

woon woord

NR 37
JULI >
SEPTEMBER 2016

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



**HOUSING FIRST
HELPT DAKLOZEN
AAN EEN WONING**

**ONDERBEZETTING
efficiënt aangepakt**

**DUURZAME MOBILITEIT
in de sociale huisvesting**



Mensen in (woon)nood

FOTO MARTINE KINABLE

Volgens een studie van het Steunpunt Wonen* zullen mensen met een grote woonnood veeleer aankloppen bij een SVK dan bij een SHM. Dat komt volgens het Steunpunt grotendeels door het verschil in de inschrijvings- en toewijzingsvoorwaarden van beide actoren. De toewijzing van een woning bij een SVK gebeurt op basis van een puntensysteem waarbij de woonnood een grote rol speelt, iets wat in verhouding minder doorweegt bij het toewijzingsstelsel van de SHM's. Maar wat gebeurt er na de toewijzing? Met welke uitdagingen worden mensen die een grote woonnood hadden geconfronteerd eenmaal ze huurders zijn? Op deze vraag gaan we in deze editie van Woonwoord dieper in.

Concreet leest u in veldwerk meer over het project 'Op stap op de woonladder', waarbij wordt ingezet op de versterking van de woonvaardigheden van mensen met een grote woonnood. In het coverartikel verneemt u uitvoerig wat de 'Housing First'-methodiek ambieert voor dakloze mensen: eerst zorgen ze voor een woning, de rest van de problemen wordt later aangepakt. Uit beide bijdragen blijkt alvast dat een goed woonbegeleidingstraject voor mensen met een grote woonnood niet altijd evident, maar wel cruciaal is.

Marijn Van Laere, hoofdredacteur

* Pannecoucke I. & De Decker P. (2016). Vergelijking doelgroep van de sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen. Steunpunt Wonen, Leuven, 29 p.



Een goed woonbegeleidingstraject voor mensen met een grote woonnood is niet altijd evident, maar wel cruciaal.”

Marijn Van Laere,
Hoofdredacteur

Colofon

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

hoofdredactie

Marijn Van Laere

VMSW-kernredactie

Chris Anseeuw, Isabelle Barberis, Wouter Bosmans, Yoo Jung De Loof, Gerd De Keyser, Ellen De Smet, Tine Hendrickx, Jozefien Kiekens, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert en Lise Van Hout

VMSW-fotografen

Martine Kinable (p. 2), Jan Loeman (p. 15 en 18), Isabelle Plancquaert (p. 21, 22 en 23) en Gery Spirinckx (p. 13, 14 en 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.

16



Archeologische vondsten IN DE PUT

Bij het bouwen van sociale woningen denken we spontaan aan architecten, ingenieurs en aannemers. Maar soms komen er ook archeologen bij kijken. Ontdek sporen uit het verleden in de bodem van enkele bouwgronden van SHM's.

18



Procesmanagement HET LOONT

Interne processen beschrijven en monitoren: hoe pak je dat best aan? Wouter Gehre, directeur SHM Woonhaven Antwerpen, en Etienne Audenaert, directeur SHM WoonAnker, zijn het erover eens: "betrek je personeel".

28



Eco-architectuur PROJECT GUTENBERG

Op het kruispunt van de Gentssteenweg en de Harelbeeksestraat in Kortrijk springt de vliesgevel van project Gutenberg in het oog. Dat zijn 21 sociale huurappartementen die Bijna Energieneutraal (BEN) zijn.

15

Vraag het aan HOE HOU JE SOCIALE KOOPWONINGEN BETAALBAAR?



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 HOUSING FIRST
- 10 BOUWEN
- 12 ONDERBEZETTING AANGEPAKT
- 20 SHM'S METEN KLANTENTEVREDENHEID
- 21 MOBILITEIT IN DE SOCIALE HUISVESTING
- 24 SVK'S IN BRUSSEL EN VLAANDEREN
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Jaarverslag 2015
VMSW

98%

van de nieuwe ontleners zou de Vlaamse Woonlening aanbevelen aan wie op zoek is naar een lening. De tevredenheidsbevraging gebeurde in 2015 voor het eerst digitaal.

De lening voor aankoop van een woning met renovatie blijft de meest verstrekte lening in alle provincies en is goed voor bijna 40% van de leningaktes. De VMSW had eind 2015 in totaal 26.044 sociale woonleningen in beheer.

Meer info?
Kerncijfers over de sociale huisvestingssector in Vlaanderen vindt u in het jaarverslag van de VMSW : www.vmsw.be/jaarverslag

Blankenberge BUDGETBEURS VOOR JONGEREN

Hoeveel bedraagt de gemiddelde huishuur? Met welke kosten moet je rekening houden als je alleen gaat wonen? Op deze en vele andere vragen kregen jongeren uit het laatste jaar secundair onderwijs van Blankenberge een antwoord tijdens een budgetbeurs, die plaatsvond op verschillende dagen in mei.

In een speciaal voor het project ingerichte woning van Het Lindenhof werden de jongeren door een interactief parcours geloodst waarbij ze kennismaken met verschillende aspecten van zelfstandig wonen en leven. De budgetbeurs is een initiatief van het OCMW van Blankenberge, de Stad Blankenberge, CAW Noord-West-Vlaanderen en SHM Het Lindenhof.

Meer info?
Ann Tavernier,
coördinator Huis van het Kind
ann.tavernier@ocmw-blankenberge.be

“ Het project heeft ons ook geleerd dat huren bij een SVK niet voor alle mensen de beste oplossing is.”

Daan Janssens,
Coördinator SVKA

SVK Antwerpen

Op stap op

Het project 'Op stap op de woonladder' van SVKA bood de voorbije twee jaren het hoofd aan de opmerkelijke toename van het aantal gedwongen uithuiszettingen in Antwerpen. Het project werd gesubsidieerd door de provincie Antwerpen en liep af in mei. Daan Janssens, coördinator van SVKA, licht toe.





MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn

de woonladder

Hoe is het project tot stand gekomen?

"Kandidaat-huurders met de grootste woonnood en de zwakste financiële situatie krijgen voorrang bij de toewijzing van een woning door het SVK. Een deel van de doelgroep, die op deze manier heel snel een woning kan huren, heeft niet de nodige vaardigheden om zelfstandig te wonen. Sommige kandidaat-huurders komen uit een soms lange periode van dakloosheid, kampen met een verslaving of psychische problemen en hebben dus intensieve begeleiding nodig. De huurbegeleiding die het SVK aanbiedt, is niet intensief genoeg om zo'n problemen op te vangen, waardoor het wonen bij sommige huurders in korte tijd misloopt."

Hoe probeerde het project aan deze problemen tegemoet te komen?

"Door te investeren in een intensieve en integrale begeleiding wilde het SVKA, samen met CAW Antwerpen, een zo groot mogelijke groep mensen de kans geven om te huren via het SVK. Bijzonder aan het project is dat de begeleiding opstartten vanaf het moment van de inschrijving, om zo nuttig gebruik te maken van de periode van de inschrijving tot de eigenlijke toewijzing van een woning."

Hoe blikt u terug op het project?

"De projectmedewerkster is in februari 2015 gestart. Zij werkte ook deeltijds bij het CAW en had dus ruime ervaring met woonbegeleiding. Na enkele

maanden hebben we het project moeten heroriënteren: bij de meest kwetsbare kandidaat-huurders kwam de medewerkster er niet toe om de mensen voor te bereiden op het zelfstandig wonen. Door de uiteenlopende problemen van sommige mensen werd ze te veel opgeslorpt door het zorgen voor de gepaste hulpverlening. Samen met de medewerkers van het SVK hebben we dan indicatoren vooropgesteld aan de hand waarvan we kandidaat-huurders konden selecteren die, mits begeleiding, wel konden doorgroeien naar succesvol zelfstandig wonen."

Wat onthoudt u voor de toekomst?

"Het project heeft ons onder meer geleerd dat huren bij een SVK niet voor alle mensen de beste oplossing is. We willen onze partnerorganisaties dan ook blijven overtuigen van een intensieve samenwerking en het proactief begeleiden van sommige kandidaat-huurders. Daarnaast zijn we ervan overtuigd dat er gewerkt moet worden aan een alternatief woonaanbod voor mensen die niet over voldoende woonvaardigheden beschikken om te huren bij een SVK."

Meer info?

Daan Janssen
coördinator SVKA
daan.janssen@svka.be



Moretuswijk in Heist-op-den-Berg BIOLOGISCH VOLKSTUINPARK

De gemeente Heist-op-den-Berg, SHM Maatschappij voor Huisvesting en vzw Tuinhier Heist sloegen de handen in elkaar en realiseerden, met financiële steun van de Vlaamse overheid, 15 volkstuinjes in de Moretuswijk. Op 16 april werden de eerste zaadjes in de grond gestoken.

Uniek aan deze volkstuinen is dat de teelt volledig biologisch gebeurt. Om dit mogelijk te maken, kunnen de tuiniers maandelijks op zaterdagvoormiddag terecht bij een vrijwilliger van vzw Tuinhier, die de nodige tips en adviezen geeft.

Directeur Theo De Wyngaert van de Maatschappij voor Huisvesting is erg tevreden met het resultaat: "Bewoners van de wijk kregen voorrang bij de toewijzing van de percelen, maar ook mensen van buiten de wijk toonden interesse en kunnen binnenkort genieten van hun zelfgekweekte groenten. Als SHM zetten wij sterk in op participatie en wijkwerking. We zijn dan ook erg blij dat de tuintjes het sociale contact versterken, zowel met mensen van binnen als buiten de wijk."

Meer info?

www.vlaanderen.be > natuur en milieu > bomen en planten > subsidies voor volkstuinen

EERST EEN DAK BOVEN HET HOOFD, DE REST VOLGT LATER

Housing First is een proefproject dat zeer kwetsbare chronisch daklozen aan een woning helpt. Begeleiding kan, maar moet niet. Volgens het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk is dit een systeem dat werkt. Woonwoord sprak onder meer met Wendy, die dankzij Housing First een woning én een tweede leven vond.

