

woon woord

NR 36
APRIL >
JUNI 2016

P706313 - Brussel X



Vlaanderen
is sociaal wonen

MAGAZINE OVER SOCIAAL WONEN



VISITATIERAAD, EEN KRITISCHE VRIEND

Gerard van Bortel & Tom Raes

Zorgwonen
in Limburg

RONDE TAFEL
lokaal woonoverleg

Villa Vanthilt



FOTO: MARTINE KINABLE

Dit najaar wordt een nieuw televisieprogramma op de kijker losgelaten. De VRT pakt uit met een consumentenprogramma over bouwen, verbouwen en wonen, met niemand minder dan Marcel Vanthilt als de Emiel Goelen van dienst. Zal het ook over sociaal wonen gaan?

Op de website van de VRT wordt het programma aangekondigd als een woonprogramma, maar lijkt de nadruk voorlopig nog te liggen op het bouwtechnische aspect en minder op de woonbeleving. Uiteraard liggen de meeste mensen die willen (ver)bouwen vooral wakker van het technische en het financiële plaatje. Maar uiteindelijk is de woonbeleving minstens even belangrijk, ook lang nadat de bouwwerken zijn afgerond: kunnen de kinderen veilig in de wijk spelen, is er voldoende sociale mix en heb ik een vlotte busverbinding?

Hopelijk zal de woonbeleving ruim aan bod komen met, wie weet, zelfs een thema-uitzending over sociaal wonen. Uiteindelijk is bijna 7% van alle woningen in Vlaanderen een sociale woning, daar kan niemand omheen. En wanneer het over sociaal wonen gaat, zou het tof zijn mocht de toegenomen aandacht voor de tevredenheid en de betrokkenheid van huurders en kopers zich ook vertalen naar het scherm. De clichés overstijgen, blijft belangrijk. U kan dit trouwens zelf mee beïnvloeden door uw verhalen te mailen naar immo@een.be.

Ik ben alvast benieuwd naar het resultaat. En als u de televisie even moe bent, dan kunt u nog steeds een Woonwoord openslaan.

Marijn Van Laere, hoofdredacteur



De woonbeleving is even belangrijk als het technische en het financiële plaatje.

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, Hannes Benaets, Yoo Jung De Loof, Ellen De Smet, Tine Hendrickx, Jozefien Kiekens, Ronald Koopman, Lieselot Laureyns, Elsie Luppens, Nadja Nys, Irène Rauch, Ann Reynaert, Gabriël Schaut en Lise Van Hout

VMSW-fotografen

Isabelle Barberis (p. 32), Martine Kinable (p. 2 en 24), Jan Loeman (p. 15 en 18), Isabelle Plancquaert (p. 17, 19, 21 en 28), Gery Spirinckx (p. 13, 14 en 16) en Els Struyf (p. 16 en 26)

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



Door het raam BRON VAN INSPIRATIE

Sociale huurders Rafael, Valerie, Geert, Armand en Bert wonen in een appartement met een prachtig uitzicht. Woonwoord nam een kijkje door hun venster raam.

19



Lokaal woonoverleg MET Z'N ALLEN ROND DE TAFEL

De gemeente, de sociale woonorganisaties en andere woon- en welzijnsactoren uit de gemeente zitten rond de tafel om doelstellingen op korte en middellange termijn te bespreken.

28



© Tom Thys Architecten – foto: Olmo Peeters

PIVO-SITE Zellik ÉÉN MET DE OMGEVING

Een voormalig militair domein werd getransformeerd tot een aangename en groene leefomgeving met 86 koop- en huurwoningen, drie buurtpleinen, een speelzone en bloesemrijke bomen.

15

De expert ABNORMALE EENHEIDS- PRIJZEN IN OFFERTES



VERDER

- 04 VELDWERK
- 06 VOorzITTERSWISSEL VISITATIERAAD
- 10 BOUWEN
- 12 ZORGWONEN IN STOCKHEIM
- 18 HUURACHTERSTALLEN BIJ SVK'S
- 22 ENERGIEZUINIGHEID
- 24 VRAAG HET AAN
- 30 MENSEN
- 32 KLANT IN ZICHT



veldwerk



Cijfer

7,8 miljoen euro

is het bedrag dat de Vlaamse Regering sinds 2014 speciaal voor sociale huisvesting reserveerde in het Vlaams Klimaatfonds (VKF). Het bedrag is bedoeld om 1.500 sociale woningen energiezuinig te maken. In oktober 2015 versoepelden de voorwaarden voor de VKF-premie. Sindsdien werd het budget aan een recordtempo benut.

BSO

NIEUWE VOORTGANGSTOETS

Dit jaar voert het agentschap Wonen-Vlaanderen een nieuwe voortgangstoets uit. Die gaat na in welke mate elke gemeente het bindend sociaal objectief (BSO) al realiseerde.

Eind 2015 besliste de Vlaamse Regering om het gewestelijk objectief voor sociale huurwoningen te verhogen van 43.440 naar 50.000 woningen en de streefdatum te verleggen van 31 december 2023 naar 31 december 2025. Ze schrapt de objectieven voor sociale koopwoningen en sociale kavels en verving die door een objectief voor sociale eigendomsverwerving. Het bindend sociaal objectief van een gemeente omvat enkel nog een deel-objectief huur.

Op 19 februari keurde de Vlaamse Regering een ontwerpbesluit principieel goed dat de procedure voor de voortgangstoets van 2016 regelt. Met deze beslissing kan de voortgangstoets van 2016 van start gaan. Het agentschap meet nog altijd het aantal sociale huur- en koopwoningen en de sociale kavels, maar enkel het aantal sociale huurwoningen bepaalt of een gemeente in categorie 1 of 2 terechtkomt. Gemeenten in categorie 1 volgen het groeipad sociale huur, gemeenten in categorie 2 volgen dat niet.

Meer info? www.wonenvlaanderen.be > lokale besturen > Grond- en Pandenbeleid

SHM Nieuw Dak proeftuinproject Mutatie+

Het agentschap Innoveren en Ondernemen lanceerde eind 2013 de oproep 'Proeftuin woningrenovatie: innovatie bij energiezuinig verbouwen'. Acht projecten werden geselecteerd, waarvan vijf voor sociale woningbouw. Bij één van deze projecten is SHM Nieuw Dak betrokken. Diensthoofd Projecten van Nieuw Dak, Johan Max, licht toe.

Kunt u het proeftuinproject kort uitleggen?

"Met Mutatie+ onderzoeken we hoe we een individuele woning, gebouwd voor 1995, kunnen renoveren tot een BEN-woning. BEN staat voor Bijna Energie Neutraal. Daarbij renoveren we tegelijkertijd de badkamer en de keuken. We kunnen de woning ook aanpassen om optimaal levenslang te wonen.

Door aanpassingen op vlak van energie en leefbaarheid tegelijkertijd uit te voeren, besparen we tijd en geld. In totaal stelt Nieuw Dak drie woningen ter beschikking voor de Mutatie+ renovatie."

Zijn er ook voordelen voor de bewoners?

"Ja, ze wonen niet enkel in een gerenoveerde woning, ze ontvangen ook een lagere energiefactuur. Daarnaast zijn de woningen langer en beter afgestemd in functie van de verschillende levensfasen en gezondheidstoestand van de bewoners. Zo kunnen de bewoners langer in hun thuisomgeving blijven."



MEER WETEN?

volg ons op Facebook,
Twitter of LinkedIn



Nieuw Dak samen met een aantal partners die samenwerkten voor de renovatie van de eerste proeftuinwoning in de Ijzerstraat.

“Deze renovatie
sluit perfect aan
bij onze nieuwe
baseline: ons huis,
uw thuis,
uw toekomst.”

Johan Max, diensthoofd
Projecten SHM Nieuw Dak

Wat leerde u ondertussen al uit de proeftuin?

“Onze ervaring tot nu toe is vooral het leerproces en de synergie tussen de theorie en de praktijk. We renoveerden de eerste rijwoning tot het BEN-niveau. Met Mutatie+ renoveren we nog twee woningen. We bouwen zo telkens verder op de opgedane kennis en inzichten. Niet enkel Nieuw Dak heeft baat bij de proeftuin, de kennis wordt verspreid naar de hele bouwsector. De sterkte van Mutatie+ is

dat het gedragen wordt door een zeer ruime groep van zowel bedrijven als onderzoeksorganisaties.”

Wat is de kostprijs van een Mutatie+ renovatie?

“De kostprijs is altijd de hamvraag. Maar belangrijk is wat je krijgt voor je geld. De naakte bouwkost exclusief btw en studiekosten bedraagt 105.000 euro. Maar hiervoor toverden we op 15 werkdagen een klassiek rijhuis met de typische Vlaamse achterbouw om tot een comfortabele, aanpasbare en energiezuinige sociale woning met een E-peil lager dan 30.

Voor Nieuw Dak is dit (nog) te duur om op grote schaal te herhalen. Het project onderzoekt welke maatregelen we kunnen nemen om ook een win-effect voor Nieuw Dak te realiseren.”

Meer info?
www.mutatieplus.eu >
Nieuw, Ijzerstraat 2

SVK ISOM SAMEN KLUSSEN IN HERENTALS

Het niet of onvoldoende onderhouden van huis en tuin is één van de belangrijkste redenen voor gedwongen uithuiszettingen bij huurders van een SVK. Het is ook vaak een doorn in het oog van buurtbewoners en eigenaar-verhuurders. Door samen met de huurders aan de slag te gaan, wil SVK ISOM een doorstart maken. Het onderhoud blijft de eindverantwoordelijkheid van de huurder. Maar door samen te klussen, wil het SVK proberen een negatief patroon te doorbreken.

Bij een huisbezoek kan het SVK verwaarlozing vaststellen. Tijdens een gesprek kan de huurbegeleider dan een voorstel doen om samen te klussen. De huurbegeleider maakt een lijst op van alle to do's en legt een klusdag vast. Na de klusdag volgen er meerdere opvolggesprekken om een terugval te voorkomen.

Meer info?
tom.baeyens@isom.be



DE TWEEDE RONDE

Vanaf 1 oktober neemt Tom Raes de fakkel over van Gerard van Bortel als voorzitter van de Visitatieraad. Woonwoord blikte met de nieuwe en afscheidnemende voorzitter terug op de eerste visitatieronde en kijkt vooruit naar de start van de tweede ronde in 2017.

