de firma die het lay-outwerk doet. Handig!”

Noke: “Ik ontwerp zelf in het grafische programma Microsoft Publisher. Ik vind het erg gebruiksvriendelijk en vlot. Collega's uit de sector moeten maar eens kijken: er bestaan ongetwijfeld gratis varianten online die je al op weg kunnen zetten. Denk vooral aan een herkenbare lay-out: hetzelfde lettertype, dezelfde kleuren, dezelfde indeling. Foto's maken we zelf en daarvoor vragen we toestemming aan de geportretteerde, tenzij bij grote wijkactiviteiten met veel mensen op de foto.”

TIP 4
Betrek de huurders

Noke: “Bij onze SHM kwam het idee voor een huurderskrantje van onze bewonersgroep Hura (huurdersraad). Wij zijn daarin meegegaan en namen de hoofdrol op. Bij de start hielp Hura bij het maken van de artikelen en interviewden ze ook. Ze gaven zelf aan dat ze die rol te moeilijk vonden en nu betrekken we hen alleen nog bij de keuze van de onderwerpen via de vergaderingen van Hura. Daar maken we echt tijd voor en dat werkt.”

Leentje: “Wij deden een oproep naar onze huurders om mee te werken, maar vinden de respons voorlopig erg laag. Daarom vragen we nu aan mensen die klachten hebben of ze met hun bezorgdheid in de krant willen. Het hoeft ten slotte niet altijd een goednieuwsshow te zijn. Tip: doe dit wel als je weet dat er op korte termijn een oplossing is en als het probleem uitlegbaar is.”

Isis: “Ook bij ons kunnen huurders altijd tips geven of interessante onderwerpen ►►

KIES VOOR DUIDELIJKE TAAL

Katrien Janssens, Wablieft: "Eén op zeven Vlamingen kan niet genoeg lezen en schrijven om mee te kunnen in de samenleving. Maar ook vlotte lezers doe je een groot plezier met duidelijke taal. Wat is duidelijke taal? Een tekst in duidelijke taal leest vlot. Zijn toon spreekt aan. Lezers blijven niet haperen, ze begrijpen meteen wat ze lezen. Een duidelijke tekst geeft een antwoord op hun vragen. Hij roept geen vragen op. En hij is uiteraard correct en volledig."

DE DRIE GOUDEN TIPS VAN WABLIEFT:

- **Schrijf korte zinnen. Prop niet te veel informatie in één zin.** Maak er twee of meer aparte zinnen van. Vraag je bij ieder woord af of het nodig is in de zin. Nee? Schrap het. Gebruik bij voorkeur niet meer dan 15 woorden per zin.
- **Gebruik alledaagse woorden. Spreek jij ooit het woord 'behoudens' uit?** Of zeg je tegen je collega dat je haar nog wil bevragen aangaande de broodjes voor 's middags? Waarom zou je zo dan schrijven? Schrijf zo veel mogelijk zoals je spreekt, zonder informeel te klinken. Vermijd 'stadhuistaal'. Op onze website vind je een lijst met duidelijke synoniemen voor stoeve woorden. www.wablieft.be/tekstadvies/weg-met-stadhuistaal
- **Beveel als je instructies geeft. Je krijgt dan vanzelf kortere en duidelijkere zinnen.** Schrijf niet: Het formulier dient verzonden te worden naar het hoofdkantoor. Maar schrijf: Stuur het formulier naar het hoofdkantoor.

"Met duidelijke taal
doe je iedereen
een plezier, ook
de vlotte lezers."

Katrien Janssens, Wablieft



aanreiken. We plaatsten al eens een oproep in de krant voor een interview met een huurder in de volgende editie, maar tot nu toe leverde dat weinig op. We hopen dat het aantal reacties zal groeien met het aantal edities."

TIP 5

Maak een onderwerpenlijstje



Leentje Cornelis,
Directeur Ninove Welzijn
Huurderskrant: op papier,
12 pagina's, 4x per jaar

Leentje: "Hoeveel tijd ik investeer, is moeilijk te zeggen. Ik merk wel dat ik constant met mogelijke thema's en beelden bezig ben. Op activiteiten kan je bijvoorbeeld aan de deelnemers vragen of ze willen getuigen. De interviews kosten de meeste tijd. Mensen zijn vaak blij dat ze hun verhaal eens mogen vertellen en dan ben je snel anderhalf uur bezig. En dan moet je het nog uitschrijven."

Isis: "Ik vind het handig om tussen twee edities door een lijstje bij te houden met mogelijke thema's. Collega's geven mij ook tips op teamvergaderingen of tussendoor. De opmaak en het uitwerken zelf neemt weinig tijd om verschillende redenen: omdat ik met het sjabloon werk, omdat wij een korte krant van een tweetal bladzijden met korte berichten hebben, omdat ik het alleen schrijf en omdat ik niets moet regelen met een drukker of de post. Mijn coördinator leest na."

Noke: "Onze krant bestaat bijna vier jaar en in de eerste edities kroop wel wat tijd omdat ik toen ook de inbreng van de leden van Hura helemaal herwerkte. Enkele edities later en nu ik zelf schrijf, gaat het vlugger. Ik gok dat het schrijven zelf één werkdag inneemt. De drukker drukt de krant en levert de kranten bij ons, dus daaraan heb ik geen werk. Ik breng de kranten wel persoonlijk naar Labor Arbeidskansen-Knap bij ons in de buurt, een arbeidszorginitiatief dat de adresstickers plakt. Daarna lever ik de boekjes af bij het postkantoor."

Expert legt uit

Belang van de feitelijke fusie

TEKST JOHAN VANDENBERGHE

Een fusie is meer dan een juridische procedure. Uiteindelijk moet de fusie leiden tot één sociale huisvestingsmaatschappij met één gedeelde missie en visie. Welke stappen kunnen helpen om deze feitelijke fusie te realiseren?

Johan Vandenberghe, beleidsmedewerker Wonen-Vlaanderen en ervaringsdeskundige bij de fusie van Woonhaven

FOTO JAN LOEMAN



De juridische en feitelijke fusie zijn eigenlijk twee parallele sporen. Door tegelijkertijd aan de juridische en feitelijke fusie te werken, vermijdt u een 'façadefusie': voor de buitenwereld is er dan één bedrijf, maar intern werkt u nog altijd als aparte SHM's.

De juridische fusie is een tijdelijk proces, de feitelijke fusie een jarenlang proces. Start dus met een goede beginstructuur en stuur bij via opgedane ervaring en evaluatie.