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE VMSW FOTO'S F-TWEE



Wendy heeft lang op straat geleefd. In die periode was ze verslaafd aan drugs. Sanne Coremans werkt voor het CAW Antwerpen en is de begeleidster van Wendy in een Housing First-project. Sanne ontmoette Wendy in de vrouwenopvang. Het was Wendy die hulp vroeg. Ze was verbaasd over het positieve antwoord. Dat iemand haar wilde helpen en een woning wilde geven, had ze niet meer verwacht.

Dames, wat houdt de begeleiding van Housing First in?

Sanne: "Met Housing First bieden we de cliënt zo snel mogelijk een woonst aan die we ook leefbaar maken. In het begin is de begeleiding heel intensief: we helpen verhuizen, brengen papieren in orde, helpen de woning inrichten, ... Daklozen die een huis vinden, krijgen opnieuw een adres, waardoor ook eventuele schuldeisers hen kunnen terugvinden. Als

het nodig is, helpen wij bij de schuldaflossing."

Wendy: "Je krijgt zoveel: een huis, hulp bij budgetbeheer en Sanne gaat mee naar mijn afspraken. Ik kan haar altijd bellen."

Wat waren de eerste stappen bij Wendy?

Sanne: "We hebben orde in de chaos gebracht. Eerst zorgden we voor de papieren en voor budgetbeheer. Wendy moet nu eenmaal haar huur betalen en haar schulden aflossen. Naast het huis was ook haar hond een prioriteit. Als je van de straat komt, vergt het veel energie om je aan te passen en voor je huis te zorgen. Eenmaal ze dat onder de knie had, hebben we haar geholpen om haar kinderen meer te zien."

En daarna?

Sanne: "Na die eerste fase was Wendy



Wendy en haar begeleidster Sanne Coremans. Ook Chivas, de hond van Wendy, is welkom in de woning.

“Je krijgt een huis, hulp bij budgetbeheer, ... Zonder deze hulp zou het me niet gelukt zijn.”

Wendy

klaar om aan haar gezondheid te werken. Wendy's gebit was aangetast en ze heeft een gebitsoperatie ondergaan, wat haar zelfvertrouwen een boost gaf. De kracht om te werken aan herstel hangt samen met succeservaringen. De meest zichtbare succeservaring is het huis. Elke dag denkt Wendy: 'Zie eens hoe ik hier woon'. Ze is nu ingeschreven voor een opleiding tot bediende en straalt van trots. De woning had ook een positief effect op het druggebruik van Wendy, want zodra ze er woonde, is ze ermee gestopt.”

Wendy: “Zonder hulp zou het niet gelukt zijn. Sanne was een steunpilaar. Ik ben ook blij dat mijn hond Chivas mocht meekomen.”

Wendy, hoe ervaar jij de woning?

Wendy: “Ik wilde van dit huis een plaats maken waar het goed is, zonder nare herinneringen. Het huis geeft me goede moed. Wat vind je van mijn bloemetjes op het terras? Het is toch een zalig gevoel dat je je voordeur op slot kan doen en dat je weet dat iedereen die binnen is veilig is en elkaar graag ziet.”

En de begeleiding?

Wendy: “Als ik Sanne een tijd niet gehoord heb, mis ik haar. Dan heb ik het gevoel dat ik niet vooruitga. Je hebt schouderklopjes nodig. Doordat ik haar altijd kan bellen, voel ik me minder alleen. Ik heb volledig gebroken met mijn vrienden van vroeger en daar ben ik blij om, maar het helpt dat ik weet dat ik Sanne kan bellen. Sanne gaat ook mee naar de jeugdrechtbank of de justitie-assistent. Als ik dat allemaal alleen zou moeten doen...”

Je bent duidelijk tevreden.

Wendy: “Hoe kan je nu niet tevreden zijn? Ik ben er zeker van dat alle ex-daklozen die geholpen worden door Housing First tevreden zijn. Bij Housing First kan je zelf beslissen en word je niet veroordeeld. Je hebt een huis en je kan iemand bellen. Dan kan je toch niet anders dan gelukkig zijn? Ik ben zo blij dat ik mijn



EX-DAKLOZEN IN SVK-WONINGEN

Daan Janssen is coördinator van SVK Antwerpen en staat open voor de methodiek, zij het met de nodige bedenkingen.

Staat SVK Antwerpen open voor Housing First?

“Ons SVK is zeker bereid om Housing First een kans te geven. We zijn voorstander van het idee om de ex-dakloze een betaalbare, kwalitatieve woning te geven zodat hij rust vindt op woonvlak en aan andere problemen kan werken. Door het puntensysteem bij de toewijzing van woningen waarbij de woonsituatie van een kandidaat-huurder belangrijk is, huisvesten wij trouwens al veel ex-daklozen. Bij een toewijzing vragen we een woonbegeleiding aan bij het CAW. Maar, er zijn wachtlijsten waardoor de begeleiding vaak pas op gang komt na twee of drie maanden huur, terwijl die eerste maanden juist cruciaal zijn. Een Housing First-bewoner krijgt sneller en intensiever begeleiding, wat de kans vergroot dat de huur vlot verloopt. Dat betekent daarom niet dat het altijd goed gaat.”

Hebben jullie dan mindere ervaringen?

“Met een van onze Housing First-bewoners loopt het mis. De aanhoudende en onoplosbare problemen van overlast, klachten van de burens, schade en politie-interventies maken dat we de huur-overeenkomst willen beëindigen. Goede communicatie en overleg met de Housing First-begeleiding is belangrijk, ook over situaties waarin het fout gaat. In een aantal situaties zou het goed zijn om bij een toewijzing meer rekening te houden met de bewoner die in de woning terecht zal komen. Zo hebben we enkele appartementen in de buurt van een nachtopvang waar verslaafden terecht kunnen. Zo een appartement aan een ex-verslaafde toewijzen, is geen goed idee en draagt niet bij aan duurzame huisvesting.”

Danny Lescauwae, onderzoeker bij het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk, prijst de SVK-werking in België: “Nergens in Europa is het SVK-woningenaanbod zo sterk uitgebouwd. Doordat SVK-woningen meestal verspreid liggen, hebben de bewoners minder conflicten of samenlevingsproblemen. Door het puntensysteem dat mensen met de hoogste woonnood de grootste prioriteit geeft, kunnen veel daklozen een sociale woning huren bij een SVK. Doordat de criteria voor de toewijzing van een woning bij een SHM anders zijn, kunnen in verhouding veel meer daklozen terecht in SVK-woningen dan in SHM-woningen.”

kinderen terug heb! Mijn dochter komt regelmatig. Mijn zoon heeft zeven jaar niet met mij gesproken en nu heb ik hem al drie keer aan de lijn gehad.”

EIGEN WONING CREËERT TOEKOMSTPERSPECTIEF

Charlotte Brosius is onderzoekster bij het Steunpunt Algemeen Welzijnswerk. Zij volgde gedurende drie jaar proefprojecten van Housing First in België op en deelt haar inzichten met Woonwoord.

Charlotte, tot wie richt het project zich?

“We bekijken de huisvesting van de meest kwetsbare chronisch daklozen. Dat zijn mensen die langdurig of meermaals dakloos geweest zijn en een bijkomend probleem hebben, zoals een verslaving of psychische gezondheidsproblemen. Housing First richt zich specifiek op deze doelgroep, omdat die geen aansluiting vindt bij de reguliere daklozenzorg.”

Wordt er begeleiding voorzien?

“Het project biedt een intensieve, permanente, multidisciplinaire begeleiding aan, zonder de cliënt te dwingen. De cliënt aanvaardt de begeleiding omdat hij zelf gemotiveerd is om zich te laten bijstaan om zijn budget te beheren of zijn papieren in orde te brengen. Pas in een latere fase, wanneer de cliënt tot rust is gekomen, vindt hij de kracht om gezondheidsproblemen of een verslaving aan te pakken, of om terug contact op te nemen met familie.”

Is dat de basisfilosofie: eerst een dak boven het hoofd, de rest volgt later?

“Ja, want wanneer mensen een woning en begeleiding hebben zijn ze ook gemotiveerd om aan andere problemen zoals een verslaving te werken. Die motivatie is er niet als je overdag op straat leeft. Als je op straat leeft, kom je in een vicieuze cirkel terecht. Je vindt geen werk zonder woonst, je vindt geen woonst zonder werk. Dankzij een stabiele woonst krijgt de bewoner moed. Hij zal de woning decoreren, plannen maken, zijn drugsprobleem aanpakken.”

“Het project biedt een intensieve begeleiding aan, zonder de cliënt te dwingen.”



Werkt dat ook steeds in de praktijk?

“De vrijwillige aanpak werkt zeker. De bewoner kan in alle openheid over zijn drugsprobleem praten, zonder angst om de woning te verliezen. Een Housing First bewoner in Gent kampte met een ernstige drugs- en alcoholverslaving. Het eerste jaar had de begeleiding geen impact op hem. Hij wilde niet luisteren en wilde zijn verslaving niet aanpakken. Maar het Housing First-team liet hem niet vallen en bleef bereikbaar. En... na anderhalf jaar begon Jean toekomstplannen te maken en wilde hij uit zichzelf stoppen met zijn drugs- en alcoholgebruik. Na twee jaar was hij clean. Deze man heeft 18 jaar op straat geleefd en heel veel trajecten doorlopen. Nu is zijn enige zorg hoe hij zijn PMD-zak gevuld kan krijgen.”

Kunnen ex-daklozen terecht op de private huurmarkt?