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

Bent u er klaar voor, Tom?

Tom Raes: "Ja, ik heb er zin in. Ik draag sociaal wonen een erg warm hart toe. Ik zie veel kwaliteit en innovatie binnen de budgetten die er zijn. Ik weet als diensthoofd Wonen bij de provincie Vlaams-Brabant vooral wat er leeft bij de SHM's in mijn provincie, dus ik ben benieuwd naar de rest van Vlaanderen."

De overdracht is in oktober. Lopen jullie nu dubbel?

Gerard van Bortel: "Ik heb vroeg aangekondigd dat ik stop om de overgang vlot te laten verlopen. Als voorzitter ben je ook visitor. Je inwerken in het visitorschap vraagt wel tijd."

Tom: "Ik ben benieuwd om dubbel te lopen en me in te werken in de sector. Ik maakte als diensthoofd visitaties mee en ken veel directeurs, maar dat's anders dan zelf visiteren. Om een team van visitatoren aan te sturen, wil ik eerst zelf die praktijk leren kennen."

Gerard, uw voorzitterschap stopt bijna. Waar bent u trots op?

Gerard: "Ik begon mijn voorzitterschap met te zeggen dat de visitatiecommissie een kritische vriend van de SHM's zou zijn. Dat maakten we grotendeels waar. De positieve geluiden overheersen. Ook kregen de rapporten een plaats in de sector: de SHM's, de minister en anderen verwijzen er vaak naar. Ik ben trots dat dit op vier jaar gelukt is."





Tom: “Die rol van kritische vriend wil ik verder uitdragen. Voor mij betekent dit dat je open en in vertrouwen benoemt wat er misloopt, maar dat je de sector ook steunt en voor hen opkomt. Een visitatie blijft een doorlichting. Waarborgen dat die in vertrouwen plaatsvindt, is voor mij een belangrijk aandachtspunt.”

Gerard: “Kritische vriend betekent ook: kritisch zijn voor onszelf. Daarom krijgt de SHM in de tweede ronde meer inspraak. Visiteren blijft mensenwerk, maar de persoon van de visitator, directeur, ... mag de uitkomst niet beïnvloeden. Zorgen voor eenduidigheid, daar werken we hard aan.”

Aanvaarden SHM's het advies van de kritische vriend?

Gerard: “Zeker, en ik zie zelfs dat SHM's onze instrumenten gebruiken. Ze stellen bijvoorbeeld een jaarplan op via de structuur van het Draaiboek Prestatiebeoordeling. Hopelijk wordt de prestatiedatabank nog meer een gedeeld instrument om te leren en te verbeteren.”

Tom: “Ik zie nog mogelijkheden om SHM's meer te laten samenwerken en te inspireren via intervisie, werkbezoeken,... Er wordt al behoorlijk samengewerkt, maar het blijft hangen van het initiatief van directeurs.”

Kijken jullie waar schaalvergroting kan, nu de minister naar minstens 1.000 woningen per SHM wil?

Gerard: “Onderzoek toont dat je beter per taak de schaal bekijkt. Een fusie is één mogelijkheid naast andere samenwerkingsverbanden. Uit de rapporten blijkt trouwens dat er goed presterende kleinere SHM's zijn en grotere SHM's die moeilijk georganiseerd geraken. Schaalvergroting heeft voordelen, maar Vlaanderen moet hier slim mee omgaan.”

Tom: “Schaalvergroting mag geen fetisj zijn, maar moet een stimulans voor efficiëntie zijn. Bij elke taak kan je kijken welke schaal efficiëntiewinst brengt. Misschien blijft sociaal beleid beter klein, maar kan IT, aanbestedingen en dergelijke via samenwerking. Synergieën zoeken voor meer efficiëntie, daar ligt een rol voor de visitatie.”

De rapporten kregen een plaats in de sector. Ook lokaal?

Gerard: “Het zou mooi zijn als de rapporten meer een lokaal instrument zouden worden. Ook daarom gaan we de rapporten transparanter en toegankelijker maken, via een managementsamenvatting, en door beter te kaderen wat actoren van een gesprek met de visitatiecommissie kunnen verwachten.”



WAT VERANDERT IN DE TWEEDE VISITATIERONDE?

Wonen-Vlaanderen en de Visitatieraad evalueerden samen met verschillende woonpartners het prestatiebeoordelingssysteem. Als resultaat hiervan wijzigen het Erkenningsbesluit en het draaiboek Prestatiebeoordeling.

Wat verandert er algemeen?

- Een visitatie vindt in principe om de zes, niet om de vier jaar plaats.
- Een SHM krijgt meer momenten om feedback te geven (zie p. 24).
- Van de 24 operationele doelstellingen blijven er 19 over.
- Alleen het oordeel per operationele doelstelling blijft. Het oordeel per prestatieveld verdwijnt.
- Het oordeel 'zeer goed' vervangt 'uitstekend'; de visitatiecommissie kan nu ook het oordeel 'onvoldoende' toekennen.

Wat zijn de belangrijkste wijzigingen bij de prestatievelden?

- Het aanbieden van sociale eigendomsverwerving vervangt het aanbieden van sociale koop en kavels.
- Aanpasbaar bouwen verdwijnt.
- Interne controle en organisatiebeheersing verdwijnen als een aparte doelstelling. Ze worden voortaan getoetst als een onderdeel van elke andere operationele doelstelling.
- Prestatieveld klantvriendelijkheid wordt klantgerichtheid, waarbij communiceren over de resultaten van de visitatie een belangrijkere rol krijgt.

Het definitieve draaiboek zal in het najaar van 2016 klaar zijn. In 2017 start de tweede visitatieronde op basis van dit nieuwe draaiboek



Meer info?

Kijk op de website www.visitatieraad.be of volg @visitatieraad op Twitter.

Tom: "Het rapport terugkoppelen naar een lokaal woonoverleg kan interessant zijn, net als de huurders meer betrekken bij de rapporten."

De tweede ronde wordt administratief eenvoudiger. Hoe?

Gerard: "SHM's die goed presteren, visiteren we om de zes jaar, SHM's met veel verbeterpunten om de vier jaar. Er zijn ook minder doelstellingen omdat we interne controle bij andere doelstellingen toetsen. Als een SHM goed presteert, dan hoeven lange procedureboeken niet per se. Deze aanpassing was een wens van de sector: veel kleinere SHM's leveren prima prestaties, maar hebben minder op papier vastgelegd."

Vanaf de tweede ronde kan een SHM haar erkenning verliezen bij een slecht visitatierapport. Hoe moeten SHM's dit interpreteren?

Gerard: "De minister kan een erkenning intrekken, maar ik adviseer haar dit ultieme middel niet meteen te gebruiken. Er zijn ook andere instrumenten om te corrigeren: een waarnemer aanstellen, bijzonder toezicht..."

Tom: "Maatwerk is nodig. We moeten in elke situatie de beste oplossing zoeken. Veranderingen vragen tijd en engagement: we willen zien hoe de SHM zich inspant om te verbeteren."

Gerard: "Eigenlijk brengen de rapporten vooral veel goede praktijken naar boven. Daarom hebben we gaandeweg de Beste-Praktijk-Prijzen bedacht. De reacties hierop zijn positief: er volgen zelfs andere prijzen zoals recent de Publieksprijs op Woonforum."

Tom: "Ik wil met de VVH en de VMSW bekijken hoe we de goede praktijken nog bekender kunnen maken. Niet alleen in de bloemetjes zetten is belangrijk: we moeten ervoor zorgen dat SHM's van elkaar leren via die praktijkvoorbeelden."

Gerard: "SHM's pakken ook uit met hun goede resultaten in de pers. Dat kan sociaal wonen wel gebruiken in Vlaanderen. Bij de eerste visitatierapporten was het jammer hoe de pers focuste op de negatieve punten, terwijl driekwart van de doelstellingen goed beoordeeld waren."

Tom: "Die negatieve perceptie is zeker niet mijn ervaring op het terrein: ik stel

“Waarborgen dat een
visitatie in vertrouwen
plaatsvindt, is voor mij een
belangrijk aandachtspunt.”

Tom Raes



veel kwaliteit, fierheid en maatschappelijk engagement vast bij de SHM's.”

De SHM wordt nu mee verantwoordelijk om het bindend sociaal objectief (BSO) te realiseren. Hoe past dit binnen de visitatie?

Gerard: “We kijken nu al of een SHM die veel bouwt hiermee aansluit op de lokale BSO's in haar werkgebied. Maar de sleutel om het BSO te bereiken, ligt volgens mij toch bij de gemeenten: een SHM blijft afhankelijk van hun goede wil.”

Tom: “Ik heb het BSO altijd toegejuicht: mede dankzij het BSO staat wonen op de agenda in gemeenten in buitengebieden. Het kan niet dat sociale woningen alleen in stedelijk gebied komen en niet in meer residentiële gemeenten. Enkel de SHM's hiervoor verantwoordelijk stellen, is niet correct: elke gemeente moet haar verantwoordelijkheid opnemen.”

Het beleid beïnvloedt duidelijk de visitaties, maar hoe formuleren jullie aanbevelingen naar het woonbeleid?

Gerard: “Nu deden we dat in individuele rapporten, maar ik twijfel aan de meerwaarde hiervan. Het lijkt beter op één moment met de Visitatieraad te onderzoeken wat de individuele rapporten overstijgt. SHM's voelen dan minder de neiging om persoonlijke bekommernissen voor te leggen als beleidsaanbeveling.”

Tom: “De Visitatieraad kan zeker zaken opnieuw aankaarten, maar ik denk dat de VVH of de Vlaamse Woonraad hierin met een krachtigere stem spreken. Zij doen dit met meer legitimatie omdat het hun specifieke taak is.”

Gerard, u was vier jaar voorzitter. Wat gaat u hierna doen? Heeft u nog een gouden tip voor Tom?

Gerard: “Ik zou graag blijven visiteren. Ik kandideer zeker op de nieuwe oproep dit najaar. Onder-

“Mijn tip voor Tom: blijf de kritische vriend. Alleen in die rol kan je SHM's stimuleren zichzelf te verbeteren.”