Meer communicatie dan cao nr.32 bis vraagt

SHM's vallen onder de cao-wet en dus onder cao nr.32 bis. Een van de gevolgen hiervan is dat u informatie- en raadplegingsverplichtingen heeft tegenover uw werknemers. U moet hen informeren over de datum van de overgang, de redenen en gevolgen, de maatregelen die u neemt, ...

Om draagvlak te creëren, is echter meer communicatie nodig dan waartoe u via cao nr.32 bis verplicht bent. Personeelsleden weten best zo snel als mogelijk meer over de fusie en de contouren van hun nieuwe SHM. Tijdens het hele fusietraject is transparante, algemene en individuele communicatie cruciaal. Personeelsleden hebben tijd nodig om de fusie te verwerken, houd daar rekening mee.

Thematische werkgroepen

Ook meewerken aan de nieuwe SHM geeft perspectief. Om de opstart van uw nieuwe SHM voor te bereiden, kunt u werken met thematische werkgroepen. Bijvoorbeeld, rond patrimonium, financiën, klantenwerking, ICT, personeel, ... Zorg voor een mix van personeelsleden van de verschillende SHM's en van verschillende diensten in elke werkgroep. Zo leren personeelsleden elkaar en elkaars werking al beter kennen.

Nieuwe procedures

Elke werkgroep inventariseert eerst de bestaande toestand. Hiervoor legt elke SHM gedetailleerd uit hoe ze nu werken. Vanuit de inventarisatie legt elke werkgroep een nieuwe uniforme manier van werken vast. Probeer hierbij de goede praktijken van de SHM's met elkaar te combineren en per werkgroep - hoe lastig ook - tot een consensus te komen. Dit vergroot het draagvlak bij alle betrokken personeelsleden van elke SHM. Leg elke nieuwe werkwijze vast in procedures. Als dit enigszins kan, implementeert u de nieuwe procedures best al voor de juridische fusie rond is. Als de betrokken SHM's al deels of helemaal werken volgens de nieuwe procedures, maakt dit de overgang naar de nieuwe SHM gemakkelijker.

i

ondersteuningsteam VMSW
ondersteuningfusies@vmsw.be
U vindt het draaiboek fusies en
modellen op Woonnet.

DE NEGENTIGERS



Woonwoord ging op zoek naar hele oude sociale huurders die nog zelfstandig wonen. De vele reacties van de SHM's waren verrassend en zo ging Woonwoord op bezoek bij enkele kranige negentigers: Alfons en Alice, Blanche en Maria.

TEKST YOO JUNG DE LOOF, DOSSIERBEHEERDER VASTGOED

FOTO'S JAN LOEMAN, WONINGENT, GERY SPIRINCKX

1. Maria Vermoortele, 92 jaar SHM De Mandel

In een studio in centrum Roeselare woont Maria. Geboren en getogen in deze stad of zoals ze zelf zegt: 'een pure Roeselarenaar'. Maria huurde eerst op de Botermarkt, een gebouw met allemaal vrouwelijke bewoners. Sinds 2012 woont zij in haar studio. Ze woont er graag, maar kijkt met weemoed terug naar de Botermarkt. Tweemaal per week helpt een dame haar bij het poetsen en boodschappen doen. De supermarkt ligt gelukkig op wandel-

afstand, maar een uitstapje naar de winkelstraat lukt haar niet meer. "Koken doe ik wel nog zelf en dat doe ik nog altijd graag!" Ze puzzelt ook, vooral 's namiddags. Misschien beter, want eens ze eraan begint ... "Ik ben verslaafd aan woordpuzzels. Op een dag was ik 's morgens zo lang aan het puzzelen dat ik vergat om mijn aardappelen te koken." In de zomer zit Maria graag buiten, maar "wel liefst in de schaduw". Ze bezoekt ook vaak haar zus in

het rusthuis in Moorselede. Vroeger deed Maria het huishouden bij de directeur van de Nationale Bank. Daarna, toen de directeur werd overgeplaatst, bij een ander gezin. Na het onderhouden van zo'n groot huis bleef er jammer genoeg niet veel vrije tijd over. "Daguitstappen deed ik niet, maar elk jaar tijdens mijn verlof werd ik door de kinderen van de bankdirecteur uitgenodigd om hen in Hasselt te bezoeken."



2. Blanche Bove, 93 jaar
SHM WoninGent

Blanche woont boven het lokaal dienstencentrum De Horizon. Vanuit haar woning heeft ze uitzicht op de Coupure. Enkel in de zomer wordt het heel warm, want haar appartement is zuidgericht. Van jongs af aan heeft Blanche een gehoorprobleem en moet ze de mensen zien spreken. Ze geeft zich echter niet gewonnen. Ze poest en doet zelf haar boodschappen, al zal haar zelfstandigheid wel verminderen. De bus op en af gaat al wat moeilijker. "Ik ging vaak een dag naar zee, maar dat lukt niet meer." Haar naasten zijn intussen overleden waardoor Blanche zich vaak eenzaam voelt. "Ik lees wel nog elke dag de krant, het zorgt voor verstrooiing en zo blijf ik op de hoogte." Blanche is en blijft een trotse zelfstandige dame.



3. Alfons Vanherck en Alice Cleeren, 90 en 89 jaar
SHM Nieuw Sint-Truiden

Alfons en Alice wonen op een boogscheut van de grote markt van Sint-Truiden. Sinds 1980 huren ze een woning van SHM Nieuw Sint-Truiden. Eerst woonden ze in een grotere woonwijk met zo'n 70 woningen. In 2011 verhuisden ze naar hun huidige appartement. Van een ruime woning met tuin en aangename burens naar een appartement verhuizen, is niet zo vanzelfsprekend. Alles is gezamenlijk en dat waren ze niet gewoon. Dat vreemde gevoel verdween gelukkig snel: nu wonen ze er heel graag. "We hoopten altijd om terug naar Brustem te verhuizen, maar hier zitten we eigenlijk wel goed." Het was aanpassen,

maar ze hebben nooit overlast gekend. Bovendien hebben ze nu winkels op wandelafstand. "In Brustem was het aangenaam wonen, maar daar zijn geen winkels meer." Een appartement heeft uiteraard ook heel wat voordelen: veel natuurlijk licht, betere isolatie, centrale verwarming, ... Ook de inrichting van hun appartement kan hen bekoren. Vanuit hun woonkamer hebben ze zicht op spelende kinderen van de aanpalende lagere school. Alice heeft elke dag wel iets te doen in het huishouden. Enkel poetsen lukt haar niet meer en daarom komt er tweewekelijks een poetsvrouw langs. Alfons kocht

recent nog een nieuwe auto. "Ik kan niet meer zonder! Anders ben je zo afhankelijk van alles en iedereen. Dat lukt zo niet, en ik rij geen grote afstanden." Alfons werkte vroeger achtereenvolgens bij de spoorwegen, SHM Kleine Landeigendom en het kadaster. De laatste jaren ging zijn gezondheid echter een beetje bergaf en op de koop toe kregen ze vorig jaar het onaangename bezoek van dieven. Maar ondanks deze tegenslagen blijven ze hun positieve zelf.