“De resultaten van ons onderzoek tonen aan dat het belangrijk is dat deze mensen toch in een sociale woning kunnen wonen. Vaak komen niet-begeleide daklozen op de private huurmarkt bij huisjesmelkers terecht. Ze zijn dan blij dat ze eindelijk ergens kunnen wonen en aanvaarden een slechte woning, waarvoor ze meer dan de marktprijs betalen. Een sociale woning vergroot de integratie van de bewoner. Hij heeft uitzicht op een langdurig verblijf in de woning. Hij gaat zich thuis voelen en doet moeite om de woning in te richten. De huurprijs is ook essentieel. De meeste ex-daklozen leven van een leefloon. Als je een privéhuur moet betalen van 400 euro, blijft er niet veel over om nog menswaardig van te leven. Een sociale verhuurder

“De vrijwillige aanpak werkt. De cliënt kan eerlijk en open zijn zonder angst om de woning te verliezen.”

Charlotte Brosius, onderzoekster Steunpunt Algemeen Welzijnswerk

is bereid om aan deze mensen te verhuren en biedt ook hulp en begeleiding aan.”

Hangt er een groot prijskaartje aan vast?

“Een langdurig dakloze die in de nachtopvang verblijft, kost de maatschappij 50 euro per dag, maar uiteindelijk blijft de dakloze even dakloos. Housing First biedt een duurzame oplossing. Dat is goedkoper op termijn. De dakloze die naar de nachtopvang gaat, leeft overdag op straat, zonder begeleiding. Dat brengt gezondheidskosten zoals spoedopname met zich mee en kosten voor politieoptreden of gevangenis, als de dakloze overlast veroorzaakt.”



Meer info?

www.housingfirstbelgium.be

Bouwen

1. Nieuwe seniorenappartementen in Rumbeke

Vlak naast woonzorg- en dienstencentrum De Zilverberg in Rumbeke bouwde SHM De Mandel een complex van vier blokken met elk tien sociale aanleunappartementen. 65-plussers krijgen voorrang bij de toewijzing en kunnen gebruik maken van de diensten van De Zilverberg. Elk appartement is vlot bereikbaar met een lift, acht appartementen zijn zelfs volledig aangepast voor rolstoelgebruik. Fysieke drempels zijn weggewerkt en de stopcontacten zitten hoger dan normaal. De woningen kwamen tot stand via de CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) van de VMSW, een totaalformule waarbij private ontwikkelaars zowel zorgen voor de bouwgrond en het ontwerp als de bouw van de woningen. De appartementen werden eind mei officieel ingehuldigd.

2. Uitbreiding van de Vogelhoekwijk in Gentbrugge

SHM WoninGent breidde haar patrimonium in de Vogelhoekwijk in Gentbrugge uit met 25 sociale nieuwbouwwoningen. In de Wegelakker, een straat die nieuw werd aangelegd, werden 24 eengezinswoningen met elk drie slaapkamers gebouwd. In de Jean Jaurèsaan werd op een braakliggend terrein een rijwoning met vier slaapkamers gebouwd, tussen twee bestaande huizen in. Alle woningen hebben een grote tuin en zijn voorzien van alle wooncomfort en energiezuinigheid: elke woning heeft een hemelwaterrecuperatiesysteem. WoninGent koos voor een combinatie van rijwoningen en halfopen bebouwingen. Ze werkten met verschillende types van gevelstenen, voor een gevarieerd straatbeeld. In juni namen de eerste huurders hun intrek en ondertussen zijn alle woningen verhuurd.





3. Exact één jaar werken in Wieze

In de Kerkhofstraat in Wieze, een deelgemeente van Lebbeke, realiseerde SHM Dendermondse Volkswoningen de residentie Molenkouter. Het project bestaat uit 12 huurappartementen. Negen flats hebben één slaapkamer, drie flats hebben twee slaapkamers. Het gebouw heeft een lift, fietsenberging en autostaanplaatsen. Het ontwerp is van de hand van S3Architecten uit Mechelen. In mei namen de eerste bewoners hun intrek en alle woningen zijn intussen verhuurd. Leuk detail: Dendermondse Volkswoningen leverde de residentie Molenkouter precies één jaar na de startdatum op.

4. Wonen aan het Regenboogplein in Neerpelt

Niet ver van de Nederlandse grens leidde de heraanleg van het centrale plein van Grote Heide, een woonkern in Neerpelt, tot de bouw van 21 sociale huurappartementen. Het project van SHM Kempisch Tehuis bestaat uit zes seniorenappartementen met één slaapkamer en 15 appartementen met twee of drie slaapkamers. De gewone appartementen hebben een ondergrondse parkeerplaats, de bewoners van de zes seniorenappartementen beschikken elk over een bovengrondse carport. Vlak naast de appartementen heeft Kempisch Tehuis een speeltuin met natuurelementen voorzien.

ONDERBEZETTING EFFICIËNT AANGEPAKT

SHM Dijledal uit Leuven werkt op een eenvoudige en kleinschalige manier samen met haar bewoners aan een betere bezetting van haar woningen. Hiervoor ontving Dijledal in maart een Beste-Praktijkprijs van de Visitatieraad. Woonwoord sprak met Maggy Steeno, diensthoofd huurdersrelaties bij Dijledal.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE FOTO'S GERY SPIRINCKX

“We hebben de huurders van onderbezette woningen gemotiveerd om te verhuizen.”

Maggy Steeno, diensthoofd huurdersrelaties bij Dijledal

Wat was de concrete aanleiding van dit project?

Maggy Steeno: “De spanning in heel wat van onze woonblokken is groot, doordat veel gezinnen er in een veel te kleine - en dus overbezette - woning wonen. Dijledal heeft maar een beperkt aantal grote woningen met vier of vijf slaapkamers in haar patrimonium. Deze woningen komen maar zelden vrij door een huuropzeg of door mutatie, terwijl de nood aan deze grote woningen schrijnend is. Op korte termijn bijkomende woningen bouwen was niet haalbaar, want dat vraagt tijd en geld. De kans dat een huurder vrijwillig zijn grote woning opzegt, is zeer klein.”

Jullie kozen ervoor om de huurders van onderbezette woningen te motiveren om te verhuizen.

“Dat klopt. We merkten dat een groot

aantal gezinnen in een woning met twee of meer slaapkamers te veel woonden. We stelden vast dat veel van deze huurders nog niet op de wachtlijst stonden voor een andere, kleinere sociale woning. We stelden ons de vraag of deze bewoners bereid zouden zijn om te verhuizen als we hen hiertoe zouden stimuleerden.”

Hoe begonnen jullie daaraan?

“We zijn gestart met de analyse van ons patrimonium. We brachten in kaart hoeveel woningen onderbezet waren. We bekeken ook hoeveel slaapkamers deze huurders te veel hadden. Zo kwamen we tot een doelgroep van 131 gezinnen. Na de analyse bezochten we de huurders persoonlijk. Met het huisbezoek wilden we een zicht krijgen op wat onze huurders weerhoudt om te verhuizen en hen motiveren om te verhuizen naar een aangepaste en dus kleinere woning.”





Maggy Steeno, diensthoofd huurdersrelaties SHM Dijledal

Hoe pakten jullie zo'n gesprek aan?

"Het waren meestal emotionele gesprekken. Er waren niet meteen negatieve reacties, maar er vloeide soms wel een traantje. In de brief waarin we het huisbezoek aankondigden, legden we alvast het probleem uit.

In het begin lag het accent bij de gesprekken op de nood aan grotere woningen voor andere gezinnen. Maar we voelden tijdens het project dat deze aanpak niet zo goed aansloeg. Daarom verwijzen we nu naar de hoge energieprijzen en de onderhoudskosten van een grotere woning. We leggen ook uit hoe Dijledal hen daarbij kan ondersteunen. We verlegden het accent en zetten de betrokken huurders centraal."

Hoe motiveer je de huurders om te verhuizen?

"Door onze ervaringen met herhuisvestin-

gen wisten we dat ouderen een verhuis ervaren als een ontworteling. Ze verlaten hun huis met al hun herinneringen, het huis waarin ze vaak investeerden. Ze verlaten hun straat, buurt, mantelzorgers, ... Wie bereid was om te verhuizen, gaf vaak aan dat ze bereid waren om kleiner te gaan wonen, op voorwaarde dat ze in de buurt konden blijven wonen.

We merkten dat 'het grote onbekende' afschrikte. Ook het kostenplaatje van de verhuis schrikte af. De meerderheid van onze oudere huurders hebben geen financiële reserve en ook geen uitgebouwde vrienden- of familiekring die kan helpen bij de verhuis.

Om aan deze bezorgdheden tegemoet te komen, investeerde Dijledal extra in de ondersteuning en begeleiding bij herhuisvestingsprojecten. Door in de gesprekken deze ondersteuning te benadrukken, kregen we een open gesprek."

Welke ondersteuning biedt Dijledal concreet?

"We gaan uiteraard op zoek naar een andere woning. Onze technische dienst zet de nieuwe woning volledig in orde. Bij de hulpbehoevenden zorgen we ervoor dat de klusjesdienst van het OCMW helpt bij het inpakken. Op de dag van de verhuis, die Dijledal organiseert en betaalt, krijgt de huurder technische ondersteuning van onze technische dienst. Zij zorgen bijvoorbeeld voor de af- en aankoppeling van de wasmachine, hangen kaders op, ...

Zo zorgen we ervoor dat onze grote woningen met een relatief beperkt budget vrijkomen voor de huurders die overbezet wonen. We investeren weliswaar veel in de begeleiding van onze huurders."





EEN BEWOONSTER GETUIGT

Antje Bex woont al 38 jaar bij Dijledal. Enkele maanden geleden verhuisde Antje van een appartement met drie slaapkamers naar een woning met twee slaapkamers. Antje stond daarvoor vijf jaar op de wachtlijst om te verhuizen naar een kleinere, aangepaste woning. Woonwoord vroeg Antje hoe zij de begeleiding van Dijledal bij de verhuis ervaarde.

Wat vond je van de begeleiding van Dijledal?