Gerard van Bortel

tussen blijf ik verbonden aan de Technische Universiteit Delft, waar ik het team housing management zal leiden. Mijn tip voor Tom: blijf de kritische vriend. SHM's stimuleren om zichzelf te verbeteren, kan alleen in die rol, niet als boze schoonmoeder.”

Tom, u begint aan vier jaar voorzitterschap. Kunt u drie realisaties noemen waarin u wil slagen?

Tom: “Er zijn vooral dingen waaraan ik wil bijdragen. Ik wil de sector helpen optimaliseren, via efficiëntiewinsten, samenwerkingen,... Daarnaast moet de huurder als klant en volwaardige partner mee in dit verhaal. Ook zij dragen verantwoordelijkheid voor hun woning en de leefbaarheid in de wijken. Tot slot wil ik de sector positief profileren. Wie een structureel antwoord wil op betaalbaar en kwalitatief wonen, kijkt naar de sociale huisvesting. De sector mag terecht fier zijn op haar realisaties en als ik daartoe kan bijdragen, dan graag.”

Bouwen

1. Schietskuil 2.0 in Maasmechelen

SHM Maaslands Huis heeft aan architect Dirk Jakobs de opdracht gegeven om de vier blokken van Schietskuil in Eisden te renoveren. De vier blokken met elk 36 huurappartementen zullen elk een eigen kleur krijgen: de eerste blok wordt wit - symbool voor het nieuwe - en de overige drie worden wijnrood-blauw, wit-grijs en cognackleurig. De verhuisbewegingen zullen gefaseerd verlopen, zodat begin volgend jaar de werken aan het eerste appartementsblok kunnen starten. Studiebureau Technum heeft de heraanleg van de omgeving van de appartementsblokken uitgetekend. Hierbij wordt getracht om het groene karakter van de omgeving maximaal te benutten en een ruimtegevoel te creëren, door onder andere de verharde wegoppervlakte te beperken.

2. Drie duowoningen in Ninove

Vlakbij het kantoor van SHM Ninove Welzijn leverde de SHM begin dit jaar het project Esdoornstraat op. De drie duowoningen, elk samengesteld uit twee huurappartementen, hebben elk een aparte ingang, wat betekent dat er geen gemeenschappelijke kosten zijn. De gelijkvloerse woningen hebben een tuintje, de andere hebben een terras. Het ontwerp kwam van vier jonge architecten die voor dit project samenwerkten: Ilse Verlé, Katrein De Paepe en Jan D'Hauwe van architectenbureau WARRP en Frederik De Hauwere van AICOD Architect. Bewoners van een andere wijk, de Groenwijk, konden op donderdag 3 maart een kijkje nemen in de nieuwe appartementen. Omdat zij door onderbezetting zullen verhuizen naar gelijkaardige appartementen, gaf Ninove Welzijn die huurders de kans om al eens kennis te maken met dit soort appartementen.





3. Tien koopwoningen in Geluwe

De wijk Moerput ligt aan de rand van het dorpscentrum van Geluwe en heeft er sinds kort tien sociale koopwoningen bij. Het ontwerp kwam van architectenbureau Boens & Michiels en voorziet twee bouwblokken: één van zeven en één van drie woningen. Deze koopwoningen zijn perfect voor gezinnen, omdat elke woning een ruime woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een ingebouwde garage en een tuin heeft. SHM Ons Onderdak was de bouwheer van dit project, de aannemer was bouwonderneming Damman uit Deerlijk.

4. Renovatie van de 'golfkes' in Boom

Niet ver van de A12 in Boom heeft SHM Goed Wonen.Rupelstreek de tweede fase van de renovatie van de binnenkant van de appartementen in de Kruiskenslei, kortweg de 'golfkes', afgerond. De bijnaam is afkomstig van de vorm van de terrassen (*foto*). In totaal gaat het om 14 huurappartementen met elk drie slaapkamers, geschikt voor gezinnen met minimaal twee en maximaal vier kinderen. Doordat een aantal appartementen groter worden, zal het appartementencomplex na de oplevering van de laatste renovatiefase 14 appartementen minder tellen dan voorheen. De gehele renovatie bestaat uit zes fasen en zal in totaal 3,5 jaar duren.

OCMW EN SHM SLAAN DE HANDEN IN ELKAAR

“Oudere mensen kunnen zorgen missen als kiespijn”, zegt Noël Vandeboel, senior directeur van SHM Ons Dak. Ons Dak werkte samen met het OCMW van Dilsen-Stokkem om een centrum zorgwonen voor ouderen in Stockheim te realiseren. Hier kunnen zorgbehoevende ouderen zelfstandig wonen in een beschermde omgeving. Woonwoord sprak hierover met de SHM en het OCMW.

TEKST YOO JUNG DE LOOF, KLANTENADVISEUR SOCIALE VERHURING FOTO'S GERY SPIRINCKX

“Het woontraject wordt begeleid door de SHM, het zorgtraject door het OCMW.”

Eddy Stevens,
secretaris OCMW Dilsen-Stokkem

Heren, waarom kozen jullie voor zorgwonen voor ouderen in Dilsen-Stokkem?

Pierre Houben, voorzitter OCMW

Dilsen-Stokkem: “Het lokaal woonbeleid besliste om meer in te zetten op de doelgroep ouderen. Daarom werd een gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderen opgesteld. We stelden ons hierbij de vraag welke vorm van samenwerking met Ons Dak mogelijk was. De bouwgrond was immers beschikbaar en ook de behoefte aan die vorm van wonen was er.”

Noël Vandeboel, senior directeur

SHM Ons Dak: “10% van de woningen in Dilsen-Stokkem behoort tot het patrimonium van Ons Dak. Dat is al vrij veel, maar er bleef een duidelijke behoefte aan ouderenwoningen bestaan. Argument genoeg om ons patrimonium uit te breiden in deze gemeente.”

Eddy Stevens, secretaris OCMW

Dilsen-Stokkem: “We kozen specifiek voor een centrum zorgwonen voor ouderen omdat oudere mensen daarvoor langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In deze zelfstandigheid worden de bewoners van Stockheim wel ondersteund door mantelzorgers en professionele zorgverleners. Met dit project richten we ons dus op de ouderen die nog een zekere mate van zelfstandigheid hebben.”

Koen Van den Bruel, directeur SHM Ons Dak:

“Het OCMW en Ons Dak ontvingen voor Stockheim een provinciale subsidie voor de ondersteuning van woonzorgprojecten. Zo hadden we niet alleen de expliciete wens om samen te werken, maar ook de nodige financiële ruimte om ons ding te doen. We zijn resoluut voor een centrum gegaan waar door de aanwezigheid van het dienstencentrum en de nabijheid van





Van links naar rechts: Koen Van den Bruel, directeur SHM Ons Dak, Eddy Stevens, secretaris OCMW Dilsen-Stokkem, Noël Vandeboel, senior directeur SHM Ons Dak en Pierre Houben, voorzitter OCMW Dilsen-Stokkem.

de dorpskern veel interactie tussen de bewoners onderling en de bezoekers mogelijk is. In 2015 gingen de deuren van Stockheim open.”

Welke ervaring had het OCMW hiervoor met sociaal wonen?

Eddy: “Het aspect sociaal wonen was hoegenaamd niet nieuw voor ons. We verhuurden al bejaardenwoningen onder het sociale huurstelsel.”

Pierre: “Vroeger werden die bejaardenwoningen door het OCMW verhuurd op basis van één vaste prijs. In de loop der jaren zijn we net als bij de klassieke sociale huisvesting de inkomensgerelateerde huurprijs gaan toepassen.”

Wat is de taakverdeling tussen SHM en OCMW?

Eddy: “Het woontraject wordt begeleid door de SHM en het zorgtraject wordt

gecoördineerd door het OCMW.”

Noël: “Ons Dak schrijft de kandidaten in, informeert hen en bereidt de administratieve documenten voor - tot en met de toewijzing van de assistentiewoningen. Vanaf dat moment stopt de ondersteuning van de SHM en neemt het OCMW over.”

Koen: “Kandidaten worden toegewezen via het gemeentelijk toewijzingsreglement dat werd aangevuld met een cascade-systeem in functie van de leeftijd. Hierbij wordt voorrang verleend aan 75-plussers. Daarna komen de 65-plussers en de 60-plussers aan bod.”

Noël: “Deze samenwerking verloopt vlot door een permanente communicatie tussen de verantwoordelijken van Ons Dak en het OCMW. Zo is ook voor de kandidaat alles duidelijk en verlaag je de drempel om te verhuizen.”

Hoe hebben jullie de omwonenden en kandidaat-huurders tijdens de opstartfase betrokken?

Pierre: “Door een goede promotiecampagne werd een groot draagvlak gecreëerd. Bepaalde doelgroepen werden vooraf uitgenodigd voor een infodag. Ook een opendeurdag lokte veel nieuwsgierigen. Hierdoor hadden zo’n 1.500 mensen reeds kennisgemaakt met het project.”

Noël: “De toekomstige bewoners werden voor hun verhuis naar Stockheim aan elkaar voorgesteld.”

Eddy: “Ook de vrijwilligers en medewerkers die dagdagelijks aanwezig zullen zijn, werden bij het volledige traject betrokken. De goede relatie tussen de medewerkers, de vrijwilligers en de toekomstige bewoners zorgden ervoor dat er zo goed als geen toegangsdrampel is.”



ZELFSTANDIG, MAAR NIET ALLEEN

Stockheim is een project in zorgwonen aan de rand van de dorpskern van Stokkem. Het bestaat uit 31 sociale huurappartementen van elk ca. 65 m² en een lokaal dienstencentrum.

Niet alleen 75-plussers en inwoners uit Dilsen-Stokkem krijgen voorrang bij de toewijzing, ook de mensen die op de oude site van Stockheim woonden, kunnen in het nieuwe complex terecht. Naast de klassieke inkomens- en eigendomsvoorwaarden moeten de bewoners nog voldoende zelfredzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen. In deze zelfredzaamheid mogen ze uiteraard ondersteund worden door mantelzorgers en/of thuiszorg. De meeste bewoners zijn momenteel alleenstaande ouderen die minder goed te been zijn.