HOE BEPERK JE DE HUURLASTEN VAN JE HUURDERS?

Hoe beperkt u de huurlasten voor uw huurders en houdt u de huurprijs mee betaalbaar? De Ideale Woning en Volkshuisvesting Willebroek kregen een uitstekende beoordeling in hun visitatierapport door hun acties. Woonwoord vroeg aan An Meersschaert, diensthoofd klanten, en Andy Dilles, directeur, hoe zij dit aanpakken.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE

FOTO'S: JAN LOEMAN, ISABELLE PLANCQUAERT



Welke acties ondernemen jullie om de huurlasten zo laag mogelijk te houden?

Andy Dilles (Volkshuisvesting Willebroek):

"We passen de wetgeving overheidsopdrachten strenger toe. Zo zullen we een onderhandelingsprocedure opstarten voor opdrachten van 1.500 tot 8.500 euro. Door te onderhandelen met externe firma's, krijg je vaak een scherpe prijs. En dat ziet de huurder meteen in zijn rekening. De kosten kan je ook drukken door samen te werken. In de regio sloten we samen met enkele SHM's dit jaar een raamcontract af voor het onderhoud van de liften. En starten we een opdracht voor het onderhoud van de cv-ketels. Volkshuisvesting Willebroek werkt voor groenonderhoud samen met de sociale dienst van de gemeente. Dat halveert de kostprijs."

An Meersschaert (De Ideale Woning):

"De Ideale Woning sloot ook een aantal raamcontracten af: voor het poetsen van gemeenschappelijke delen en ramen, onderhoud liften, reinigen beerputten,

groenonderhoud, ... Deze kosten rekenen we door aan de huurder, dus hoe lager de kost hoe beter voor de huurder. We beslisten in 2015 om ons aan te sluiten bij het Vlaams Energiebedrijf voor gas en elektriciteit voor gemeenschappelijke delen en de collectieve verwarming. Dat levert opnieuw een besparing op voor de huurders."

Ondernemen jullie acties om het energieverbruik van jullie huurders te verminderen?

An: "We zorgen ervoor dat onze huurders in de gemeenschappelijke delen zo weinig mogelijk elektriciteit en water verbruiken. We plaatsten ledverlichting met sensors en sluiten de gemeenschappelijke kranen af. We merkten in onze cijfers dat er een hoger waterverbruik is bij collectieve watermeters. Huurders sensibiliseren rond het waterverbruik werkt alleen als ze dit ook voelen in hun portemonnee. Daarom kozen we voor individuele meters. Met subsidies van stad Antwerpen installeren we individuele watermeters of tussen-



Andy Dilles,
directeur Volkshuisvesting Willebroek.

meters in de appartementsblokken met een hoog verbruik. Je ziet het verminderde waterverbruik al op de eerstvolgende factuur."

Andy: "We sensibiliseren bewoners ook over hun energiegebruik. We nodigen de huurders met een hoog verbruik uit voor een gesprek. Samen bekijken we de mogelijke oorzaak van het probleem en zoeken we naar oplossingen."



ACHT TIPS

Wilt u de huurlasten voor uw huurders verlagen? Lees dan zeker deze acht tips van An en Andy.

- 1** Kies voor een beleid en werk een visie uit om de huurlasten zo laag mogelijk te houden.
- 2** Inventariseer de hoge huurlasten.
- 3** Sluit raamcontracten af met externe dienstverleners.
- 4** Onderzoek of uitbesteden van diensten leidt tot lagere huurlasten.
- 5** Onderzoek waarvoor u uw huurders kunt inschakelen.
- 6** Werk samen in de regio of met de VVH voor groepsaankopen.
- 7** Ga in dialoog met huurdersgroepen.
- 8** Pas de wetgeving op overheidsopdrachten strenger toe: het is tijdsintensief, maar loont.

Hoe kwamen deze acties tot stand?

An: "De Ideale Woning kiest bewust voor een beleid waarbij ze de huurlasten zo laag mogelijk houdt. Vanuit dit beleid starten we systematisch acties."

Andy: "We werken bij Volkshuisvesting Willebroek met acht interne werkgroepen, waaronder een werkgroep klantvriendelijke dienstverlening. Hierbij staat de klant centraal."

Betrekken jullie huurders bij deze acties?

An: "Zeker! Onze huurders hebben inspraak in de inrichting van de gemeenschappelijke tuin. We zoeken hierbij vaak vrijwilligers onder onze huurders om de tuinen te onderhouden. Onze sociale dienst en inspectiedienst stimuleren huurders om zelf de handen uit de mouw te steken en hun eigen gebouwen te poetsen. Via de gangvergaderingen werken we samen met de huurders een beurtrol uit voor het poetsen. Dat gaat met vallen en opstaan. Maar we merken dat de huurders

meer respect hebben voor elkaars werk dan tegenover het werk van een externe firma. De burens leren elkaar ook op een andere manier kennen."

Andy: "We nemen deel aan bewonersvergaderingen. Op initiatief van onze huurders, onderzoeken we of we de kost voor het tweejaarlijkse onderhoud van



An Meersschaert, diensthoofd klanten De Ideale Woning.

cv-ketels kunnen spreiden en maandelijks verrekenen. We leren ook veel uit onze nauwe contacten met de vierdewereldbeweging en het OCMW."

Evalueren jullie de acties? En sturen jullie bij?

Andy: "We werken bij Volkshuisvesting Willebroek met een meerjaren- en jaaractieplan waarin deze acties zijn opgenomen. Deze evalueren we jaarlijks. We leggen halfjaarlijks een managementrapport voor, zo kunnen we tussentijds bijsturen."

An: "De Ideale Woning houdt de evolutie van kostprijs van de huurlasten nauwgezet in de gaten en grijpt in wanneer dat nodig is. Onze inspectiedienst en onze sociale dienst controleren ook regelmatig of de gebouwen grondig zijn geïnspecteerd. Volgen de huurders de afspraken niet, dan spreken we ze er even over aan."

vraag het aan

Danny Lescauwaet,
stafmedewerker Steunpunt
Algemeen Welzijnswerk



Soms krijgt een huurder alleen een huurovereenkomst als hij begeleid wordt door een welzijnsorganisatie. Tot wanneer loopt de begeleiding?