Antje Bex: "Dijledal betaalde de verhuis voor mij. Dat is een grote hulp, want ik heb maar een klein pensioen. Ik zorgde zelf voor de voorbereiding en pakte zelf alles in. Maar, telkens ik naar Dijledal belde voor informatie of extra verhuisdozen, werd ik altijd snel geholpen door Maggy."

Ben je tevreden over de nieuwe woning?

"Zeker, het is een aangepaste woning. Ik heb nu bijvoorbeeld een inloopdouche in plaats van een bad. Ik heb een slaapkamer minder, maar toch is mijn woning nu een stuk ruimer door een grotere living en meer bergruimte. En ik heb een klein tuintje. Ik woon vlakbij mijn vorige buurt, op 15 minuten fietsen van mijn vorig appartement. Het is hier wel een stuk stiller, dat is even wennen. Maar, het woonzorgcentrum en het lokaal dienstencentrum zijn vlakbij. Ik neem vaak deel aan hun activiteiten en leer er mijn burens kennen."

Hoeveel huurders overtuigden jullie uiteindelijk om te verhuizen via deze gesprekken?

"Bij de huisbezoeken stelden we vast dat er vier verschillende groepen huurders zijn. Een eerste groep zijn de huurders die alsnog recht hebben op een grote woning. Een tweede groep zijn de huurders die weigeren te verhuizen. Een derde groep van huurders moest sowieso in de nabije toekomst verhuizen door renova-

tiewerken. De vierde groep ging akkoord met een vrijwillige verhuis. Deze laatste groep was goed voor 50% van onze doelgroep van 131 gezinnen."

"In de periode 2010-2013 kwamen door dit project 26 grote woningen vrij en in 2014 nog eens 17 woningen. In 2015 verhuisden in het kader van dit project elf alleenstaanden. Acht van de elf verhuisden naar een kleinere woning, die ze

nu gemakkelijker kunnen onderhouden. Drie alleenstaanden verhuisden naar een woonzorgcentrum.

We besteden sinds de start van het project ook extra aandacht aan de onderbezettingsproblematiek in onze herhuisvestingsprojecten, zoals in de wijk Wilgenhof in Kessel-Lo waar we 27 grote gezinswoningen aan het renoveren zijn. In deze wijk verhuisden acht bewoners, vijf alleenstaanden en drie koppels, naar een kleinere aangepaste woning."

Breng je de huurders die te groot wonen structureel in kaart?

"Het is de bedoeling dat we het project herhalen. We merken ook dat huurders die sinds kort te groot wonen, bijvoorbeeld doordat hun partner is overleden of kinderen uit huis zijn, spontaan komen vragen of ze mogen aansluiten bij het project. Maar het is sowieso de bedoeling dat we onze lijst actualiseren."

Wat is de aanpak van Dijledal bij huurders die pertinent weigeren te verhuizen?

"We stuurden hen al een herinneringsbrief in de hoop dat ze toch bereid zouden zijn te verhuizen. Maar we kiezen er expliciet voor om na het verzenden van de herinneringsbrief geen druk uit te oefenen."

Startte Dijledal ondertussen ook projecten die inzetten op de bouw van grote woningen?

"Bij onze nieuwe projecten houden we wel rekening met de vraag naar grote woningen. We zorgen voor een grote mix van verschillende types van woningen."

Tot slot, welke tips zou je meegeven aan andere SHM's die een dergelijk project willen opstarten?

"Forceer niets, ga rustig te werk. Hou contact met de huurders, want een vertrouwensrelatie is immers zo belangrijk."

vraag het aan

“Wat kan een gemeente doen om, ook na het wegvallen van de subsidies voor koopprojecten, sociale koopwoningen te helpen aanbieden?”

Dries Cuvelier, directeur SHM
Zuid-West-Vlaamse Sociale Huis-
vestingsmaatschappij

Joris Deleenheer,
stafmedewerker
Wonen VVSG

FOTO JAN LOEMAN



“Een goed doordacht gemeentelijk grondenbeleid, waarbij de gemeente een aantal strategische gronden bezit, kan een meerwaarde betekenen voor sociale woonprojecten.”

Om een koopwoning sociaal te kunnen blijven noemen, moeten initiatiefnemers ook in de toekomst proberen om de woningen zo betaalbaar mogelijk te houden. Het lokaal bestuur kan hierbij een belangrijke rol spelen, als regisseur van het lokaal woonbeleid.

VISIE OP SOCIAAL WONEN

Elke concrete maatregel die het lokaal bestuur onderneemt om de betaalbaarheid van sociale koopwoningen te bevorderen, komt idealiter voort uit een goed onderbouwde visie op sociaal wonen. Hoeveel sociale huur- en koopwoningen willen we in onze gemeente? Welke gronden zijn hiervoor geschikt?

In tegenstelling tot wat men soms denkt, beschikken de lokale besturen zelf niet over een omvangrijke voorraad aan bouwgronden. Toch kunnen de gronden van (semi-) publieke actoren, zoals lokale besturen, intercommunales, SHM's en kerfabrieken, ook in de toekomst worden ingezet om het aanbod van sociale koopwoningen uit te breiden. Deze gronden kunnen worden aangekocht door de initiatiefnemer, of via erfpacht of een recht van opstal aan de initiatiefnemer 'ter beschikking' worden gesteld.

OVERLEG MET PROJECTONTWIKKELAARS

Het lokaal bestuur kan ook bij grotere, vaak private ontwikkelingen aan de initiatiefnemer vragen om betaalbare woningen in het

project te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld door een SHM te betrekken bij de ruimere ontwikkeling van het project.

Dergelijke onderhandelingen hebben een grotere slaagkans als het lokaal bestuur zelf een deel van de gronden van het project bezit. Een goed doordacht gemeentelijk grondenbeleid waarbij de gemeente een aantal strategische gronden bezit, kan een meerwaarde betekenen voor sociale woonprojecten.

BOUWKOST DRUKKEN

Maar, ook de SHM's zelf kunnen helpen om sociale koopwoningen betaalbaar te houden. Voor projecten waarin zowel huur- als koopwoningen worden gebouwd, zijn nog steeds subsidies voor infrastructuurwerken beschikbaar. Het is dan ook sterk aan te raden om gemengde projecten te ontwikkelen. Ook kwalitatief verdichten en inzetten op compactere woonvormen kan een gunstige invloed hebben op de verkoopprijs van sociale koopwoningen, zonder dat hierbij de woonkwaliteit uit het oog mag worden verloren.

In de volgende editie van **Woonwoord** beantwoordt Christian Fieremans, afdelingshoofd Afdeling Toezicht van Inspectie RWO, een vraag over de nieuwe werkwijze van inspectie bij het toezicht op de SVK's. E-mail uw vraag naar info@woonwoord.be en wie weet beantwoordt Christian ùw vraag.

i

Joris Deleenheer
02 211 55 28
joris.deleenheer@vvsg.be

IN DE PUT



© De Logi & Hoorne



© Vlaams Erfgoedcentrum

Bij het bouwen van sociale woningen denken we spontaan aan architecten, ingenieurs en aannemers. Maar soms komen er ook archeologen bij kijken. Woonwoord duikt in de bodem van enkele bouwgronden van SHM's, op zoek naar sporen van menselijke activiteiten uit het verleden.

TEKST ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN

1. Sporen uit de ijzertijd

Bachte-Maria-Lerne (Deinze)

Waar mensen wonen, is water te vinden. Dat was ook al zo in de ijzertijd, getuige de vondst van drie waterputten op een bouwgrond van SHM Volkshaard in Deinze. In een van die putten ontdekten de archeologen van onderzoeksbureau De Logi & Hoorne begin dit jaar een zeldzaam voorwerp: een goed bewaarde houten schaal. De schaal werd zorgvuldig gereinigd (foto) en wordt - ondergedompeld in water - in een koelcel bewaard,

in afwachting van een eventuele conservatiebehandeling. Om zo lang mogelijk gebruik te kunnen maken van een waterput, installeerde men er vroeger soms een schacht in. Deze schacht bestaat uit houten balken, planken, vlechtwerk of uitgeholde boomstammen. Twee van de drie waterputten die de archeologen blootlegden, heeft zo'n houten schacht. Deze waterputten bevatten een schat aan informatie. Organisch materiaal dat zich per-

manent in water bevindt, bewaart goed. Zo bleef niet alleen het constructiehout van de schacht bewaard, maar ook zaden, vruchten, bladeren van bomen, ... en dus ook de houten schaal. De archeologen namen stalen van de vulling van deze putten en hopen zo te kunnen bepalen hoe het plaatselijke landschap er in de ijzertijd uitzag, welke activiteiten de mens er uitvoerde en hoe hij zijn erf inrichtte.



2. 10 mei 1940

Riemst

Bier van Brouwerij Meertens: voor een aantal Belgische soldaten was het misschien wel het laatste wat ze dronken op de vooravond van de Duitse inval in België op 10 mei 1940. In de Bloesemstraat in Riemst, een gemeente aan de Nederlandse grens tussen Maastricht en Tongeren, deed het Vlaams Erfgoed Centrum in 2014 opgravingen in bouwgrond van SHM Kleine Landeigendom. In de regio werden verschillende conflicten uitgevochten. De meest recente sporen dateren uit de Tweede Wereldoorlog. Het terrein was in de vroege ochtend van 10 mei 1940 het tafereel van een cruciale actie van de Duitse strijdkrachten. In de buurt van de loopgraven vonden de archeologen ook een vijftal vliegtuigbommen, die werden opgeruimd door de ontmijningsdienst DOVO.