De appartementen zijn rolstoelvriendelijk uitgerust. Zo is er in elk appartement een inrijdouche en een lavabo waar je met de rolstoel onder kunt. De bewoners van de assistentiewoningen kunnen gebruik maken van het zelfbedieningsrestaurant in het lokaal dienstencentrum en een welzijnsalarmsysteem, waarbij verplegend personeel een kijkje komt nemen als er een noodsituatie is. Voorts bestaat het dienstencentrum uit hobbylokalen en een polyvalente zaal, waarin zich een bibliotheek en een internethoek bevinden. Ontmoeting, recreatie en informatie liggen hierdoor binnen handbereik.



Zijn er dan zo veel vrijwilligers bij het project betrokken?

Pierre: "Bij de start van het dienstencentrum hebben 77 bereidwilligen zich aangemeld voor vrijwilligerswerk in Stockheim. Zij worden begeleid en gestuurd. De verantwoordelijke van het dienstencentrum werd één jaar vooraf aangesteld. Zij heeft heel veel ervaring met vrijwilligers en gebruikte de juiste kanalen om mensen te motiveren om zich als vrijwilliger aan te melden."

Eddy: "Maar mensen komen niet zomaar. Je investeert eerst om daarna je return on investment te krijgen. Daarom organiseren we twee recreatieve momenten tijdens de week van de vrijwilliger, waar we telkens een vorming aan vastknopen."

Wat zorgde ervoor dat het project Stockheim zo vlot van de grond kwam?

Koen: "Wel, synergie is een mooie term om deze samenwerking te omschrijven. Als je twee complementaire verhalen samenbrengt, dan geeft dit enorme voordelen. Één plus één is niet twee, maar zoveel meer. Beide partners hebben elk hun expertise. Het OCMW staat doorgaans veel dicht bij de mensen. Daarom kan zij de zorg- en begeleidingsfactor gericht invullen. Maar het OCMW is minder vertrouwd met technisch beheer en het opvolgen van aannemers, en daarin vult Ons Dak het OCMW perfect aan."

Werkt synergie altijd?

Eddy: "Je moet er tijd en energie in steken. Durf bijvoorbeeld problemen uit te

spreken, zo moet je wel tot een oplossing komen. Sommige zaken zijn nu eenmaal niet te voorzien, maar met de nodige flexibiliteit van beide partners kan je bijsturen en blijf je op de goede weg."

Noël: "Vooraf kan je je altijd heel veel vragen stellen. Maar als je perfect wilt starten, dan start je nooit. Je moet op een bepaald moment durven springen. Vraagtekens zijn er altijd, maar spring erin en je komt er wel uit. En in volle vertrouwen en transparantie lukt dat gegarandeerd."

Koen en Noël, tot slot, hoe evalueren jullie als SHM deze samenwerking?

Koen: "Het was een leuke en vruchtbare samenwerking, maar het vroeg wel degelijk inspanningen van beide kanten. In een bouwdoos zonder externe partner ga je als SHM sneller vooruit en hoef je niet voortdurend terug te koppelen. Gelukkig was de terugkoppeling door de vlotte communicatie nooit een probleem."

Noël: "De duidelijke taakverdeling tussen SHM en OCMW zien we ook terug in de inspanningen die beide partners leverden. Wij leverden bouwtechnisch meer inspanningen, maar onze investeringen in sociale dienstverlening liggen door de goed uitgebouwde dienstverlening van het OCMW een pak lager dan in de andere woonwijken van ons patrimonium."



Meer info?

www.dilsen-stokkem.be > OCMW

Expert legt uit

Wanneer u als SHM een overheidsopdracht uitschrijft, bent u verplicht om de prijzen van alle ingediende offertes te onderzoeken. Wat kan u doen als u hierbij abnormale eenheidsprijzen vermoedt?

De visie van Elsie Luppens, adjunct van het diensthoofd Overheidsopdrachten

FOTO JAN LOEMAN



Abnormale eenheidsprijzen in offertes

TEKST ELSIE LUPPENS,
ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD
OVERHEIDSOPDRACHTEN

Offertes zijn pas inhoudelijk regelmatig als de prijzen in een correcte verhouding staan tot de uit te voeren prestatie. Zo gaat u na of de prijzen die in de offertes staan realistisch zijn. Wanneer een aanbieder extreem lage of hoge prijzen indient kan dat wijzen op concurrentievervalsing. Het onderzoek voert u pas uit nadat u eventuele rekenfouten en materiële fouten in de offertes heeft verbeterd.

Abnormaal of niet?

In de wetgeving staan geen criteria om te bepalen of ingediende eenheidsprijzen abnormaal hoog of laag zijn. Het is aan u om, per opdracht, in te schatten of een eenheidsprijs abnormaal is: u doet dit door in elke offerte de eenheidsprijzen te vergelijken met de geraamde eenheidsprijzen en met de eenheidsprijzen van de overige inschrijvers.

Als u bij deze vergelijking een belangrijke afwijking vaststelt, dan onderzoekt u ook het belang van de betrokken posten in de hele offerte. Pas als de post(en) een belangrijk deel van het totale kostenplaatje vormen en de economische haalbaarheid van de offerte in het gedrang komt, moet u overwegen om de inschrijver hierover verantwoording te

vragen. Dit is een belangrijke stap, want u kunt een offerte niet weren zonder de inschrijver de kans te geven zicht te verantwoorden.

Motivatie is bepalend

Hoe kan een inschrijver zijn prijs verantwoorden? Hij moet zich baseren op concrete, objectieve factoren die zijn offerte onderscheidt van de offerte van de concurrenten. Het volstaat niet dat de inschrijver verwijst naar prijzen van onderaannemers, vermeerderd met een winstmarge.

Op basis van de motivatie van de inschrijver, beslist u of de offerte regelmatig is. U neemt de argumenten waarom u de prijsverantwoording aanvaardt of weigert op in het gunningsverslag. Dit is een belangrijke stap, want u kunt een offerte niet weren zonder de inschrijver de kans te geven zich te verantwoorden.



Meer info?

www.vmsw.be/abnormaleprijzen

Elsie Luppens
02 505 42 69
elsie.luppens@vmsw.be

BRON VAN INSPIRATIE



“We zien de paardenrenbaan en het golfterrein, we zien vliegtuigen opstijgen en dalen.”



“Ik ben blij dat ik in zo'n mooie natuur woon.”

Sociale huurders kiezen hun woning niet, maar krijgen er één toegewezen op basis van een aantal keuzes die ze opgeven. Rafael, Valerie, Geert, Armand en Bert wonen in een appartement met een prachtig uitzicht. Hoe voelt dat? Woonwoord nam een kijkje door hun vensterraam.

TEKST: ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE FOTO'S GERY SPIRINCKX, ELS STRUYF EN ISABELLE PLANCQUAERT

1. SHM De Oostendse Haard Oostende

Rafael en Valerie wonen al een hele poos boven de kantoren van SHM De Oostendse Haard. Zodra de kinderen het huis uit waren, werd hun sociale woning met vier slaapkamers te groot en verhuisden ze naar dit kleinere appartement. Hier wonen ze ondertussen alweer tien jaar. Ze zijn heel tevreden over het uitzicht dat ze hebben

vanop hun vijfde verdieping. “We zijn verbonden met alles wat rondom ons gebeurt: we zien de bedrijvigheid op de paardenrenbaan en het golfterrein, we zien vliegtuigen opstijgen en dalen, we hebben een prachtig zicht op het vuurwerk tijdens het Vuurwerkfestival in de zomer en als de Rode Duivels winnen, zien we de Oostendse fans feesten,...

We zien wat er leeft op straat. Vooral voor Rafael, die wat minder mobiel is, is dat fantastisch”, vertelt Valerie. Valerie en Rafael beschikken ook over twee terrassen, waardoor ze - als ze dat willen - de hele dag door in de zon kunnen zitten. En de zee? Die zien ze ook, al is het in de verte. “Bij stormweer zien we de baren van de zee. Dat heeft iets.”



“Hier doen wij inspiratie op voor onze muziek.”

2. SHM Woonzo

Kanne

Geert woont sinds een jaar in een woning van SHM Woonzo in Kanne, tegen de grens met Nederland. “Ik had een aantal locaties doorgegeven aan de SHM bij mijn aanvraag zoals dat gebruikelijk is. Deze locatie zag ik meteen zitten omwille van de natuurpracht: heuvels, bossen, de Maas die naar Maastricht stroomt, ... Erg rustgevend om als uitzicht te hebben. Kanne stond niet voor niets op de shortlist van het Mooiste Dorp van Vlaanderen in 2008!” Geert was dus erg tevreden toen er voor hem een plaats vrijkwam. Hij is ook vol lof over de dienstverlening van Woonzo: “Ik ben tot nu toe – de weinige keren dat het nodig was – altijd snel geholpen geweest. Ik kan niet anders dan dankbaar zijn dat de SHM ons, sociale huurders, in zo een mooie omgeving laat wonen.”

3. SHM Dijledal

Leuven

De broers Armand en Bert wonen al vijf jaar naast elkaar op de 14de verdieping van de grote woontoren Sint-Maartensdal in Leuven. Eerst woonden ze in andere woningen van SHM Dijledal, maar nadat deze niet meer voldeden aan de normen, kregen ze de kans om te verhuizen naar de toren. Dat ze naast elkaar wonen hebben ze niet specifiek gevraagd, maar het is mooi meegenomen.

Door hun raam kijken de broers uit op ‘hun’ Leuven, de stad waarover ze ook liedjes maken met Big Bill, de muziekgroep waarvan Armand de frontman is. “Onze teksten gaan over

Leuven, haar sociaal leven, haar multiculturaliteit, ... Wat we door ons raam zien, van het Ladeuzeplein tot de Vaart, inspireert ons. In zo een grote toren kom je veel verschillende mensen en culturen tegen, ook dat is materiaal voor songteksten.”

Er valt veel licht binnen in de appartementen, wat een aangenaam gevoel van ruimte geeft. Maar als het onweert, zijn Bert en Armand iets minder op hun gemak. “Je ziet het van ver aankomen en je hoort de wind fluiten door de ventilatieschachten. Dat was een beetje wennen in het begin”, lacht Bert. Maar verder hebben ze niks

dan lof over hun woning, de locatie en de dienstverlening van Dijledal: “We wonen vlakbij het centrum en dicht bij onze favoriete winkels. Ook de bibliotheek waar Bert werkt, is op enkele honderden meters. Sinds de verhuis wonen we wat moderner en verzorgder.” Bert en Armand voelen zich ook goed gesoigneerd door Dijledal: “We werden destijds goed geïnformeerd over de veranderingen via infoavonden. En nu kunnen we met al onze vragen bij Maggy terecht. We zijn tevreden huurders en zouden het iedereen aanraden om hier te wonen. Alleen al om het uitzicht.”