Een vraag van Erik Thora,
directeur cvba Dijledal.


Danny Lescauwaet
03 340 49 12
danny.lescauwaet@steunpunt.be

“Organiseer een driehoeksoverleg. Dat versterkt het vertrouwen.”

Hoe lang loopt een begeleiding?

“Dat varieert. Niet iedereen heeft begeleiding nodig. Soms is de huurder die begeleiding nodig heeft een vrouw die omwille van partnergeweld in een vluchthuis verblijft. Zij kan perfect in staat zijn zelfstandig haar huurdersverplichtingen na te komen. Dat ligt anders bij iemand die dakloos is en een psychiatrisch of verslavingsprobleem heeft. Als de begeleiding erin slaagt om rond de cliënt een ondersteunend netwerk te creëren, duurt een begeleiding gemiddeld negen maanden voordat de situatie zich stabiliseert. Die eerste maanden zijn een kritische overgangperiode. Wanneer een dakloze opnieuw een adres heeft, duiken schuldeisers weer op. De cliënt moet zijn papieren in orde brengen bij allerlei instanties. Dat brengt spanningen mee. Iemand met een licht mentale handicap heeft misschien levenslang begeleiding nodig.”

Wie stopt de begeleiding?

“Bij het begin van de huurovereenkomst houdt u best een driehoeksoverleg waarbij de begeleidende dienst en de huurder aanwezig zijn. Daar maakt u afspraken over de inhoud van de begeleiding, de timing en terugkoppelmomenten. De drie partners kunnen dan samen beslissen wanneer de begeleiding stopt. Het gebeurt ook dat een cliënt de begeleiding zelf afbreekt. Dan heeft de begeleidende dienst geen mandaat om de

begeleiding gedwongen verder te zetten. Die huurder komt dan in dezelfde situatie terecht als iedere andere huurder. Komt hij zijn huurdersverplichtingen niet na, dan kunt u eerst begeleiding voorstellen in plaats van de huurovereenkomst onmiddellijk te beëindigen.”

Hoe kan je weten wanneer de begeleiding stopt?

“Als de begeleiding stopt, dienen de diensten daar uiteraard met u transparant over te communiceren. Wanneer de afspraken verlopen in een driehoeksoverleg is er geen probleem met privacy, want de huurder is aanwezig en is akkoord over de informatie-uitwisseling. U moet natuurlijk altijd voor ogen houden wat wel en niet relevant is om uit te wisselen. Het bevordert trouwens ook de vertrouwensrelatie met u en de begeleidende dienst als deze informatie-uitwisseling niet boven het hoofd en achter de rug van de cliënt gebeurt.

Is de begeleiding gestopt, dan is het louter melden van de stopzetting geen privacy-gevoelige informatie. Het is in het belang van alle betrokkenen dat er kwaliteitsvolle communicatie is. Dat bevordert een goede samenwerking.”

In de volgende editie beantwoordt voorzitter Bernard Hubeau een vraag over de Vlaamse Woonraad. E-mail uw vraag naar info@woonwoord.be en wie weet beantwoordt Bernard ùw vraag.

3D ONTWERPEN MET BIM

TEKST: CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR
FOTO'S: ARTYOM KRAVCHENKO EN ELIEN NEYENS



Het jonge architectenduo Elien Neyens en Artyom Kravtchenko kaapt de hoofdprijs weg van de wedstrijd Jonge Architecten aan Zet. Hun winnend project ontwierpen ze met BIM. Zegt u weinig? BIM is een software die klassieke architectentekeningen naar het verleden verwijst.

WAT IS BIM?

Een bouwwerkinformatiemodel of building information model (BIM) is een digitaal model van een constructie, opgebouwd uit objecten waaraan informatie is gekoppeld. Een klassieke CAD-tekening bevat alleen informatie over afmetingen. Een BIM zal daarnaast ook informatie bevatten zoals het bouw materiaal (met-selwerk of gewapend beton), de kost-

bijvoorbeeld de positie van een binnenmuur wijzigt en hierdoor een raamopening verschuift, dan weerspiegelt die aanpassing zich bij het traditioneel tekenen in 2D niet automatisch in de geveltekening. De kans op fouten is veel groter en aanpassingen zijn vergeleken met een goed BIM-model ook zeer arbeidsintensief.

Elien Neyens: "De grootste winst zit in het vermijden van kosten door ontwerpfouten. Zo wordt soms pas tijdens de uitvoering van de werken opgemerkt dat leidingen dwars door een balk zijn getekend en daardoor niet uit te voeren zijn. Men zal dan een ad-hocoplossing zoeken, die helaas vaak veel extra kosten met zich meebrengt. BIM kan dit soort fouten vermijden door het 3D-model van



prijs, het verloop van de elektriciteitsleidingen in de muur, De informatie van elk object (de muur, de deur, de elektriciteitsleidingen, ...) kan bovendien gekoppeld worden aan andere zaken zoals fasering, functies of de vereiste constructieve sterkte.

DE VOORDELEN EN EINDELOZE MOGELIJKHEDEN

BIM werd in de eerste plaats ontwikkeld om de kosten van bouwfouten te verminderen. Bij traditioneel ontwerpen in 2D moet een wijziging in de constructie in iedere doorsnede en plattegrond afzonderlijk verwerkt te worden. Als

de leidingen samen te voegen met die van de constructie en dan op clashes te controleren."

BIM-modellen kunnen met virtuele camera's fotorealistische afbeeldingen genereren. "Ook een zonneanalyse is mogelijk. Zo kan het verloop van lichtinval van zonsopgang tot zonsondergang gesimuleerd worden. De positie, afmetingen van de raamopeningen en zelfs de noord-zuidoriëntatie van het gebouw kan gewijzigd worden om het beste resultaat te bereiken. Maar evengoed aan welke ramen er wel of geen zonnewering moet komen."

De software laat ook toe om reken-



Artyom Kravtchenko en Elien Neyens

BIM VOOR & TEGEN

software aan het model te koppelen. Daarbij is het mogelijk om de factor tijd (vierde dimensie) en de kosten (vijfde dimensie) mee te nemen. Zo kunt u de kostensamenstelling van een constructie visualiseren en analyseren. Meestal beschikt de software trouwens over een spreadsheet, die één-op-één gekoppeld is aan het model. Wijzigingen worden bijgevolg direct verwerkt in de meetstaat, de kostenraming, etc.