© BAAC bv

3. Romeinse villa

Dilbeek

In de wijk Wolsemveld in Dilbeek legden archeologen van onderzoeksbureau BAAC in 2015 de sporen van een Romeinse villa bloot. Dat gebeurde op een bouwgrond van SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting. Dat er in Dilbeek rijke Romeinen woonden, blijkt uit de vondst van een zeldzaam toneelmasker uit beschilderd aardewerk (foto). Zo'n masker werd vaak gedragen door acteurs bij toneelvoorstellingen, maar kon evengoed dienen als decoratie. Het villacomplex dateert uit de 1e of 2e eeuw van onze tijdrekening en de sporen zijn vrijwel intact bewaard gebleven. De vondst is uniek

in Vlaanderen: zo'n uitgestrekt villaterrein (5,5 hectare) werd nog maar zelden in zijn volledigheid teruggevonden. De archeologen vonden de fundamente van zes stenen gebouwen en de weggerotte of uitgetrokken funderingspalen van zeven à acht houten gebouwen. Rond heel het terrein lag een gracht van ongeveer twee meter breed. De gebouwen vormen samen een 'villa rustica' of een luxe boerenbedrijf. De eigenaar van de villa woonde aan de kop van het terrein, in het meest luxueuze stenen villagebouw van ongeveer 30 meter lang en 15 meter breed. Deze villa keek uit over een dal met

houten boerderijen, daar woonden de boeren die voor de eigenaar werkten. De landbouwproducten van het boerenbedrijf waren waarschijnlijk bestemd voor de nabijgelegen steden, zoals de Romeinse nederzetting in het huidige Asse. De rijkdom van de toenmalige bewoner wordt verder onderstreept door de vondst van twee gouden en enkele zilveren en bronzen munten. Deze unieke archeologische site geeft een zeldzaam beeld op de ontwikkeling van een Romeins villaterrein en op het dagelijkse leven van de mensen die er woonden. Bovendien werpt het onderzoek nieuw licht op de Romeinse tijd in Vlaanderen.

PROCESMANAGEMENT LOONT

De interne processen beschrijven en monitoren, het loont. Woonwoord vroeg twee SHM's hoe hun procesmanagement hun organisatie vooruithelpt. Groot of klein, Wouter Gehre, directeur Woonhaven Antwerpen, en Etienne Audenaert, directeur WoonAnker, zijn het erover eens: "Personeelsbetrokkenheid is essentieel."

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER VMSW FOTO JAN LOEMAN

Heren, waarom begon u uw processen te beschrijven?

Etienne Audenaert: "We hadden een te beperkte bezetting en konden steeds moeilijker afwezigheden opvangen en nieuwe activiteiten inplannen. Het was nodig om onze organisatie te hertekeken."

Wouter Gehre: "Onze fusie in 2008 van vier SHM's naar één was niet meteen een fusie van vier werkwijzen naar één. Een risicoanalyse moest hier een oplossing bieden."

Etienne: "Er zijn nu heel wat collega's bezig met samenwerkingen of fusies. Het is belangrijk om dan te focussen op een goede procesbeheersing en niet alleen op het verplichte verhaal van verdeling van mandaten en verantwoordelijkheden. Je moet ook na een fusie een organisatie hebben die werkt."

Hoe betrok u uw personeelsleden en andere stakeholders hierbij?

Wouter: "We beschreven de processen vanuit een risicoanalyse. Een externe consultant interviewde medewerkers van verschillende niveaus, afdelingen en processen. Vanuit die analyse zijn risicogebieden bepaald. Rond deze risico's stelden we themawerkgroepen samen die hierop verder werkten. Zij legden een eenduidige aanpak voor elk risico vast. Die processen schreven we uit in procedures en bundelden we in ons procedurehandboek."

Etienne: "Ook wij werkten bottom-up. Het personeel voerde gesprekken over hoe we onze organisatie konden aanpassen en uitbreiden. Dit resulteerde in het werkingsplan 2014-2016 dat door de raad van bestuur werd goedgekeurd. Om de

processen en procedures te beschrijven, stelden we een tijdelijke medewerkster aan. De transitie van Bouwmaatschappij van Temse naar WoonAnker maakte ook deel uit van onze organisatiewijziging."

Hoe zorgt u dat de procedures gedragen blijven?

Wouter: "Dat was even zoeken. Eerst hadden we een procedureteam, maar dat werkte niet. Nu hebben we één algemene procedurebeheerder en heeft elk proces een eigenaar en evaluator. Doordat die

mensen zelf hun processen regelmatig moeten herbekijken, blijft het leven."

Etienne: "Door de bottom-up werking was er automatisch een draagvlak. Ook kan je met duidelijke procedures medewerkers meer autonomie geven in hun werk, wat meer professionele voldoening geeft."

Hoe monitoren jullie de processen nu?

Etienne: "Naast de opvolgingstools hebben we een maandelijkse rapportering



Wouter Gehre, directeur Woonhaven Antwerpen en Etienne Audenaert, directeur WoonAnker

aan de raad van bestuur. Het is snel duidelijk wanneer procedures mank lopen en we kunnen dan snel remediëren. Dat is een voordeel van een kleine SHM.”

Wouter: “Wij rapporteren onze kerncijfers ook. Daarin vertalen we onze belangrijkste processen in concrete cijfers. Daarnaast worden onze procedures, en dus onze processen, bijna allemaal jaarlijks intern geëvalueerd.”

Waar zien jullie nog verbeteringen?

Etienne: “Je moet een kritische blik behouden om de werking en vooral de dienstverlening te blijven verbeteren. Ook beïnvloedt de verdere digitalisering de processen, dus moet je ze regelmatig opnieuw bekijken en bijsturen waar nodig.”

Wouter: “Vandaag, een paar jaar na onze risicoanalyse, voert Ernst & Young audits uit, complementair met de bedrijfsrevisor en Wonen-Vlaanderen. Dit geeft ons opnieuw input om processen te wijzigen.”

i

In september geeft Wouter een opleiding risicomanagement. Door groot succes is deze al volzet. Alle opleidingen vind je op www.vmsw.be/Woonnet/Opleidingen



TIPS VAN DE EXPERT

Jürgen Foré, consultant bij Möbius: “Start altijd met een concrete strategie. Waarvoor sta je? Wat wil je bereiken? Denk daarbij ook aan je maatschappelijk effect, bijvoorbeeld je bijdrage aan armoedebestrijding. Deze strategie vertaal je niet alleen in projecten, maar ook in een procesoverzicht om je organisatie te beheersen.”

“Betrek je personeel: 50% van je organisatiebeheersing hangt af van gedrag, leiderschap, cultuur en waarden.”

“Organisatiebeheersing is geen verhaal van het management alleen. Het succes van je strategie zit in het draagvlak ervan. Ga in dialoog met je medewerkers over je strategie en processen. 50% van je organisatiebeheersing hangt namelijk af van gedrag, leiderschap, cultuur en waarden.”

“Je moet als leidinggevende mensen weerbaar maken om kritisch over een proces na te denken. Processen veranderen, start in kleine dagelijkse verbeteringen. Hang bijvoorbeeld een verbeterbord waarop medewerkers verbeteringen kunnen melden, geef elk proces een checklist, maak een team verantwoordelijk voor haar eigen processen, ...”

“Visualiseer waar je organisatie naartoe wil: communiceer je kerncijfers en realisaties via intranet of een ‘wall of fame’ in je kantoorruimte. Dit werkt mobiliserend en zorgt voor betrokkenheid. Onderzoek toont dat als je een voornemen visueel voorstelt, 40% van je doelgroep dit waarmaakt. Doe je dit niet, dan is dat slechts 4%.”



Tevreden over tevredenheidstool

Hoe tevreden zijn klanten met de dienstverlening van een SHM? Steunpunt Wonen ontwikkelde hiervoor een gebruiksvriendelijk meetinstrument. Enkele SHM's namen de proef op de som.

TEKST CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR

Bart Smets (directeur SHM Eigen Woning) en **Marc Vanden Eynde** (directeur SHM Lierse Maatschappij voor de Huisvesting) delen hun eerste ervaringen met de nieuwe tevredenheidstool.

Waarom hebben jullie deelgenomen aan het pilootproject?

Bart Smets: "Omdat we ervan overtuigd zijn dat de bevraging van onze klanten nuttig is. Het tot stand komen van het meetinstrument had wel wat voeten in de aarde. Vooral het ontwikkelen van de software heeft voor vertraging gezorgd. Maar de bevraging zelf viel goed mee. Ook de begeleiding door Steunpunt Wonen appreciëren we."

Marc Vanden Eynde: "Wij hebben meegedaan omdat de visitatiecommissie vindt dat het meten van klantentevredenheid voor ons een werkpunt is. Een tevredenheidsmeting mag natuurlijk geen doel op zich zijn. De doelstelling moet zijn om de werking te evalueren en bij te sturen. Een tevredenheidsmeting is daarbij een handig middel."

Hoe reageerden de klanten?

Marc: "We behaalden een gigantische responsgraad: 75% bij de bevraging van de kandidaat-huurders en 79% bij de enquête over uitgevoerde herstellingen. Weliswaar vullen de respondenten niet bij alle vragen een antwoord in. Sommige resultaten zijn ook met een korrel zout te nemen. Uit de bevraging kwam bijvoorbeeld 'De uitleg over de klachten-

procedure was zeer helder', terwijl we de klachtenprocedure nooit uitleggen. Ondanks de anonimiteit speelt de sociale wenselijkheid nog altijd mee."

Bart: "De resultaten leverden zeker nieuwe inzichten op. Maar ze bevestigen ook vaak wat je al weet."

"Een belangrijk voordeel van de tevredenheidstool is dat enquêtes geobjectiverd zijn."

Marc Vanden Eynde,
directeur SHM Lierse Maatschappij
voor de Huisvesting



Wat zijn de voor- en nadelen van deze tevredenheidsmeting?

Bart: "Het organiseren van de bevraging op zich was niet zo moeilijk, maar het betekende toch een aanzienlijke werklust. Ook de kostprijs voor postzegels en papier valt niet te onderschatten."

Marc: "Voor het uitvoeren en verwerken van de enquêtes konden we een beroep doen op een stagiair. Dus het extra werk viel wel mee. Een belangrijk voordeel van de tevredenheidstool is dat enquêtes – in tegenstelling tot bijvoorbeeld wijk-gesprekken – geobjectiveerd zijn. Het is ook goed dat er een gestandaardiseerd instrument is. Spijtig genoeg wordt het soms een wedstrijd tussen de SHM's. Terwijl het daar natuurlijk niet om draait."