Streng, maar menselijk

Hoe kan een SVK huurachterstallen vermijden?
Het agentschap Inspectie RWO beveelt de aanpak van
RSVK Westkust en RSVK Veurne-Diksmuide aan.

TEKST JOZEFIE KIEKENS, JURISTE VMSW FOTO JAN LOEMAN

Woonwoord sprak met **Nele Haers**, coördinator van RSVK Westkust en **Kristof Goossens**, coördinator van RSVK Veurne-Diksmuide. Beide SVK's werken samen en gebruiken dezelfde procedures. Hun procedure voor de opvolging van huurachterstallen steunt op vier pijlers: preventie, huurbegeleiding, samenwerking en kort op de bal spelen.

PREVENTIE

"Om huurachterstallen te voorkomen, is het belangrijk dat de huurder goed weet wat hij moet doen", vertelt Nele. "Bij elke nieuwe huurovereenkomst leggen we de huurder alles goed uit. We doen steeds een huisbezoek in de eerste maand. Het is belangrijk om een band op te bouwen met de huurder zodat hij, wanneer er zich een probleem voordoet, gemakkelijker contact opneemt met ons. We leren alle huurders omgaan met huurdersverplichtingen. Hier plukken ze later nog de vruchten van. Onze aanpak is niet alleen goed voor de huurder en het SVK, dat financieel gezond blijft, maar ook voor de eigenaar van de woning die graag een goede huurder heeft."

HURBEGELEIDING

"Zodra één maand huur niet of te laat betaald werd, zoeken we contact met de huurder. Huurders moffelen vaak hun problemen weg, maar wij moedigen hen aan erover te praten en zoeken samen

een oplossing", zegt Kristof. "Dat er problemen aankomen, voel je wanneer de eerste maand niet betaald is of als een huurder jarenlang op tijd betaalt en plots niet meer. Dan sturen we extra huurbegeleiding. De huurder voelt zich gewaardeerd, merkt dat hij geholpen wordt en dat hij er zelf bovenop kan geraken."

"Een huurachterstal
is vaak een signaal
voor onderliggende
problemen."

Nele Haers,
coördinator RSVK Westkust



SAMENWERKING

Nele: "Een huurachterstal is vaak een signaal voor onderliggende problemen. Wij kunnen dat signaal doorgeven aan organisaties zoals het OCMW, die dan optreedt als neutrale partner. Je bent niets met een goede procedure huurachterstallen als je niet samenwerkt met lokale besturen, SHM's, OCMW's en begeleidende diensten. Iedereen moet op dezelfde golflengte zitten."

KORT OP DE BAL

"Omdat we kort op de bal spelen, vermijden we dat de huurachterstal zo hoog oploopt dat een realistisch afbetalingsplan niet meer haalbaar is", zegt Kristof. "We willen geen boeman zijn, maar de huurgelden moeten wel betaald worden. Onze procedure is streng, maar menselijk."

i

Meer info?

www.vmsw.be > SVK intranet

“HET LOKAAL WOONOVERLEG GARANDEERT DAT GEMEENTEN VOELING HOUDEN MET DE BEHOEFTE VAN DE SHM’S.”

Caroline Van Steen, coördinator-afdelingshoofd Wonen, stad Mechelen

TEKST: CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR

FOTO'S: ISABELLE PLANCQUAERT



“Lokaal woonoverleg biedt de kans om een aantal zaken op tafel te leggen.”

Caroline Van Steen,
coördinator-afdelingshoofd Wonen
van de Stad Mechelen

De gemeente, de sociale woonorganisaties en andere woon- en welzijnsactoren die in de gemeente actief zijn, zitten rond de tafel van een lokaal woonoverleg. Daar bespreken ze de doelstellingen op korte of middellange termijn en hoe die passen bij andere woonprojecten. Hoe het lokaal woonoverleg in de praktijk functioneert, vertellen Gert Eyckmans (directeur van SHM De Ideale Woning) en Caroline Van Steen (coördinator-afdelingshoofd Wonen van de Stad Mechelen).

Wie maakt allemaal deel uit van een lokaal woonoverleg in de gemeenten rond de stad Antwerpen?

Gert Eyckmans: “Het agentschap Wonen-Vlaanderen, de huur- en koop-SHM's, de SVK's, de huisvestingsambtenaar, de OCMW-besturen en een vertegenwoordiger van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO). In de provincie Antwerpen schuift de intercommunale IGEAN vaak aan en in sommige gemeenten ook een maatschappelijk werker van het OCMW. Hoe breder de samenstelling, hoe breder de discussie en hoe meer het de bespreking van een lokaal project overstijgt.”

Hoe zit dat in Mechelen?

Caroline Van Steen: “Naast Wonen-Vlaanderen en het Sociaal Huis zijn SVK Bodukam en alle huur- en koop-SHM's aanwezig. Dat zijn de SHM's Woonpunt Mechelen, Kleine Landeigendom Mechelen, de Duffelse Volkswoningen en de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Schepen voor Wonen Greet Geypen zit de vergadering voor. Vroeger werden ook de huurdersbond, de woonwinkel en de armoedeorganisaties uitgenodigd. Die groep was te groot en er werd te weinig gedebatteerd. De SHM's stelden enkel informatief hun projecten voor. In 2012 zijn we overgestapt op een nieuw concept, waarbij we driemaal per jaar in kleine groep met alleen de SHM's, het SVK en het Sociaal Huis samenkomen, alles inhoudelijk bespreken en slechts één keer per jaar met de volledige groep samenkomen. De volledige groep krijgt daarbij niet alleen een reflectie van waar we het hele jaar mee bezig geweest zijn, maar kan ook zelf zaken op de agenda plaatsen.”

De Ideale Woning is in veel gemeenten actief. Hoe ervaart u dat?

Gert: “Er is een groot verschil tussen de gemeenten. Dat heeft te maken met het beleid, maar vaak ook met de huisvestingsambtenaar. Naargelang hij of zij tewerkgesteld is bij de gemeente, dan wel bij het OCMW. Ook de grootte van de gemeente speelt een rol. Het lokaal woonoverleg in de stad Antwerpen is totaal anders dan in een kleine gemeente.”

Kan het lokaal woonoverleg de voorrang van de projecten beïnvloeden?

Gert: “Op het lokaal woonoverleg wordt inderdaad een afweging gemaakt of een project ingevuld moet worden met huur-, dan wel met koopwoningen en welke projecten voorrang moeten krijgen. Ook de gewenste woningtypologie en de opportuniteit om bepaalde bouwgronden te gebruiken, komen aan bod. In de gemeenten waar het goed draait, heeft men ook voldoende oog voor nieuwe projecten. Door daarnaast minder te focussen op braakliggende terreinen ontstaat er ruimte om naar bestaande gebouwen te kijken. Dat kan bijvoorbeeld naar aanleiding van de verhuis van een technische dienst of wanneer gemeenten niet meer weten wat ze met hun kerk of parochiezaal moeten aanvangen. En dan is het een voordeel om in verschillende gemeenten actief te zijn. Er is allicht elders al eens een idee op de proppen gekomen dat wij dan kunnen suggereren. Bijvoorbeeld in Schoten konden we drie villa's aankopen die we mogen afbreken om er 20 tot 25 huurappartementen in de plaats te zetten. Dat kunnen we in andere gemeenten als voorbeeld geven voor de problematiek van de te grote en dus onverkoopbare villa's. Die wisselwerking is voor alle partijen zeer interessant.”

Caroline: “Ook in Mechelen vervult het lokaal woonoverleg een sturende rol. Zo werd ooit een project on hold gezet omdat het stadsbestuur liever een andere invulling op die site zag. Daarnaast leveren ook de SHM's input, ze kunnen aangeven of ze op basis van de



Meer info?

www.wonenvlaanderen.be > lokale besturen > lokaal woonbeleid

“Waar een intergemeentelijk samenwerkingsverband is, krijgt het lokaal woonoverleg meer structuur.”
Gert Eyckmans



wachtlijsten meer nood hebben aan seniorenwoningen of aan woningen voor gezinnen met kinderen. Zo garandeert het lokaal woonoverleg dat het beleid voeling blijft houden met de SHM's en hun werkterrein.”

Is er een evolutie in het woonoverleg?

Gert: “Sinds de subsidiëring van het intergemeentelijk samenwerkingsverband door Wonen-Vlaanderen, merken we een verschil. Waar er een intergemeentelijk samenwerkingsverband is, krijgt het lokaal woonoverleg meer structuur. Er wordt met modelteksten gewerkt en qua agenda is er meer regelmaat. Jaarlijks wordt de opmaak van het actieprogramma geagendeerd, maar ook de evaluatie van het afgelopen jaar.”

Caroline: “Het lokaal woonoverleg biedt aan de SHM's de kans om een aantal zaken eens gezamenlijk op

tafel te leggen. Bijvoorbeeld eisen die het stadsbestuur oplegt, maar die niet door de Vlaamse Overheid gesubsidieerd worden. Ik denk dan aan private buitenruimten, een ondergrondse parking, Het is dus het moment waarbij de SHM's kunnen terugkoppelen over het beleid, zonder dat ze daarvoor elk afzonderlijk een afspraak moeten maken.”

Gert: “Daarnaast is de invloed van het beleid belangrijk. We kunnen inmiddels vergelijken tussen twee legislaturen. Zo kan het dat in de vorige legislatuur het schepencollege van een gemeente zei: “Het is hier volgebouwd. We kunnen hier niets meer doen” en ze al bezig waren om de uitzonderingsgronden in het decreet uit te putten om niet aan het bindend sociaal objectief (BSO) te moeten beantwoorden. Terwijl men nu in dezelfde gemeente er wel alles aan

“Op het lokaal woonoverleg wordt bepaald welke projecten voorrang moeten krijgen.”

Gert Eyckmans,
directeur SHM
De Ideale
Woning

doet om het BSO te behalen en zelfs ook minder evidente dingen wil realiseren.