Dit betekent dat hoe later in het ontwerpproces er aan de bouwplannen gewijzigd wordt, hoe groter de voordelen van BIM zich laten voelen. Om in te spelen op veranderde marktomstandigheden brengen opdrachtgevers soms in een laat stadium van het ontwerpproces nog fundamentele wijzigingen aan. Bij



- BIM reduceert kosten van ontwerpfouten of verkeerde beslissingen.
- Betere kostprijbewaking.
- BIM stuurt ook planning en productie.
- Een informatie-annex-beheermodel in plaats van een set tekeningen.
- Informatie zit niet bij mensen, maar is blijvend aan het gebouw verbonden.
- Programma- en energieontwerp zijn in alle fases toetsbaar.
- Betere communicatie tussen de verschillende bouwactoren.
- BIM kan een onderhoudsplan bevatten.



- Relatief dure soft- en hardware.
- Cultuurbreuk: BIM vergt ommezwaai in werkwijze.
- Bibliotheken van digitale objecten zijn nog in ontwikkeling.
- Afspraken over de gewenste output zijn noodzakelijk.
- Digitale modellen leveren een schijnzekerheid. De nauwkeurigheid is afhankelijk van het LOD-niveau: een globaal model is slechts voor één derde nauwkeurig.
- Nog geen standaardisatie in België.
- Geen universele standaard tussen diverse softwareleveranciers.



traditioneel ontwerpen brengt dit een massa werk met zich mee, met de revisie van veel tekeningen en documenten. BIM-software anticipeert hierop door aan alle objecten, waaruit het BIM is opgebouwd, een koppeling mee te geven. Elke aanpassing in het model is bijgevolg direct zichtbaar in de tekeningen, in de meetstaat, in de kostenraming, in de energieprestatie en in de productielijsten. **Elien:** "Een BIM vergt meer tijd en inspanning in het begin van het ontwerpproces, maar nadien haal je dat er uit. Behalve een accuraat as-built dossier, kan een BIM ook een slim onderhoudsplan opleveren met bijvoorbeeld een oplijsting van

alle buizen die om de vijf jaar moeten worden gecontroleerd, een vlekkenplan voor de poetsdienst of de vierkante meters te reinigen glaspartijen."

AFSPRAKEN ZIJN NODIG

Bij een bouwplan zijn veel personen betrokken en dat vergt goede afspraken vooraf over bijvoorbeeld het detailniveau van de tekeningen. Er zijn diverse detailniveaus ofwel Levels of Detail (LOD) gaande van LOD 000 tot LOD 500. Naargelang het LOD-niveau verhoogt, neemt de hoeveelheid informatie in het BIM toe. Pas in LOD 500 zijn de objecten gemodelleerd zoals ze daadwerkelijk

zijn uitgevoerd. Elien waarschuwt dat die afspraken echt nodig zijn: "Je kan immers eindeloos veel informatie in het BIM inputten. Het moet nog wel relevant blijven."

Ook de bestandsuitwisseling vergt afspraken en een universele taal die begrepen wordt door de verschillende softwarepakketten. De bouwwereld is stilaan vertrouwd met BIM. Maar, BIM vindt ook ingang bij de constructie van bruggen, tunnels en in de installatietechniek. De B van BIM staat daarom niet voor bouwwerk, maar voor het bouwen op zich.

NIEUWE OPROEP VOOR EXPERIMENTELE WOONVORMEN

De Vlaamse Regering keurde een nieuwe oproep goed voor experimentele woonvormen in een regelluwe proefomgeving. Hiermee wil de regering innovatie in het Vlaamse woonbeleid aanmoedigen. Als het Vlaams Parlement het decretaal kader goedkeurt, zal Wonen-Vlaanderen in 2017 de oproep lanceren. Woonwoord somt alvast de belangrijkste voorwaarden op.

TEKST ELINE VAN AGTMAAL, BELEIDSJURIST WONEN-VLAANDEREN

Proefprojecten zijn niet nieuw binnen het Vlaamse woonbeleid. In 2010 lanceerden de toenmalige ministers van Wonen en Welzijn een oproep voor samenwerkingsprojecten. Elf uiteenlopende projecten kregen toen een subsidie voor personeels- en werkingskosten (zie *kaderstuk*). In 2015 werd de proefomgeving succesvol afgerond. Door aanpassingen aan de regelgeving tijdens en na de proefperiode konden verschillende projecten hun werking blijven verderzetten.

Waarom deze proefomgeving?

Experimentele projecten ondervinden dikwijls moeilijkheden om te starten binnen het bestaande kader, doordat de regelgeving (nog) niet is aangepast aan nieuwe evoluties en trends. Kenmerkend aan de proefomgeving is dan ook het

'regelluwe' kader waarin de experimenten zich kunnen ontwikkelen. Bestaande regelgeving wordt voor een beperkte periode helemaal of deels aan de kant geschoven om innovatie vrij baan te geven. De bedoeling is om expertise op te bouwen en te kijken of het opportuun is om de projecten uit te breiden over heel Vlaanderen.

In 2017 wordt een nieuwe proefomgeving voor experimentele woonprojecten verwacht. Het decreet dat hiervoor de voorwaarden vastlegt, werd begin dit jaar ingediend in het Vlaams Parlement. Deze proefomgeving richt zich op de uitbouw van een model voor gemeenschappelijk wonen of voor erfpacht- en opstalconstructies waarbij de eigendom van de grond en de eigendom van de woning worden gescheiden.

Wie kan deelnemen aan de proefomgeving?

Zowel private als sociale rechtspersonen kunnen deelnemen aan de proefomgeving. De projecten moeten wel voldoen aan een aantal voorwaarden.

- Het project moet voldoende vernieuwend zijn. Deelnemen om een bestaand woonproject te regulariseren, is dus niet mogelijk.
- Het project moet beantwoorden aan een maatschappelijk relevante behoefte, en moeilijk of niet realiseerbaar zijn binnen de toepasselijke regelgeving.
- De methode en organisatie van het project moeten toepasbaar zijn in andere regio's of samenwerkingsverbanden in het Vlaamse Gewest.
- Het project moet realiseerbaar zijn binnen een tijdsperiode van maximaal zes jaar, eventueel verlengbaar met maximaal vier jaar.

PROEFPROJECTEN UIT VORIGE OPROEP

Elf proefprojecten wonen-welzijn, met hun Initiatiefnemers en doelgroepen.
Elk project telt meerdere (meestal lokale) partners.