En naar de toekomst?

Bart: "Het Steunpunt heeft onze feedback verwerkt en de vragenlijsten aangepast. Ze hebben ook een handleiding voor SHM's opgemaakt. We rekenen erop dat het Steunpunt ons blijft ondersteunen bij deze tevredenheidsmetingen."

Marc: "We zijn blij dat er met onze suggesties rekening werd gehouden. Ook de vragenlijsten zijn inmiddels sterk vereenvoudigd."



Meer info?

[www.vmsw.be/Woonnet/
Ondersteuning/Communicatie/
Klantentevredenheid](http://www.vmsw.be/Woonnet/Ondersteuning/Communicatie/Klantentevredenheid)



LEASEN, DELEN EN PARKEREN

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



“Een elektrische wagen is 120% fiscaal aftrekbaar en de verkeersbelasting valt onder het laagste tarief.”

Gert Eyckmans,
directeur SHM De ideale Woning

Woonwoord zocht én vond SHM's die duurzame mobiliteit hoog in het vaandel dragen. We selecteerden een aantal uiteenlopende projecten die betrekking hebben op de mobiliteit van de sociale huurder, maar ook op de mobiliteit van de medewerkers van een SHM.

KONING AUTO

Een vlotte aansluiting op het openbaar vervoer is vandaag evident als het over duurzame mobiliteit bij sociale nieuwbouwprojecten gaat. Vaak bezitten sociale huurders een eigen wagen, waardoor SHM's, al dan niet onder druk van het gemeentereglement, ook moeten nadenken over parkeermogelijkheden. In de C2008, de leidraad van de VMSW voor bouwheren en ontwerpers van sociale woningbouw, wordt uitgegaan van 1,3 parkeerplaatsen voor elke woning: één parkeerplaats voor elk gezin en 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. In Gent stelde de 'Task Force sociaal wonen', een werkgroep om knelpunten in het sociaal woonbeleid in Gent op te lossen, vast dat veel van de sociale huurders in het Gentse niet over een eigen wagen beschikken en berekende daarom een richtnorm van 0,6 parkeerplaats per gezin.

PARKEERBEHOEFTE IN OOSTENDE

Ook in Oostende stelde men de vraag hoeveel parkeerplaatsen er voorzien moeten worden bij sociale nieuwbouw-

projecten. Daar is het oude gemeentelijk parkeerreglement niet meer van toepassing en om te weten te komen wat een correcte inschatting van de parkeerbehoefte zou zijn, nam SHM De Oostendse Haard in samenwerking met de stad een extern studie bureau onder de arm. Nico De Cock, projectingenieur bij De Oostendse Haard, legt uit: "Oorspronkelijk wilden we voor een bepaald nieuwbouwproject een ondergrondse parkeergarage voorzien, maar die kostprijs was te hoog. Dat was de concrete aanleiding voor de studie. Het studie bureau kwam met de verschillende berekeningen aan een parkeerbehoefte van 53 à 61 parkeerplaatsen voor 61 appartementen met één slaapkamer, waaronder acht serviceflats. We hebben in die parkeerbehoefte voorzien door de straten rondom het project opnieuw aan te leggen. Daarbij hebben we ook rekening gehouden met het huidige parkeeroveraanbod in sommige straten."

DEEL EENS EEN DIENSTWAGEN

SHM De Ideale Woning stapte mee in een initiatief van Autodelen.net rond autodelen voor personen in (vervoers-) armoede. Gert Eyckmans, directeur van de SHM, legt uit: "Onze dienstwagens staan regelmatig stil, zeker 's avonds en in het weekend. Daarom besloten we om alvast een van de elf dienstwagens in te schakelen voor autodelen, ook voor onze sociale huurders. Autodelen.net hielp ons op weg met de praktische organisatie, zoals het opstellen van typecontracten en een gebruikersreglement. Ze stellen ook een systeem ter beschikking om wagens te reserveren. Je mag de wagen niet langer dan twee dagen na elkaar gebruiken en het aantal weekends per jaar is ook beperkt."

De autosleutel hangt in een kluisje aan de buitenkant van het gebouw. Autodelers krijgen een persoonlijke code om het sleutelkluisje te openen. Als medewerkers van De Ideale Woning de wagen nodig hebben, reserveren ze ook via het centrale systeem. En wat met de kostprijs? "Iedereen kan de wagen gebruiken, maar sociale huurders krijgen korting. De waarborg bedraagt 75 euro, voor sociale huurders is dit 40 euro. De prijs is 0,33 cent per km. Het uurtarief is 1,5 euro

Na onderzoek bleek dat geen enkele dienstwagen meer dan 100 km per dag rijdt.



voor buurtbewoners en 0,75 cent voor sociale huurders. Maandelijks krijgen de gebruikers een factuur. Tankbeurten worden daarbij verrekend. Door het uurtarief denken mensen meer na over hun autogebruik,” aldus Gert.

ELEKTRISCHE DIENSTWAGENS

Een aantal van de elf dienstwagens van De Ideale Woning zijn elektrisch. Na onderzoek bleek dat geen enkele dienstwagen meer dan 100 km per dag rijdt, een afstand die perfect binnen de range van een elektrische wagen valt. Gert: “Een elektrische wagen is in aankoop duurder, maar ze zijn 120% fiscaal aftrekbaar en de verkeersbelasting valt onder het laagste tarief. In onderhoud en verbruik zijn elektrische wagens ook veel goedkoper. Er staan laadpalen op de parking en de wagens worden permanent opgeladen. Door de buitentemperatuur is het bereik in de winter minder ver dan

in de zomer. Maar we gebruiken de wagens ongeveer een jaar en ze zijn nog niet zonder stroom gevallen.”

BEDRIJFSFIETSEN VOOR WOON-WERKVERKEER

Ook dit laatste project toont aan dat De Ideale Woning een warm hart heeft voor duurzame mobiliteit. De dienst Mobiliteit van de provincie Antwerpen voerde een mobiscan uit bij de SHM. Dat is een analyse van het woon-werkverkeer. Afstanden tot 5 km zijn in principe te overbruggen met een gewone fiets en afstanden tot 15 km met een elektrische fiets. Er werd ook gekeken hoe dicht de woonplaats bij een halte van het openbaar vervoer ligt.

Gert: “Van onze 50 personeelsleden waren er maar twee waarbij de fiets of het openbaar vervoer geen optie is. Daarop hielden we een enquête bij het personeel met de vraag welke maatregelen er nodig

Als medewerkers van De Ideale Woning een van de elf deelauto's nodig hebben, reserveren ze ook via het centrale systeem.

zijn om met de fiets naar het werk te komen. Daar kwamen fietsenstallingen en douches uit, maar ook bedrijfsfietsen. We hebben fietsenhandelaars gecontacteerd en zo leasefietsen ontdekt. Elke werknemer kan op aanvraag een fiets naar zijn of haar keuze kiezen. Dat kan ook een elektrische fiets zijn. De werknemer moet minstens de helft van de gewerkte dagen met de fiets komen, maar mag de fiets ook buiten de werkuren gebruiken. Na vier jaar kan de werknemer de fiets aankopen door de restwaarde van de fiets te betalen en dan starten we een nieuwe leasetermijn. Onderhoud en pechverhelpingen zijn inbegrepen in de kostprijs van een leasefiets.”

Bij De Ideale Woning mag een bedrijfsfiets tot 2.500 euro kosten, waarvoor een maandbudget voorzien is van 80 euro. De werknemer betaalt 10% van het maandbudget, dus maximaal 8 euro per maand. De fietsvergoeding blijft behouden.

Zoek de verschillen

De SVK's in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verhuren samen 4.100 woningen. Dat is ongeveer de helft van de 8.350 SVK-woningen in Vlaanderen. Een straffe prestatie voor het 'kleine' Brussel. Woonwoord zocht voor u uit wat de Brusselse SVK-werking anders maakt dan de Vlaamse.

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE

We worden in onze zoektocht bijgestaan door Laurence Libon van Fedsvk, de federatie van SVK's in Brussel. Hoe het komt dat het aantal SVK-woningen in Brussel de laatste jaren zo groeit? Laurence verwijst hiervoor niet alleen naar het potentieel aan aantal wooneenheden, maar ook naar de publiciteit: "De federatie houdt jaarlijks een publiciteitscampagne op de radio en in de lokale pers, maar eigenlijk doet de mond-aan-mond reclame het grote werk," aldus Laurence. Een geheim recept is er dus zeker niet. Enkele opvallende verschillen met de Vlaamse sector wel.

OVERAL INSCHRIJVEN, ZONDER CONCURRENTIE

Een van de eerste verschillen zit hem in het werkgebied en de inschrijving. Alle 23 SVK's hebben de mogelijkheid om in de 19 Brusselse gemeenten te werken. Sommige SVK's ontwikkelen hun activiteit op enkele prioritaire gebieden, maar een kandidaat-eigenaar of kandidaat-huurder kan zich

in principe in een SVK van zijn keuze inschrijven. Of dit geen concurrentie uitlokt tussen de verhuurkantoren, zeker wanneer het over kandidaat-eigenaars gaat? "In zekere zin wel," benadrukt Laurence, "maar alle verhuurkantoren sloten een gedragscode af met daarin 'no concurrence'-regels." In de praktijk komt het erop neer dat elk SVK op het gezamenlijke intranet registreert wanneer het met een eigenaar in onderhandeling is. Andere SVK's kijken dat na en treden niet verder in contact met deze eigenaar. Biedt de eigenaar zich bij meerdere verhuurkantoren aan om te kunnen vergelijken, dan leggen de betrokken verhuurkantoren samen een huurprijs vast, zodat in de keuze van de eigenaar enkel de unieke aspecten van de verhuurkantoren een rol spelen. Een van die unieke aspecten is de mate van ondersteuning bij renovatiewerken die ze kunnen bieden. Net als in Vlaanderen zijn sommige SVK's daarin meer gespecialiseerd dan anderen.