In andere gemeentes zien we dan weer het omgekeerde gebeuren. In gemeentes, die juist heel goed bezig waren zegt men nu “Je hebt dat wel gekocht, maar dat was in de vorige legislatuur. Moet dat nu nog wel?”.

Op dat vlak is het lokaal woonoverleg heel belangrijk, omdat de discussie er wordt geobjectiveerd. De aanwezigheid van de andere actoren zorgt ervoor dat een discussie over de haalbaarheid van een project niet ontaardt in gebakkelei tussen een schepen en een directeur van een SHM.”

DE ENERGIEZUINIGHEID VAN EEN SOCIALE NIEUWBOUWWONING

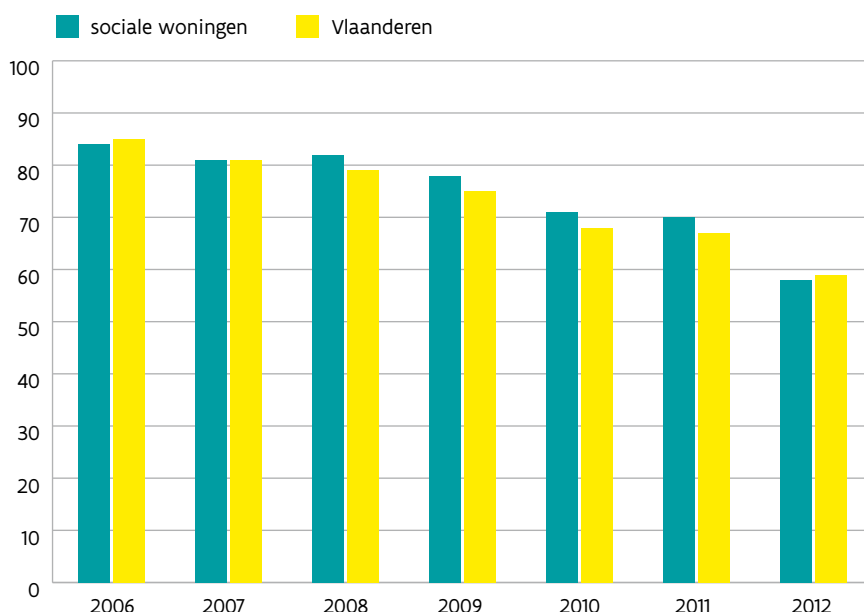
Hoe evolueren het E-peil, de EPC-waarde, het K-peil en de luchtdichtheid van sociale nieuwbouwwoningen? De VMSW analyseerde de energiekenngetallen van ruim 6.000 sociale nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwaanvraag werd ingediend tussen 2006 en 2012.

TEKST HANNES BENAETS, INGENIEUR-ARCHITECT TECHNISCHE STUDIES

Sinds 2006 moet elk bouwproject voldoen aan de regelgeving voor energieprestatie en binnenklimaat (EPB). De digitale EPB-aangiftes worden bewaard in een centrale energieprestatiedatabank, die beheerd wordt door het Vlaams Energieagentschap (VEA). Deze databank vormt een uitgebreide en betrouwbare bron voor energie-

prestatiedata. De VMSW ontving recent de energieprestatiegegevens van een groot aantal sociale nieuwbouwwoningen. Twee derde van de gegevens gaat over projecten met een bouwaanvraag die werd ingediend tussen 2008 en 2010. Het blijft voorlopig dus nog even wachten op de cijfers voor de meest recente nieuwbouwwoningen.

E-PEIL



De evolutie van het gemiddelde E-peil van sociale nieuwbouwwoningen ten opzichte van het gemiddelde in Vlaanderen (2006-2012).

*Het E-peil is een indicator om de energiezuinigheid van woningen met elkaar te vergelijken. Er wordt bij de berekening ervan rekening gehouden met de hoeveelheid isolatie, het ventilatiesysteem, het type verwarming, enz.

De cijfers tonen een dalende trend die vergelijkbaar is met de trend van het globale Vlaamse patrimonium.

Ongeveer 13% van de woningen en appartementen met een bouwaanvraag die dateert uit 2012 heeft al een E-peil* van minder dan 50. De laagste waarde van de gegevens die door het VEA werden verzameld is een E-peil van 32, net niet het BEN (Bijna Energie Neutraal)-niveau E30, dat vanaf 2021 verplicht wordt.

De EPC-waarde is een andere indicator om de energiezuinigheid weer te geven. Dit is ook de waarde die vermeld wordt op de energieprestatiecertificaten van bestaande woningen. De gemiddelde EPC-waarde van nieuwe sociale woningen ligt onder 150 kWh/m² en voor de projecten in 2012 zelfs rond de 100 kWh/m².

“Het gedrag van de bewoners heeft bij lage energiepeilen een steeds grotere invloed op de energiefactuur.”

Hoe beter een woning geïsoleerd is, hoe belangrijker het wordt om kieren en spleten in de gebouwschil te vermijden. Daarom worden woningen steeds vaker op hun luchtdichtheid getest. Een luchtdichtheidsproef zorgt, mits een goed resultaat, ook voor een verlaging van het E-peil.

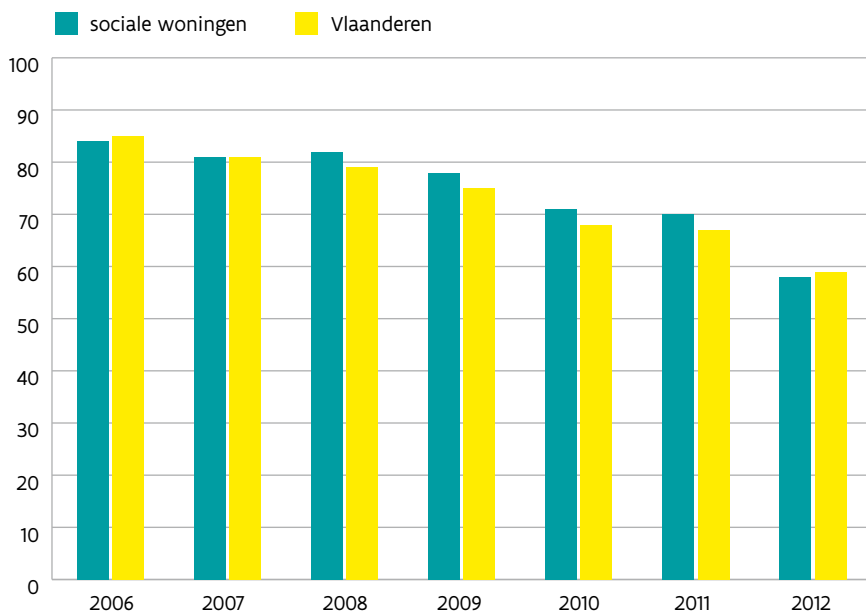
Het percentage van woningen waarin een test wordt uitgevoerd, neemt jaarlijks toe. Sociale woningen worden vaker getest dan het Vlaamse gemiddelde: bij 70% van de nieuwbouwprojecten uit 2012 werd een luchtdichtheidsmeting uitgevoerd. De gemiddelde luchtdichtheidswaarde (v50) die bereikt wordt, is 4,3 m³/

hm². Dat is iets hoger dan het Vlaamse gemiddelde van 3,7 m³/hm².

Tot slot is ook een compact volume en een goed geïsoleerde gebouwschil belangrijk voor de energiezuinigheid van een woning. Dit wordt weergegeven met het K-peil. Hoe lager het K-peil, hoe beter de woning hierop scoort.

In 2012 werd het maximale K-peil verstrengd van 45 naar 40. Het gemiddelde K-peil van de woningen waarvan de gegevens door het VEA werden verzameld is 36. Het laagste K-peil is 13, een niveau waarmee een passiefwoning bereikt wordt.

LUCHTDICHTHEIDSPROEF



De evolutie van het aantal sociale nieuwbouwwoningen waarin een luchtdichtheidsproef werd uitgevoerd ten opzichte van het gemiddelde in Vlaanderen (2006-2012).

UITDAGINGEN VOOR DE SECTOR

De SHM's anticiperen over het algemeen goed op de strenger wordende energie-eisen. Bij de cijfers van 2012 liggen de behaalde E-peilen zelfs heel wat lager dan wat toen vereist was. Maar met de invoering van E-peil 50 komen we echter tot een keerpunt, waarbij dit E-peil steeds moeilijker behaald zal kunnen worden. Het E-peil wordt de komende jaren verder aangescherpt tot het bijna-energie neutrale niveau E30 in 2021. Specifieke technieken zoals zonneboilers, ventilatiesystemen met warmteterugwinning of fotovoltaïsche panelen zullen hierdoor in veel gevallen noodzakelijk worden.

Een laag E-peil is zeker niet het enige wat telt bij het bouwen van sociale nieuwbouwwoningen. Er moet bij het ontwerpen van deze woningen ook rekening gehouden worden met het onderhoud en de kostprijs. Bovendien heeft het gedrag van de bewoners bij lage energiepeilen een steeds grotere invloed op de energiefactuur. Bij een woning met een ventilatiesysteem met warmteterugwinning kan bijvoorbeeld het langdurig openen van vensters in de winter de energiefactuur onnodig doen stijgen.

vraag het aan

Wim Guillemy,
beleidsmedewerker
Wonen-Vlaanderen

FOTO: MARTINE KINABLE



“Na afloop van haar visitatie zal de SHM systematisch bevraagd worden over hun ervaring met de aanpak van de visitatiecommissie.”

BIJKOMENDE MOGELIJKHEDEN

Om de SHM's nog meer inspraak te kunnen geven, voorziet de Visitatieraad vanaf de tweede visitatieronde twee bijkomende inspraakmogelijkheden.

Het oordeel 'onvoldoende' op één of meerdere doelstellingen kan verstrekkende gevolgen hebben. Daarom zal een SHM een beargumenteerd beroep kunnen aantekenen tegen dit oordeel. Er wordt dan nagegaan of het oordeel voldoet aan de vereisten die in het draaiboek Prestatiebeoordeling staan.

Daarnaast zal elke SHM in de tweede visitatieronde na afloop van haar visitatie systematisch worden bevraagd over haar ervaring met de aanpak van de visitatiecommissie. Zo kan de Visitatieraad sneller leer- en verbeterpunten detecteren. Deze punten zullen de basis vormen voor verder structureel overleg met de sector.