- 1. OCMW Brugge:** werken aan netwerken, met begeleiding van mensen met psychische, psychiatrische of verslavingsproblematiek in sociale huisvesting. (zie Woonwoord #38)
- 2. Woonbeleid regio Izegem:** 25 woontrajecten in sociale huisvesting voor personen met onvoldoende woonervaring (residentieel of gevangenisverleden, jongeren,...) en personen die problemen ondervinden bij het zelfstandig wonen.
- 3. Focus Gent vzw:** ADL-ondersteuning voor kwetsbare senioren in sociale huisvesting.
- 4. Sociale economie Beveren vzw:** bemoeizorg als crisisinterventie bij uithuiszetting, bij problematische sociale huurders.
- 5. IBW De Vliering vzw:** SSeGa: samenwerkingsverband Antwerpse SHM's en GGZ Antwerpen, voor personen met psychiatrische problemen. (zie Mensen pagina 30)
- 6. De Ideale Woning cvba:** thuishuis, een huis in de rij voor vijf maatschappelijk kwetsbare ouderen, met ondersteuning.
- 7. CVBA Woonpunt Zennevallei:** wonen met ondersteuning voor personen met een psychosociale of verstandelijke beperking.
- 8. CAW Halle-Vilvoorde vzw:** zorgtraject wonen maatschappelijk kwetsbare jongvolwassenen.
- 9. CAW De Kempen vzw:** tijdelijk woonaanbod voor ex-gedetineerden en anderen in precaire omstandigheden om de overgang naar sociale of private huurmarkt te overbruggen.
- 10. CAW Limburg vzw:** woonzorg en training op maat, voor kwetsbare alleenstaande vrouwen (met kinderen), oudere thuislozen,...
- 11. Cordium cvba:** Woontraining als voortraject naar sociale huisvesting voor dak- en thuislozen, jongeren uit Begeleid Zelfstandig Wonen Bijzondere jeugdzorg, mensen met psychiatrische problemen of een gestabiliseerde verslavingsproblematiek.

Het aantal deelnemers aan de proefomgeving is niet beperkt. Alleen door een talrijke deelname zijn immers goed onderbouwde en aan de praktijk afgeleide conclusies mogelijk.

Wat is de draagwijdte van de proefomgeving?

De proefomgeving geeft de geselecteerde projecten geen onbeperkte ruimte om vrij te experimenteren. De projecten blijven gebonden aan de bestaande regelgeving, maar mogen wel afwijken van een aantal bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Eenmaal geselecteerd, krijgen de projecten een lijst van de bepalingen waarvan ze mogen afwijken. De afwijkingen kunnen gaan over: de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten, de verkoop van sociale koopwoningen, de

kwaliteitsnormen voor sociale woningen, de voorwaarden waaronder sociale woonorganisaties kunnen intekenen op het maatschappelijk kapitaal van andere vennootschappen, de voorwaarden voor sociale leningen en tegemoetkomingen, de sancties bij het niet-nakomen van de twintigjarige bewoningsplicht en de verhuring van sociale huurwoningen, inclusief de huurdersverplichtingen en de toewijzingsregels.

Opvallend is dat de bepalingen waarvan deelnemers kunnen afwijken vooral gelden voor sociale woonactoren. Toch kunnen ook private actoren hun voordeel doen bij de proefomgeving. Zij kunnen bijvoorbeeld baat hebben bij een afwijking van de woonkwaliteitsvereisten of van de voorwaarden voor de verstrekking van sociale leningen.

Hoe deelnemen?

De timing van de proefomgeving en het standaardaanvraagformulier om deel te nemen, zullen midden 2017 op www.wonenvlaanderen.be staan.



Meer info?
proefomgeving.wonen@rwo.vlaanderen.be
02 553 18 96

25 JAAR VLABINVEST

Dit jaar blaast Vlabinvest 25 kaarsjes uit. Vlabinvest zag het levenslicht om, samen met de lokale SHM's, betaalbaar wonen in de Vlaamse Rand mogelijk te maken. We blikken terug en vooruit met Hubert Lyben, voorzitter van het Directiecomité van Vlabinvest en Leen Deraedt, directeur van Providentia.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER FOTO ISABELLE PLANQUAERT

Hoe is Vlabinvest ooit ontstaan?

Hubert Lyben: De grond- en woningprijzen zijn in de Vlaamse Rand hoog en de sociale woningen schaarser. Dat duwt de autochtone bevolking, met een laag en zelfs modaal inkomen, naar gemeenten verder van Brussel. De start van Vlabinvest waren projecten met Haviland om betaalbaar wonen in de rand te realiseren.

Wat was een kantelmoment in de groei van Vlabinvest?

Hubert: De samenwerking met de SHM's kreeg een echte doorstart eind jaren '90. We merkten dat er een hinderpaal was voor de SHM's om samen te werken: ze moesten de helft van de middelen inbrengen, maar kregen geen inspraak in het project zelf. We veranderden deze inbreng door de SHM's een deel van het project sociaal te laten ontwikkelen, zodat ze inspraak kregen en een gevarieerder huuraanbod konden aanbieden. Vlabinvest startte daarna met eigen grondvererving om die daarna voor 99 jaar aan SHM's in erfpacht te geven. We konden niet

blijven teren op de grondvoorraad van de SHM's, maar moesten zelf een inspanning doen.

Leen Deraedt: Dit zijn voor ons twee belangrijke aspecten. Betaalbare gronden vinden is echt een uitdaging in onze provincie. Het gevarieerd woningaanbod helpt om bij de omwonenden en de gemeente een draagvlak voor een project te creëren.

Was er snel een draagvlak voor Vlabinvest in de provincie?

Hubert: In de beginjaren van Vlabinvest konden SHM's nog geen lokaal toewijzingsreglement maken. Maar de Vlabinvest-prioriteiten golden wel in een gemengd sociaal- en Vlabinvestproject. Hierdoor speelde lokale binding mee bij toewijzing van die sociale huurwoningen. En dat hielp lokale besturen over de brug.

Leen: Vlabinvest-huurwoningen tellen ondertussen mee voor het bindend sociaal objectief, wat bij de start van het Decreet Grond- en Pandenbeleid niet zo was. Ook dat was een belangrijk overtuigings-





Hubert Lyben, voorzitter van het Directiecomité van Vlabinvest en Leen Deraedt, directeur van Providentia.

“Vanaf 2018 hebben we een dubbele opdracht: de inhaalbeweging realiseren in betaalbaar wonen én in zorgvoorzieningen.”