BRUSSEL

23

totaal aantal Brusselse SVK's

samen **4085** wooneenheden in beheer
De groei gaat al jaren in stijgende lijn



ongeveer **200-250 extra** woningen per jaar (de laatste 5 jaar)

van de contracten die het SVK afsluit met eigenaars zijn:

60%
huur-
contracten



40%
beheers-
mandaten

van het type woningen die alle Brusselse SVK's in beheer hebben, zijn:

95%
appartementen



5%
woningen



de drempel voor een
alleenstaande
kandidaat in
Brussel ligt op
21.693 euro



de drempel voor
een gezin in
Brussel ligt op
27.547 euro

VLAANDEREN

48

totaal aantal Vlaamse SVK's

samen **8350** wooneenheden in beheer
De groei gaat al jaren in stijgende lijn



ongeveer **600 extra** woningen
per jaar (de laatste 5 jaar)

van de contracten die het SVK afsluit
met eigenaars zijn:

100%
huur-
contracten



van het type woningen die alle Vlaamse
SVK's in beheer hebben, zijn:

64%
apparte-
menten



36%
woningen



de drempel voor een
alleenstaande
kandidaat in
Vlaanderen ligt op
23.533 euro



de drempel voor
een gezin in
Vlaanderen ligt op
35.298 euro

INKOMENSGRENZEN OVERSCHRIJDEN

Ook in Brussel zijn er inkomensgrenzen voor sociale huurders. Het uitgangspunt blijft dat alleen personen met een inkomen onder of gelijk aan de sociale drempel uit de Wooncode in aanmerking komen. In Brussel liggen de toegelaten inkomensgrenzen wel wat lager dan in Vlaanderen. Toch wil dat niet zeggen dat in Brussel alleen een 'armer' publiek aan bod komt: de SVK's mogen er maximum een derde van hun woningen verhuren aan personen met een inkomen dat tot 50% hoger ligt dan de toelatingsdrempel. Laurence verduidelijkt: "Zo kunnen SVK's opvangen dat huurders die bij hen wonen en van wie het inkomen voorzichtig verbetert door bijvoorbeeld een nieuwe job, toch kunnen blijven huren bij het SVK. Dit is mooi meegenomen als de huurders nog niet de nodige stabiliteit en garanties hebben dat hun gestegen inkomen zal standhouden op lange termijn."

EIGEN ACCENTEN IN DE TOEWIJZING

Voor de toewijzing vormen de chronologie van de wachtlijst en de toegekende punten voor prioriteit de basis. Sommige SVK's sluiten partnerschapovereenkomsten met sociale diensten af om woningen aan specifieke kwetsbare doelgroepen toe te wijzen. Vlaamse SVK's hebben hiervoor een lokaal toewijzingsreglement nodig, wat toch wat omslachtiger is.

MAXIMALE HUURPRIJS

Het staat vast dat de huurprijs een belangrijk criterium is voor de eigenaars. En dat deze huurprijs redelijk moet zijn om de huur betaalbaar te houden voor de sociale huurder, daar zijn Vlaanderen en Brussel het ook

over eens. Maar hoe die huurprijs tot stand komt, dat verschilt. Laurence: "Een SVK in Brussel mag een door de wet vastgelegde maximale huurprijs vragen aan de huurder, afhankelijk van zijn inkomen en het type woning. Maar het SVK mag wel meer betalen aan de eigenaar dan het kan vragen aan deze huurder, opnieuw binnen de grens van vastgelegde maximale huurprijzen voor eigenaars. Het verschil wordt grotendeels via de subsidies bijgepast." Bij een SVK in Vlaanderen moet de huurder evenveel betalen als het SVK aan de eigenaar betaalt, al kan hij in veel gevallen genieten van huursubsidie.

HUURCONTRACT OF MANDAAT

Wordt er een contract afgesloten, dan hebben eigenaars en SVK's in Brussel de keuze tussen een huurcontract of een beheersmandaat. Bij het huurcontract – de enige optie in Vlaanderen – is er een hoofdhuurcontract met de eigenaar en een onderhuurcontract met de sociale huurder. Bij een mandaat is het de eigenaar die als verhuurder rechtstreeks een huurcontract aangaat met de sociale huurder. Er is geen onderverhuur. In ruil krijgt het SVK een mandaat met heel wat bewegingsvrijheid: het hoeft niet op voorhand met de eigenaar te overleggen over bijvoorbeeld herstellingen in de woning en kan gemaakte kosten die kaderen binnen de afspraken van het mandaat gewoon doorfactureren. "Als het mandaat tussen de eigenaar en het verhuurkantoor stopt, dan moet het contract met de huurder verder lopen", zegt Laurence.



Meer info?
www.fedais.be



Eind 2015 werd project Witheren in Ninove opgeleverd. SHM Ninove-Welzijn liet 45 appartementen bouwen aan een kostprijs van 76,3% ten opzichte van het FS3-prijsplafond. © OSK-AR Architecten

BETAALBARE SOCIALE

In de periode 2013-2014 bedroeg de conformiteit van de bestelbedragen van nieuwbouwprojecten ten opzichte van het FS3-prijsplafond gemiddeld 93,8%. Er waren enkele uitschieters tot onder de 80% en boven de 120%. Verrassend is dat de projecten die zowel compact zijn als energetisch goed scoren, gemiddeld goedkoper zijn. Ook zonder rekening te houden met de extra energietoeslag die voor energetische ingrepen bij de berekening van de maximale kostprijs wordt toegekend. Compact bouwen heeft dus niet enkel een gunstig effect op het warmteverlies bij kleinere oppervlakten, maar ook op de bouwkosten.

ONDER HET FS3-PRIJSPLAFOND

Waar hangt een gunstig conformiteitspercent van een project van af? Behalve voordelige offertes

met prijsgunstige materiaalkeuzes, kunnen ook de omvang en de locatie van het project een rol spelen bij de prijszetting. Inbreidingsprojecten hebben vaak een hogere moeilijkheidsgraad en dito werfinrichting. Wanneer de aannemer elke ochtend en elke avond in de file staat, dan zullen deze extra uren ongetwijfeld worden doorgerekend in de offerte. De verhogingspercentages in het FS3-prijsplafond voor centrumsteden en de Brusselse rand komen hieraan tegemoet.

Besparen op woningoppervlakte kan een woning goedkoper maken, maar tegelijk zijn de extra m² juist de goedkoopste, waardoor een kleinere woning tot een hogere prijs per m² leidt. Een woningtype verkleinen, verlaagt immers zelden evenredig de kosten voor de vaste uitrustingen (keuken, badkamer), de nodige installaties (CV, elektri-

citeit) en het binnenschrijnwerk (trappen, deuren).

GOEDKOOP OF EEN GOEDE KOOP?

Een gunstige aanbestedingsconjunctuur in combinatie met een groot aantal inschrijvers per gunning levert soms zeer scherpe prijzen op, met grote prijsverschillen tussen de hoogste en laagste bieder. Sinds 2014 houdt de VMSW alle prijsoffertes van bestelde werken digitaal bij. Op basis van vaste artikelnummers voor de diverse bouwposten en de gemiddelde eenheidsprijzen kunnen we nagaan welke bouwkosten opvallend goedkoop of duur zijn. Zo is een prijs die bij de aanbesteding ruim onder de raming van de kostprijs valt niet altijd een zegen. Bij een aantal projecten met een conformiteit van minder dan 85% ten opzichte van het FS3-prijs-



De projecten die zowel compact zijn als energetisch goed scoren, zijn gemiddeld goedkoper.

Hoe duur of hoe goedkoop zijn nieuwbouwprojecten gemiddeld? Wat onderscheidt een goedkoop van een duur project? Is een goedkoop project minderwaardig? Aan de hand van de projectendatabank van de VMSW zocht Woonwoord een antwoord op deze vragen.

TEKST WOUTER BOSMANS, HOOFDDESKUNDIGE STUDIEDIENST FOTO OSK-AR ARCHITECTEN

NIEUWBOUW? HET KAN.

plafond blijkt dat de aannemer ondertussen failliet is of dat het werfverloop uiterst moeizaam verloopt, doordat de aannemer zijn lage prijsofferte tracht te compenseren met verrekeningen of door te werken met goedkope onderaannemers. Met lange discussies over de mindere kwaliteit van het geleverde werk tot gevolg. Goedkoopst blijkt dus niet altijd de beste koop.

ARCHITECT(D)UUR

Hoe zien prijsgunstige nieuwbouwprojecten eruit? Een beetje voorspelbaar zien we vooral eenvoudige en compacte 'doosvormige' volumes met een strakke planopvatting. Deze gebouwen worden gekenmerkt door rationele overspanningen, zoals breedplaatvloeren die van de ene

woningscheidende wand tot de andere lopen, en de afwezigheid van verspringingen van draagwanden op de verdiepingen of overkragingen. Bij de appartementen valt een economische circulatie op, waarbij één trappenhuis en één lift door hun centrale opstelling of door de toegang via gaanderijen telkens meerdere appartementen per verdieping ontsluiten. Bij de woningen gaat het om geschakelde (rij)woningen, vaak in de diepte uitgebouwd, met slaapkamers geïntegreerd onder een hellend dak of onder een plat dak. De ramen zijn eenvoudig en repetitief opgevat, meestal als 'gaten' in de gevel.