BESTAANDE MOGELIJKHEDEN

De bijkomende inspraakmogelijkheden komen uiteraard bovenop de bestaande, namelijk inspraak via overleg met de visitatiecommissie en overleg met de voorzitter van de Visitatieraad.

Een SHM heeft ook in de tweede ronde inspraak in de selectie van de woon- en welzijnsactoren waarmee de visitatiecommissie in gesprek wil gaan. Een SHM kan hierbij vragen om specifiek aandacht te besteden aan welbepaalde context-

factoren of bijzondere problemen.

Zowel voor als na de presentatie van het conceptrapport aan de raad van bestuur van de SHM kan een SHM correcties en nuances voorstellen. Via een 'wijzigingsformulier' geeft de visitatiecommissie precies aan wat ze met de voorstellen van de SHM heeft gedaan. Zodra het visitatierapport definitief is, krijgt de SHM via een formele reactie het laatste woord voordat de minister de uiteindelijke beslissing neemt.

Tijdens de tweede ronde van de visitatiecommissies zal Tom Raes voorzitter zijn van de Visitatieraad. Tom zal net als zijn voorganger, Gerard van Bortel, het aanspreekpunt zijn voor alle belanghebbenden en zeker voor de SHM's. De voorzitter doet een voorstel over het tijdstip wanneer de visitatie plaatsvindt en hoe de visitatiecommissie wordt samengesteld. SHM's worden daarbij expliciet uitgenodigd om gemotiveerde alternatieven aan te reiken, wat ook in de eerste visitatieronde al enkele keren gebeurde. In de meeste gevallen werd daar trouwens op ingegaan.

In de volgende editie van **Woonwoord** beantwoordt **Joris Deleenheer**, stafmedewerker Wonen VVSG, een vraag over de rol die steden en gemeenten kunnen spelen bij het aanbod van sociale koopwoningen. E-mail uw vraag naar info@woonwoord

De eerste ronde van de visitatiecommissie was voor onze SHM een positieve ervaring, waarbij de visitatoren ons op voet van gelijkheid behandelden.

Worden de inspraakmogelijkheden van SHM's in de tweede ronde van de visitatiecommissies verder uitgebreid?

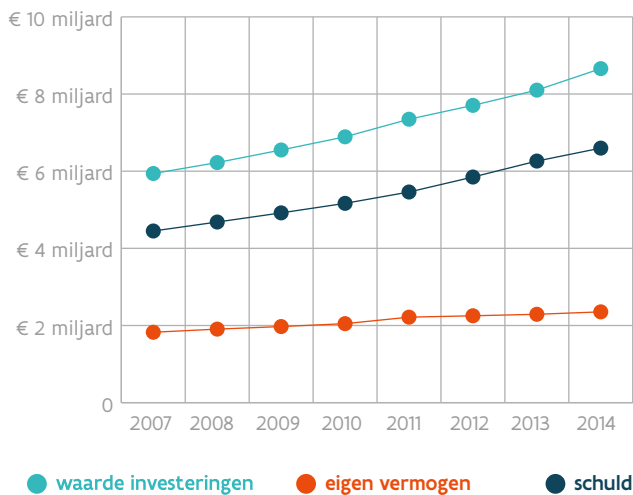
Een vraag van Wim Moyaert, directeur SHM Het Lindenhof

i

Wim Guillemy
02 553 22 43
wim.guillemy@
rwo.vlaanderen.be

BALANSEN SHM'S 2014

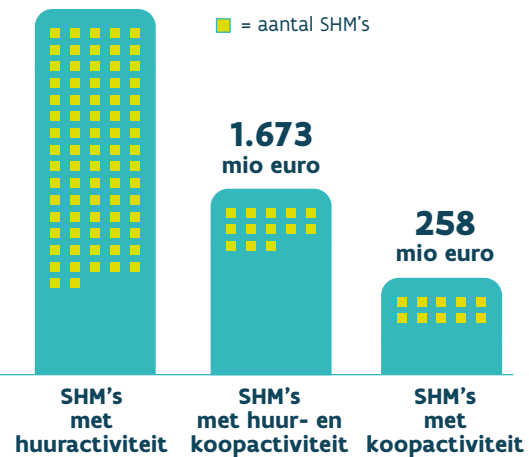
EVOLUTIE PROJECTINVESTERINGEN



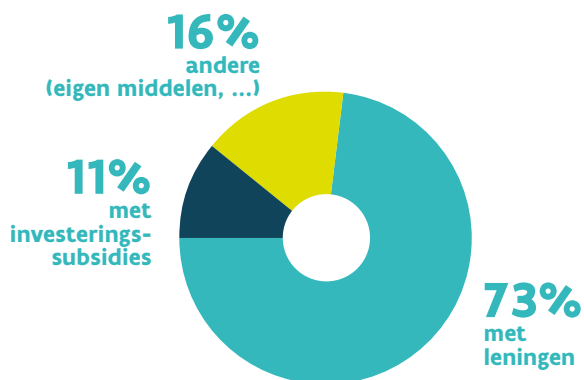
BALANSTOTAAL SHM'S

7.462
mio euro

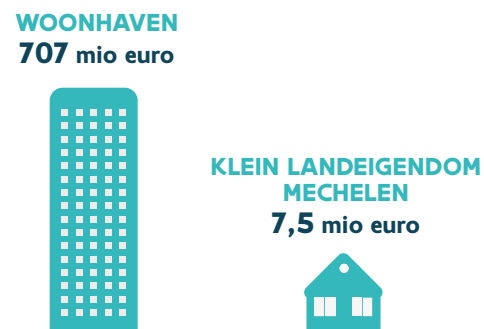
■ = aantal SHM's



FINANCIERING TERREINEN EN GEBOUWEN



GROOTSTE EN KLEINSTE BALANSTOTAAL 2014



UITSTAANDE LENINGSCHULD VAN ALLE SHM'S

6,4 miljard euro

BEWONERS SCHRIJVEN EIGEN REGLEMENT

Hoe leef je samen als goede buren? Het reglement van inwendige orde probeert dat in regels te gieten. Bij SHM Dijledal was het tijd om het verouderde reglement te herbekijken en om te zetten in klare taal. Dat deed Dijledal samen met de bewoners.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER FOTO ELS STRUYF

Waarom hebben jullie het reglement herwerkt?

Ede De Boer, dienst huurdersrelaties SHM Dijledal: "Het huidige reglement bestaat uit negen artikels, geschreven in een ontoegankelijke taal. Bovendien staan sommige thema's er zelfs niet in. Vroeger waren er bijvoorbeeld discussies over roken in gemeenschappelijke delen. Deze delen behoren niet tot het openbaar domein, dus konden we er niets over afdwingen. We merkten wel dat er ongeschreven regels waren. Door de herwerking zetten we de leefregels nog eens in de verf. Niet alleen 's nachts, maar ook overdag moet je rekening houden met je buren."

Hugo Boels, sociale huurder:

"Het resultaat mag er zijn. Het is geen kopieerwerk, maar echt een samenwerking tussen de SHM en de bewoners."

Hoe kwamen jullie op het idee om bewoners te betrekken bij de opmaak?

Ede: "We wilden weten wat de huurders belangrijk vinden. Het is moeilijk om als SHM te bepalen wat goed wonen is. We gebruiken het woord 'moeten' niet veel,

omdat we onze huurders willen overtuigen van een bepaald standpunt en duidelijk maken waarom iets niet mag. Door het project zelf te trekken, gaven we een duidelijk signaal aan onze bewoners dat we er samen aan wilden werken."

Hoe hebben jullie een groep samengesteld en het project aangepakt?

Ede: "Via een oproep in onze huurderskrant, de website en een persoonlijke brief. We organiseerden acht bewonersvergaderingen in buurthuizen, waar zo'n 83 geïnteresseerden op af kwamen. Daar verzamelden we alle ideeën. Het oude reglement was de rode draad. Wat is er goed en wat minder? Welke woorden versta je niet? Als huurders met een persoonlijk probleem kwamen, probeerden we dat open te trekken. Er stelden zich uiteindelijk 28 mensen kandidaat om mee het reglement te helpen opstellen. In elke werkgroep zaten een zestal mensen."

Welke bewoners namen deel aan de werkgroepen?

Ede: "Mensen kwamen vooral vanuit een persoonlijke interesse. Zo verdedigden bewoners met



"Het resultaat is geen kopieerwerk, maar echt een samenwerking tussen de SHM en de bewoners."

Hugo Boels huurt sinds vier jaar een woning bij SHM Dijledal



“Het is moeilijk om als SHM te bepalen wat goed wonen is.”

Ede De Boer werkt sinds 2007 bij de dienst huurdersrelaties SHM Dijledal

huisdieren in de werkgroep het bezit van dieren. Bij tegengestelde meningen besliste uiteindelijk onze staf. Als Dijledal en de bewoners het niets eens waren, werd er open op gereageerd. Zo was barbecueën even een twistpunt. De bewoners wilden barbecueën op het terras. Dijledal is gevolgd door enkel elektrisch barbecueën toe te staan.”

Hugo: “Mensen die naar een werkgroep kwamen, zijn geëngageerd en denken dikwijls hetzelfde. Ik heb aan zeven van de elf werkgroepen deelgenomen omdat die thema’s mij interesseren. Gemeenschappelijke delen vind ik heel belangrijk. Buren die orde en netheid niet belangrijk vinden, daar heb ik het moeilijk mee.”

In welke vorm gaan jullie het nieuwe reglement aan de man brengen?

Ede: “We werken het nieuwe reglement uit in artikels en plaatsen er telkens tips bij. Bijvoorbeeld: als een buur jou komt aanspreken over een bepaald probleem, probeer er dan op een rustige manier over te praten.”

Hugo: “Je moet het reglement op een positieve manier aan de man brengen. Niet door te vertellen wat niet mag en met het vingertje te wijzen, maar op een constructieve en ludieke manier.”

ZEVEN TIPS

1 Inleving

Hugo: “Je moet je proberen in te leven in een plaats waar het er anders aan toe gaat en de individuele problemen onderscheiden van de algemene. Een helicoptervisie is belangrijk.”

2 Gemeentereglementen

Hugo: “Een SHM kan actief zijn in verschillende gemeenten waar soms andere gemeentereglementen van kracht zijn.”