Hubert Lyben

middel voor lokale besturen, want in Vlaams-Brabant moeten we nog een inhaalbeweging maken.

Vlabinvest richt zich op kleine tot middelgrote inkomens. Zorgt dit voor een andere werkwijze dan in de sociale huur?

Leen: Het doelpubliek van Vlabinvest heeft een andere dynamiek, waarmee we als SHM actief moeten omgaan. Zo moeten we tijdig promotie maken voor onze Vlabinvest-woningen, omdat deze mensen zich niet snel op een wachtlijst laten plaatsen of jaren willen wachten. Leveren we een project op in januari, dan publiceren we het nieuws al in het najaar in het gemeenteblad, op websites, ... We leren nog altijd bij over welke promotie wel en niet werkt. Dat nemen we ook mee in heel onze SHM. We mogen en moeten meer naar buiten komen met positief nieuws.

Hubert: Het doelpubliek zijn vaak tweeverdieners, jonge koppels of starters, maar ook alleenstaande ouders die, na een echtscheiding, een betaalbare woning zoeken. Zij willen graag in de regio blijven, omdat de kinderen er school lopen. De behoefte is er dus, maar we moeten mensen op het juiste moment bereiken.

Wat is het belangrijkste verschil tussen de werking van Vlabinvest en die op Vlaams niveau?

Hubert: Wij werken alleen met een basisregelgeving. Voor wie we bouwen, bepaalt de overheid. Hoe we de projecten realiseren, bepalen we zelf. Hierdoor kunnen we flexibeler inspelen op specifieke vragen, zolang we transparant communiceren naar onze raad van bestuur. Minder regelgeving is zeker iets wat ik heel de sector wens.

Leen: Dat vragen wij inderdaad ook. We krijgen zoveel vragen om samen te werken van gemeenten, welzijnsorganisaties, ... waarop we niet kunnen inspelen omdat we binnen de sociale huurwetgeving werken en al 1% buiten stelsel verhuren.

Wat zijn de uitdagingen?

Hubert: We denken na, samen met de SHM's, hoe we zelf infrastructuur kunnen ontwerpen en laten aanleggen, nu de VMSW haar taak hierin verschuift. Daarnaast moet Vlaams-Brabant een inhaaloperatie doen in zorgvoorzieningen, wat ook in het Vlaams Regeerakkoord staat. De Provincie besliste om dit in Vlabinvest te integreren, waardoor we vanaf 2018 een dubbele opdracht hebben: de inhaalbeweging realiseren in betaalbaar wonen en in zorgvoorzieningen. We gaan momenteel in gesprek met welzijnspartners om mee samen te werken, in deze sector met een grote diversiteit aan actoren. We hopen projecten op te starten die dan als voorbeeld voor toekomstige samenwerkingen kunnen dienen.

Leen: We willen zeker meestappen in deze nieuwe uitdaging, want heel wat welzijnscliënten wonen nu al bij ons zonder dat we zicht hebben op welke begeleiding ze al dan niet krijgen. Het is ook in hun voordeel als we meer samenwerken.

Waar staat Vlabinvest over nog eens 25 jaar?

Hubert: Vlabinvest zal dan een verruimde opdracht hebben, maar de focus zal altijd dezelfde blijven, namelijk betaalbaar wonen in Vlaams-Brabant realiseren.



Voor SHM De Vlaamse Ardennen is het patersklooster in Ronse al het tweede klooster dat ze herbestemmen. Enkele jaren geleden renoveerde ze een nonnenklooster met een meisjesschool in Nederbrakel tot 12 woningen met een gemeenschapsruimte.

Het kloostergebouw en de aanpalende kerk in Ronse dateren uit het midden van de jaren dertig, naar ontwerp van architect A. Van Laethem. Het gebouw staat op de Inventaris Onroerend Erfgoed, net als andere gebouwen van deze architect. Voor de herbestemming tot 24 huurappartementen tekende Carlo Mas van het Architectenburo MAS uit Oudenaarde. De aannemer Artes Depret uit Zeebrugge deed de verbouwingswerken van het kloosterpand. Aannemer Damman uit Deerlijk realiseerde de koopwoningen.

OUD EN NIEUW GEÏNTEGREERD

De karakteristieke voorzijde, met gedrongen deurportalen en frontons in een vage, art-

Van religieuze tot sociale bestemming

SHM De Vlaamse Ardennen renoveerde een oud patersklooster met een jongensschool, net buiten het centrum van Ronse. Drie vleugels scharen zich rond een binnenplein tegen de kerk en herbergen nu 24 sociale appartementen. De voormalige kloostertuin biedt plaats aan acht sociale koopwoningen met tuintje.

TEKST WOUTER BOSMANS, BOUWDESKUNDIGE FOTO'S JAN LOEMAN

decostijl, werd maximaal gerespecteerd. De andere gevels kregen met een nieuwe buitenbepleistering een isolatie naar hedendaagse normen. Onder meer de gevels rond de binnentuin hebben nu buitenterrassen. Oud en nieuw vormen er zo een hedendaags geïntegreerd geheel.

NIEUWE INDELING

Het kloostergebouw is U-vormig. De twee vleugels lopen tot tegen de kerk en omsluiten zo een binnentuin. Het casco was in goede staat en de grote klaslokalen en de brede gang leenden zich tot een nieuwe indeling van kleinere woningen met één tot twee slaapkamers. Onder dak zijn drie grotere appartementen met elk drie slaapkamers. De kelder onder het gebouw werd doortrokken onder de binnentuin. Zo ontstond ruimte voor ondergronds parkeren.

Achteraan de Sint-Antoniuserkerk, die haar functie als parochiekerk blijft behouden, bevinden zich nog een sachtstie, lokalen van de kerkfabriek en een parochiezaaltje. Met hellende vlakken is het project rolstoeltoegankelijk gemaakt. Vier appartementen zijn geschikt voor personen met een handicap, meteen een primeur voor de SHM.

Aan de kloostertuin werden acht koopwoningen opgetrokken. Tegelijk kon het klooster zo langs alle kanten vrij ontsloten worden. Het pleintje voor de kerk werd heringericht en heeft verharde parkeerplaatsen, ook voor de bezoekers van de parochie.

De 24 huurappartementen werden gerealiseerd voor 3.806.918 euro, de 8 sociale koopwoningen voor 1.177.102 euro (exclusief studiekosten en btw).