Een deel van de prijsgunstige projecten oogt traditioneel of zonder architecturale pretenties, maar

dat gaat ook op voor de meer gekunstelde en duurdere projecten. Omgekeerd is architecturale kwaliteit niet enkel terug te vinden in projecten die Architectuur (met hoofdletter A) ambiëren, inclusief bijhorend prijskaartje, maar evengoed in betaalbare projecten in een hedendaagse architectuur van ongekunstelde integriteit. De focus op planfunctionaliteit en betaalbaar bouwen binnen sociale huisvesting beoogt alvast geen 'genormaliseerde banaliteit', zoals in het verleden wel eens werd geopperd. Een uitgesproken hedendaagse architectuur hoeft betaalbaarheid niet in de weg te staan en kan er zelfs toe bijdragen, indien de nodige rationaliteit aan de dag wordt gelegd en er betaalbare keuzes worden gemaakt.



© Gerald Van Raaijghem

Het is na Venning en Drie Hofsteden al het derde project van Goedkope Woning dat kadert in het Europese subsidieprogramma ECO-life. Dit programma onderzoekt wat er nodig is om CO₂-neutrale bouwprojecten mogelijk te maken en te stimuleren. In totaal gingen er subsidies naar twee gemeenten in Litouwen, één gemeente in Denemarken en naar Kortrijk.

DRUKKERIJ GUTENBERG

Johan Van den Driessche van Abscis Architecten: "De voordeur van elk appartement zit aan de achterkant van het gebouw en is bereikbaar via een gaanderij aan de buitenkant van de achtergevel. De gaanderijen op de verdiepingen zijn toegankelijk met een collectieve buitenlift. De meeste appartementen hebben twee slaapkamers, de andere één. Behalve de woonappartementen bevat het project ook ondergrondse garages en een kantoor- of handelsruimte op het gelijkvloers."

Vroeger was er op de site een drukkerij. Een deel van de gebouwen van drukkerij Gutenberg werd al in de jaren '90 gesloopt om plaats te maken voor een verkeersrotonde. Dat verklaart de gebogen vorm van de huidige

Ambitieuze eco-architectuur

Op het drukke kruispunt van de Gentssteenweg en de Harelbeeksestraat in Kortrijk kan men sinds vorig jaar niet naast de vliesgevel van project Gutenberg kijken. Abscis Architecten ontwierp in opdracht van SHM Goedkope Woning 21 sociale huurappartementen die Bijna Energie-neutraal (BEN) zijn.

TEKST MARIJN VAN LAERE, ANALIST FINANCIËLE PLANNINGEN SHM'S FOTO'S GERALD VAN RAFELGHEM

rooi- en bouwlijn. De terrassen bevinden zich aan de straatkant, in de ruimte tussen de semitransparante stalen voorzetgevel en de eigenlijke voorgevel. "De straatkant is de zonnkant en daar maken we dan ook maximaal gebruik van het zonlicht. De golvende voorzetgevel geeft privacy op de terrassen en voorkomt tegelijk oververhitting van de ramen in de zomer. Het is aan de bewoners zelf om met de handbediende luiken in de terrassen te bepalen hoeveel zonlicht en inkijk ze toelaten", aldus Johan.

GROENE STEMPEL DRUKKEN

Ilse Piers, directeur van Goedkope Woning, legt de nadruk op het ecologische aspect van het project: "De appartementen zijn zeer goed geïsoleerd en de weinige hoeveelheid energie die nodig is wordt opgewekt door zonneboilers en zonnepanelen die op het dak staan. Het onderhoudsarm groendak van de ondergrondse parking doet tegelijk dienst als binnentuin. De begroeiing op de voorzetgevel, een mix van clematis, wisteria en Toscaanse Jasmijn, zal de komende jaren letterlijk een groene stempel op het project drukken."

De eerste bewoners namen in oktober hun intrek. Een van deze eerste huurders woont alleen op de bovenste verdieping en is enthousiast: "In oktober ben ik verhuisd van mijn appartement in Drie Hofsteden naar hier. Ik vreesde de drukte van het kruispunt een beetje, omdat ik hiervoor zeer rustig woonde. Maar dat valt goed mee. Mijn appartement is zeer licht en heeft ook een ruime living en een open keuken. Enkel de slaapkamer vind ik wat klein, maar

dat weegt niet op tegen de ruimte in de andere vertrekken en de lichtinval. Hoewel ik nog geen definitieve afrekening van de verwarming heb gekregen, verwacht ik toch dat de verwarmingskosten veel lager zullen zijn. Door de goede isolatie moet ik de verwarming minder hard zetten dan vroeger."

GULDENSPOREN-SLAG

Een leuk detail is dat de oude veldkapel van Onze-Lieve-Vrouw van Groeninge uit 1832 mee werd opgenomen in de oude drukkerij en nu opnieuw deel uitmaakt van het project. Deze kapel, die de Guldensporenslag uit 1302 gedenkt, zou Hendrik Conscience geïnspireerd hebben om 'De Leeuw van Vlaanderen' te schrijven.

Ilse is alvast heel tevreden dat het project er staat: "Gutenberg is een bijzonder project geworden, dat door zijn ecologische ambities en eigenwijze architectuur niet alleen onze eigen bewoners begeistert, maar ook geen enkele passant onberoerd laat. Dat we dit verwezenlijkt hebben in een buurt die er voordien wat verwaarloosd bijlag, doet extra deugd."

"De weinige energie die nodig is wordt opgewekt door zonneboilers en zonnepanelen."

Ilse Piers,
directeur SHM Goedkope Woning



Meer info? www.ecolife-project.eu

menser



SILVERRUN

Trappenloop in de Silvertorens

Op zondag 5 juni ging de tweede editie van de Silverrun door in de trappenhallen van de drie Silvertorens, op het Kiel in Antwerpen. 150 deelnemers liepen de trappen van de drie sociale woonblokken om ter snelst op en af. De bewoners van de blokken en heel wat vrijwilligers moedigden de deelnemers aan. Antwerpenaar Hassan Boudoudouh kon de eerste plaats bemachtigen in 13 minuten en 9 seconden. Hij won een fiets ter waarde van 500 euro. De eerste vrouw die de drie torens overwon was Lai Choi, zij deed er 18 minuten en 5 seconden over.

Voor de teamspelers was er de mogelijkheid om met drie deel te nemen. Elk teamlid moest één toren beklimmen. De beste tijd was 16 minuten en 4 seconden. Je kon ook kiezen om een van de drie torens solo op en af te lopen: daar was de beste tijd voor Thibo Vanderbergh (4 minuten en 20 seconden). De beste tijd bij de vrouwen was voor Elena Shaykullina, in 4 minuten en 48 seconden.

Een opmerkelijke deelnemer was brandweerman Steven Vertessen. Hij liep de drie torens op en af in zijn brandweeruitrusting van zo'n 20 kilo zwaar. Hij deed dat om te bewijzen dat een vrijwillige brandweerman niet moet onderdoen voor een professionele brandweerman.

De organisatoren SHM Woonhaven Antwerpen, SHM De ideale Woning, SHM ABC, PASH, Stad Antwerpen en AP Hogeschool zorgden naast de organisatie van de trappenloop ook voor heel wat randanimatie, met onder meer foodtrucks voor een lekkere hap en een springkasteel voor de kleinsten.



Opstart klusjesdienst in Antwerpen, mei. Klusjesman Bart Vanlerberghe (rechts) voert niet alleen kleine klussen en herstellingen uit, "hij toont de huurders ook hoe ze zelf kleine zaken kunnen herstellen", aldus Yann Blommaerts, coördinator van SVK Het SaS (links).



Ingebruikname volkstuintjes in Schelle, 23 mei. In Volkstuin Aerdborg vullen mensen hun gieters om de pas gezaaide groenten water te geven. SHM Bouwmaatschappij Schelle voorziet behalve lapjes grond ook een hal voor bijen.



Eerste spadesteek in Tongeren, 17 mei. De voorzitter van SHM Woonzo, Bart Princen, bedient een graafmachine bij de start van de grootschalige renovatiewerken van project Paspoel Anders.

Oproep

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



© Sven Van Haezendonck

Buurtfeest in Mechelen, 30 april. De trotse eigenaars van enkele sociale koopwoningen in Mechelen-Nekkerspoel poseren voor hun woningen, tijdens een buurtfeest dat SHM Kleine Landeigendom Mechelen organiseerde.



© Bart Van den Langenbergh

Opening in Vosselaar, 16 april. De burgemeester van Vosselaar, Josee Heykants-Jansens (rechts), onthult een gedenksteen voor Maria Proost, de vrouw die op haar eigendom project Lindenhoeve van SHM De Ark mogelijk maakte.



Eerstesteenlegging in Oostrozebeke, 25 mei. De burgemeester van Oostrozebeke, Karl De Clerck (midden), legt de eerste steen van een nieuwbouwproject van SHM Mijn Huis in de Palingstraat.



AUTODELEN.NET STARTTE EEN INITIATIEF OM AUTODELEN VOOR PERSONEN IN VERVOERSARMOEDE TE STIMULEREN





KLANT IN ZICHT

“De ligging van de woonwijk is ideaal:
niet ver van het centrum en de scholen, maar toch enorm rustig.”

Nadia Belkora verhuisde op 1 december 2015 naar de nieuwe woonwijk Het Hof in Beringen. In 2006 schreef ze zich in voor een sociale koopwoning bij SHM Vooruitzien. Van in het begin stond voor haar vast dat ze liefst in Beringen zelf wilde wonen en niet in naburige gemeenten. Als alleenstaande moeder van een zoon is Nadia heel tevreden dat ze nu een eigen woning heeft en niet langer huur moet betalen.



“De toegang naar de garage was enkel mogelijk langs buiten. Ik heb zelf direct een deur laten plaatsen tussen de berging en de garage. Het stof van de werken nam ik erbij.”

“Ik had graag gehad dat de bouwfirma de tuin al nivelleerde. Nu moet ik extra kosten maken om de kleine heuvel in mijn tuin om te vormen tot een terras of een bloemperk.”



“De ligging van de woonwijk is ideaal. Het is niet ver van het centrum en de scholen, maar toch enorm rustig.”

“Ik kon als eerste deze woning, die gelegen is op een hoek, uitkiezen. Door de plaatsing van de ingang heb je volledige privacy, zeker ten opzichte van de burens.”