Ede: “We maken wel duidelijk dat het reglement van inwendige orde het politiereglement niet tegenspreekt.”

3 Regels versus vrijheid

Ede: “Je moet rekening houden met mensen die alles in regels willen gieten én met mensen die vinden dat je alles meer vrij moet laten.”

4 Woordgebruik

Ede: “Denk na over het woordgebruik. Gebruiken we het woord afvalhok of afvallokaal? Er mogen geen misverstanden ontstaan.”

5 Tijd

Ede: “Zorg ervoor dat er niet te veel tijd zit tussen de werkgroepen, de interne verwerking en de terugkoppeling naar de deelnemers. Anders duurt het te lang om de draad weer op te pikken.”

6 Planning van de werkgroepen

Ede: “Het reglement heeft een impact op alle bewoners, dus moet de werkgroep toch representatief zijn samengesteld. Soms hebben we extra werkgroepen ingelast, omdat ik vind dat je met drie mensen moeilijk een knoop kan doorhakken over een bepaald thema dat iedereen aanbelangt.”

7 Groepssfeer

Ede: “We zijn de bewonersvergaderingen gestart met het filmpje Flatlife van Jonas Geirnaert. Die animatiefilm zoomt in op vier appartementen en de interactie tussen de bewoners onderling. Het legt de klemtoon op het samenleven en maakte meteen de tongen los.”



© Tom Thys Architecten – foto: Olmo Peet



De PIVO-site in Zellik, deelgemeente van Asse, is eigendom van de provincie Vlaams-Brabant. Via erfpacht kon Providentia 57 huurwoningen realiseren voor een erg divers publiek: het project omvat zowel eengezinswoningen als appartementen en kangoeroewoningen. Potentiële huurders die van Asse afkomstig zijn of er al meerdere jaren wonen, kregen voorrang.

De verkoop van de 29 koopwoningen gebeurde door Providentia en de provincie Vlaams-Brabant samen: de provincie verkocht de gronden ruim onder de marktwaarde en Providentia bood de woningen aan kostprijs te koop aan.

FOCUS OP DUURZAAMHEID

Tom Thys Architecten kreeg de opdracht om bij het ontwerpen van de woningen bijzondere aandacht te besteden aan duurzaamheid, woonkwaliteit en de inpassing van het woonproject in de buurt.

Directeur Leen Deraedt van Providentia: "We kozen er bewust voor om te investeren in duurzaamheid, hoewel dit niet evident is binnen het beschikbare budget. De woningen zijn voorzien van zonneboilers,

Eén met de omgeving

SHM Providentia transformeerde in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant een voormalig militair domein in Zellik tot een aangename en groene leefomgeving met 86 koop- en huurwoningen. Betaalbaar wonen in eigen streek en duurzaamheid zijn de sleutelwoorden van dit ambitieuze project.

TEKST: ELSIE LUPPENS, ADJUNCT VAN HET DIENSTHOOFD OVERHEIDSOPDRACHTEN

FOTO'S: OLMO PEETERS EN ISABELLE PLANQUAERT

voldoende isolatie, gascondensatieketels en een duurzaam ventilatiesysteem.”

Landschapsbureau Fris in het landschap streefde bij de aanleg van de publieke ruimte naar een minimale ecologische voetafdruk. De woningen zijn erg goed bereikbaar met het openbaar vervoer en de site is bewust autoluw gehouden. Via het uitgebreide netwerk aan trage wegen zijn het station en het dorpscentrum makkelijk bereikbaar voor fietsers en voetgangers.

Ook een integraal waterbeheer staat voorop in de omgevingsaanleg. Verharde ondergronden die geen water doorlaten, werden zoveel mogelijk vermeden. Waar er toch verharding voorzien is, vangen speelse goten en greppels het hemelwater op en voeren het via de natuurlijke helling af naar wadi's. Deze wachtbekkens zijn met elkaar verbonden en aangesloten op een afwateringsbeek.

SPELEN EN ONTMOETEN

Een bijkomende uitdaging voor de ontwerpers van het project was het bijzondere karakter van het domein. Hoge bomen en struiken omzomen het terrein en zorgen voor een natuurlijke afscheiding van de naburige verkaveling.

De publieke ruimte rond de woningen biedt voor ieder wat wils. Aansluitend bij de woningen is er het straatplein, waar burens elkaar kunnen ontmoeten en de jongste kinderen ruimte hebben om te spelen, vlakbij de deur. Centraal tussen de woningen ligt het buurtplein met banken en bloesemrijke bomen. Het vlaggenplein is een sober ingericht grasplein

dat ruimte biedt voor allerlei buurtactiviteiten: een feesttent, wijkconcerten, een gemeenschappelijke moestuin, ... Naast het vlaggenplein bieden hoge bomen schaduw aan een avontuurlijke zone met speelheuvels, speeltuigen van robiniahout (*foto*), wadi's en een echte bunker.

MIDDEN IN HET GROEN

De woningen werden opgeleverd in 2014.

Nshuti Gaudiose huurt er samen met haar twee dochters een appartement en woont er erg graag.

“Het appartement is goed gelegen: erg rustig, maar toch vlakbij het station en de Brusselse ring. De mix

van sociale en privéwoningen is een enorm pluspunt en draagt bij tot de aangename sfeer: de bewoners kunnen het goed met elkaar vinden.”

Providentia had een hele kluif aan dit project, maar is terecht trots op het eindresultaat. Leen Deraedt: “Achteraf gezien was het een zeer groot project om in één fase te realiseren. Door de grootte van de werf was het niet evident om de werken op te volgen en ook de toewijzing van de woningen en de nazorg was een hele onderneming. Nu we het resultaat zien, was het de moeite meer dan waard. De bewoners zijn erg tevreden en wonen allemaal op een unieke plek, midden in het groen.”

“Het appartement is goed gelegen en er heerst een aangename sfeer.”

Nshuti Gaudiose, bewoonster

menser



WOONFORUM 2016 Uitreiking Beste-Praktijkprijzen en Publieksprijs

Na Antwerpen en Gent ging de studiedag over sociaal wonen dit jaar door in Vorst. De sessies waren voornamelijk gericht op het delen van goede praktijkvoorbeelden, communicatie en het verruimen van onze blik op het werkveld, door te kijken hoe sociaal wonen in Nederland en in Brussel georganiseerd wordt.

Voor het eerst werden ook de Beste-Praktijkprijzen van de Visitatieraad en de Publieksprijs tijdens Woonforum uitgereikt. Nadat SHM's Dijledal, De Ark, Dewaco, Volkshaard en de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting elk een Beste-Praktijkprijs in de wacht sleepten, mocht de directeur van Dewaco, Cathérine Vincent, voor een tweede maal het podium op. Heel wat deelnemers van Woonforum hadden in de loop van de studiedag hun stem gegeven aan de totaalaanpak van de leefbaarheid in de wijk Ten Rozen in Aalst. Deze praktijk werd dan ook met ruime meerderheid van de stemmen beloond met de Publieksprijs.

Cathérine Vincent (rechts) ontving de prijs uit handen van juryvoorzitter Sien Winters (links). Cathérine: "We zijn blij en trots dat we niet enkel erkenning krijgen van een vakjury, maar ook van de deelnemers van Woonforum. Vroeger was de wijk Ten Rozen een probleemwijk, nu is het er aangenaam wonen. Het publiek smaakte duidelijk onze integrale en diverse benadering van probleemsituaties, waarbij we steeds het belang van de sociale huurders voorop stellen."



Archeologie in Deinze, eind februari. Archeoloog Jeroen legt een restant van een grafheuvel uit de bronsof ijzertijd bloot op een site die SHM Volkshaard later zal ontwikkelen.



Meiboomplanting in Brugge, 16 maart. Voorzitter Lodewijk Waes (midden) van SVK Sovekans kijkt samen met enkele bestuurders, medewerkers en de architect toe hoe een meiboom bovenop enkele nieuwbouwapartementen wordt geplaatst.



Steenlegging in Oostende, 16 maart. Burgemeester Johan Vande Lanotte (links) legt de eerste steen van Westerwind, een naam die gekozen werd door toekomstige bewoners Pascal Callemin (achter de burgemeester) en Huguette Hoornaert (midden).

Oproep

Organiseerde 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.



Opening kantoorgebouw in Veurne, 18 maart.

Medewerkster Sue Ellen Brijse van SHM Ijzer en Zee leidt enkele geïnteresseerde sociale huurders rond tijdens de opening van het nieuwe kantoorgebouw van de SHM.



Steenlegging in Willebroek, 24 maart.

Ontwerpers Michäel Van de Velde (links), Chris Troniseck (midden) en Otsoe Verdonck (rechts) onthullen een gedenkstee die in twee nieuwbouwprojecten van SHM Volkshuisvesting zal worden verwerkt.



Gansjes vissen in Mechelen, 30 maart.

Mechelaars namen afscheid van de vijver aan de Ganzendries die plaats maakt voor 19 sociale koopappartementen van SHM Kleine Landeigendom. De plastic eendjes zijn voor één keer gansjes.





KLANT IN ZICHT

“Een huis is enkel een baksteen, een thuis maak je zelf.”

Kelly Lentini verhuisde een jaar geleden met haar twee tieners naar een nieuwe verkaveling van SHM Diest-Uitbreiding. De betrokkenheid die de SHM hierin toont is groot, zo blijkt ook uit het bezoek van Inge Huybrichs van de huurdersadministratie van Diest-Uitbreiding (links op de foto). Met de hulp van de SHM en het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) werd de woning aangepast aan rolstoelgebruik.



“Het spijtige zijn de lange wachtlijsten en ook het tekort aan aangepaste woningen. Maar ik besef dat de SHM hier niets aan kan doen.”

“Met mijn rolstoel kan ik niet in de tuin. Er was geen tuinpad voorzien en als het mooi weer eraan komt, mis ik dat wel.”



“Ik ben enorm blij dat ik met mijn kinderen hier mag wonen. Het is rustig en de omgeving is prachtig.”

“Als je ineens terugvalt op een uitkering wordt het erg moeilijk om te blijven huren op de private huurmarkt. Ik ben echt dankbaar voor deze woning. Het contact met de medewerkers van de SHM verloopt erg vlot en persoonlijk. Zij helpen me altijd waar mogelijk.”