EERSTE HUURDERS

De appartementen mikken vooral op kleinere gezinnen. De eerste huurders konden begin januari 2016 hun intrek nemen. Een van hen is Ghislaine Van Schoorisse. Zij huurde voordien een privaat appartement aan dezelfde steenweg, dat niet meer aangepast was aan haar rolstoel. Haar sociaal assistente van familiehelp raadde haar aan om zich in te schrijven voor een sociale woning.

“Verhuizen was helemaal niet zwaar,” vertelt ze enthousiast, “het gaf me juist een nieuw elan. Dit appartement is ruimer, met hoge plafonds en veel, goed geïsoleerde ramen, waardoor ik niets van de steenweg hoor en toch veel licht heb. Ook het terras kan ik zonder probleem op met de rolstoel. Nu betaal ik 287 euro per maand, minder dan de helft van mijn vroegere huurprijs. Zo houd ik meer pensioen over dat ik nu kan besteden aan familiehelp. Met die extra hulp hoop ik hier te blijven wonen. Verhuizen naar een rusthuis wou en wil ik echt nog niet. Dat is veel te vroeg, ik ben toch nog maar 73 jaar.”

“Dankzij de goed geïsoleerde ramen heb ik geen geluids-overlast en heel veel licht”

huurster Ghislaine Van Schoorisse.

menser



© Jan Hendrickx - Woonhavens



Beste buren in Petegem, 8 november. Voor 'beste buren', een initiatief van de Deinse Sociale bouwmaatschappij zet Nathalie Peers haar buurvrouw Denise Mestdagh in de bloemetjes. "Denise is 80 jaar geworden, maar staat nog altijd voor me klaar."

SSEGA

Symposium 'bemoeizorg opent deuren - ontschotting als sleutel tot succes'

Wat is SSeGA?

SSeGA staat voor 'Samenwerking Sociale huisvestingsmaatschappijen en Geestelijke gezondheidszorg Antwerpen'. In dit uniek project werken de Antwerpse huisvestingmaatschappijen Woonhavens Antwerpen, De Ideale Woning en ABC samen met IBW De Vliering, PC Sint-Amedeus Mortsel en PC Broeders Alexianen Boechout. Wonen en welzijn bundelen zo hun krachten.

Wat doet SSeGA?

In heel wat sociale woningen wonen mensen met ernstige psychische problemen. Geestelijke gezondheidszorgvoorzieningen bereiken deze bewoners vaak niet of nauwelijks. Dit kan zorgen voor overlast of zelfs ernstige problemen met de buren. SSeGA richt zich tot volwassenen met een ernstige, langdurige en complexe psychiatrische problematiek, die gehuisvest zijn bij een van de bovenstaande huisvestingmaatschappijen.

Het symposium

Met dit symposium wil SSeGA aantonen dat deze vorm van verregaande ontschotting tussen wonen en geestelijke gezondheidszorg werkt. Driehonderd geïnteresseerden verzamelden op 24 november in het Vlaams Parlement. Tijdens verschillende themasessies gaven experts toelichtingen. Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin Jo Vandeurzen sloot de dag af met een speech.

Tussen de lezingen door konden deelnemers ervaren hoe het is om een psychose te beleven: de firma Janssen ontwikkelde daarvoor een draagbaar simulatieapparaat. Ook minister Vandeurzen ging de uitdaging aan.



Feestelijke inhuldiging in Peulis, 22 oktober

De Maatschappij voor de Huisvesting van Heist-op-den-Berg bouwde 31 huur- en 20 koopwoningen en trakteerde de genodigden op een hapje en een drankje en een rondleiding in de nieuwe wijk 'Weynesveld'.



Minister Tommelein bezoekt energiezuinig proefproject, 17 november.

Het project in de sociale woonwijk Hemelrijkstraat is een samenwerking van de Meetjeslandse Bouwmaatschappij voor Volkswoningen met Knauf Insulation en KU Leuven.

Oproep

Organiseerde 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!



37 nieuwe sociale woningen in Maldegem, 18 november. SHM De Volkshaard realiseerde in 2013 al 8 woningen en 14 appartementen in het project West-einde-/Gasmeterstraat en Boterhoek, nu komen er nog eens 4 woningen en 11 appartementen bij.



Tienjarig bestaan SWaL, 23 oktober. SHM Sociaal Wonen Arro Leuven (SWaL) viert tienjarig bestaan met een receptie voor de bestuursleden. In de namiddag vierden de huurders mee met een hapje en een drankje.



De Sint op bezoek bij SVK Regio Roeselare, 30 november. SVK Regio Roeselare organiseerde samen met het Welzijnshuis Roeselare en de middelbare school VISO een sinterklaasfeest voor alle kinderen tot 12 jaar van huurders en cliënten. De kinderen kregen een pakje van de Sint.



VERGRIJZING CONCENTREERT ZICH VOORNAAMELIJK BUITEN DE STEDEN



ONZE HUURDERSKRANT IS NU OOK DIGITAAL BESCHIKBAAR

TIENS, DAAR VIND IK IN DE ONLINE-VERSIE NIKS OVER TERUG!

TAP TAP TAP



IK BEN 96 EN NOG STEEDS ZELFSTANDIG!

ZOLANG ZE ME ETEN KOMEN BRENGEN, MIJN KLEREN WASSEN, MIJN HUIS KUISEN, MIJN BOODSCHAPPEN DOEN EN MIJN GEZONDHEID OPVOLGEN NATUURLIJK



KLANT IN ZICHT

“Een rustige buurt, vriendelijke burenen en een gezellig pleintje voor de deur.”

Odrada Janssens woont sinds juli 2016 in een tuinvijk in Beerse. SHM De Noorderkempfen vormde de voormalige ruime gezinswoning om tot twee comfortabele appartementen. De grote tuin werd opgedeeld in een tuintje vooraan de woning en enkele garageboxen voor de wijk achteraan.



“Het terras van de bovenbuur bevindt zich pal boven het mijne. Jammer van de rechtstreekse inkijk. Het tuintje blijft uiteraard een absolute troef! De kelder is vochtig en soms nat, met schimmelvorming als gevolg. De SHM is hiervan op de hoogte. Het contact met De Noorderkempfen verloopt wel heel vlot en ze zijn erg behulpzaam.”



“Ik ben heel blij dat ik deze woning vrij snel na mijn aanvraag gekregen heb. Vroeger woonde ik op een verdiepingsappartement. Omdat ik minder goed te been ben, is dit gelijkvloerse appartement veel beter. De rechtstreekse toegang vanuit de tuin naar de garage en de eigen voordeur zijn mooie extra's. De buurt is rustig, de burenen zijn vriendelijk en er is een gezellig pleintje voor de deur.”