

Woonwoord

#33

ZOMER 2015

VAKBLAD SOCIAAL WONEN

*Demowoning doet
huurders gezonder wonen*

*Patrimoniumenquête:
minder ERP-gebreken*

*Tips van
onthaalmedewerkers*

Sociaal wonen met senioren

*“Samenwonen
motiveert senioren
om elkaar te helpen”*

*Vrijwilligster Julia en bewoonster Monique
van ‘Senioren Thuis’ in Borgerhout*

Dichtbij

'Dicht bij de huurders en kopers staan' is het motto van veel sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. Daarvoor hebben ze de juiste mensen op de juiste plaats nodig. Mensen die voelsprietten hebben. Mensen die getraind zijn om een luisterend oor te bieden. Mensen die kortdaat kunnen optreden als het nodig is. Zoals een bediende aan de balie van een SHM of SVK. Op pagina 21 leggen vier onthaalbedienden hun ervaringen aan u voor. Ook conciërges, wijkmeesters of flatwatchers zijn de oren en ogen van een SHM (pagina 12). Of vrijwilligers, zoals Julia, die senioren coacht om samen te leven in een seniorenhuis in Antwerpen. Meer daarover op pagina 6.

Wie de huurders en hun noden kent, moet ook op veranderingen kunnen inspelen. Zo lezen we in een onderzoek van Dirk Luyten en Kathleen Emmerly van het Hoger Instituut voor Gezins-

wetenschappen dat het klassieke gezin niet meer bestaat. De gezinssamenstelling wijzigt meer dan vroeger, maar het beleid en de woningen volgen niet altijd. Op pagina 9 zien we hoe twee SHM's toch op die wijzigende gezinssamenstelling proberen in te spelen. Omdat ze

dicht bij hun cliënten willen staan. Dicht bij hen staan, doe je ook door ze te sensibiliseren. Zoals enkele Antwerpse partners, die hun bewoners in een demowoning tonen hoe ze een veilige en gezonde woning kunnen creëren (pagina 14).

Zelf sta ik als nieuwe hoofdredacteur van dit blad ook 'dicht bij'

u. Irène Rauch, die de voorbije jaren hoofdredacteur was, neemt een andere functie op binnen de VMSW. Maar ze blijft dicht bij Woonwoord, als redacteur. Bedankt Irène, voor je inzet de voorbije jaren!

Marijn Van Laere | Hoofdredacteur

“Ken uw huurders en hun noden,”



12

“

“Het beleid houdt te weinig rekening met de dynamiek van gezinnen”

Onderzoekers Dirk Luyten en Kathleen Emmerly



IN DIT NUMMER



- | | |
|--|--|
| 04 Veldwerk | 18 Patrimoniumenquête 2014: cijfers en context |
| 06 Experimenteren met een seniorenhuis | 21 Onthaalmedewerkers aan het woord |
| 09 Sociaal wonen voor dynamische gezinnen | 24 Bijna-energie neutraal bouwen haalbaar? |
| 12 De ogen en oren van SHM's | 26 Moeten wij dat ook doen? Skaeve huse bouwen! |
| 14 Gezonder wonen dankzij een demowoning | 28 Bouwen – Mensen |
| 16 Doordachte inrichtingen met water | 32 Klant in zicht |

Colofon

Woonwoord is het driemaandelijkse vakblad voor sociaal wonen, uitgegeven en gemaakt door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) | hoofdredactie | Marijn Van Laere (analist financiële planningen SHM's) | **VMSW-kernredactie** | Chris Anseeuw (projectingenieur), Isabelle Barberis (sectorarchitect), Gerd De Keyser (verantwoordelijke wonen - welzijn), Ellen De Smet (communicatiemedewerker), Tine Hendrickx (woordvoerder), Jozefien Kiekens (juriste), Ronald Koopman (adviseur financiële planningen SHM's), Lieselot Laureyns (diensthoofd communicatie), Nadja Nys (landschapsarchitect), Irène Rauch (ingenieur-architect dienst technische studies), Ann Reynaert (coördinator digitale communicatie), Gabriël Schaut (verantwoordelijke aanmeldingen), Lise Van Hout (informatiebeheerder) | **VMSW-fotografen** | Isabelle Barberis (p. 32), Jan Loeman (cover, 4, 6-8, 13, 21, 22), Gery Spirinckx (p. 9), Els Struyf (p. 12, 21, 23) | **cartoons** | Jan Loeman | **redactioneel advies, eindredactie & lay-out** | Cyprus: www.cypres.com | **druk** | Nevelland | **verantwoordelijke uitgever** | Ben Forier, Koloniënstraat 40, 1000 Brussel

Woonwoord via internet www.woonwoord.be | **abonnementen** www.woonwoord.be | **redactie** info@woonwoord.be
De standpunten die in dit magazine worden geuit, vertolken niet noodzakelijk de standpunten van de VMSW.

Jaarverslag VMSW 2014

De essentiële cijfers

START

1 januari 2014


Vlaanderen
is sociaal wonen

3895
Vlaamse
Woonleningen

**VLAAMSE
MAATSCHAPPIJ
VOOR SOCIAAL
WONEN**
2988
aantal opgeleverde
nieuwbouwoningen

7792
SVK-woningen
in beheer

 Lancering
BOUWTECHNISCH
BESTEK
WONINGBOUW

39
opleidingen
voor de
sector

INFRASTRUCTUURANLEG

52,62
miljoen euro

64 SHM's
met huurwaarborgen
in beheer bij de VMSW

 Lancering
ELEKTRONISCHE
BETALINGS-
AANVRAAG

598
deelnemers
Woonforum 2014

VEEL SUCCES
in 2015!

5
BEOORDELINGS-
COMMISSIES

92%

 van de deelnemers
raadt de inspiratiedag
sociale diensten aan

 Lees meer op www.vmsw.be/jaarverslag


Roeselare stelt wagen ter beschikking

Autodelen voor personen in vervoersarmoede

In Roeselare kunnen ook mensen uit kwetsbare groepen vanaf 19 juni een auto delen, dankzij een samenwerking tussen SHM De Mandel, dienstencentrum Ten Elsberge en de stad Roeselare. We spraken met de initiatiefnemer Jeffrey Matthijs, coördinator van Autopia vzw.



Wat is het doel van het project?

JEFFREY MATTHIJS: "Over het algemeen maken vooral hoogopgeleide mensen en tweeverdieners gebruik van autodeelsystemen. Met dit project stimuleren wij het particulier autodelen voor personen in (vervoers) armoede. We willen een lokaal netwerk uitbouwen met de beroepsorganisaties die veel in contact komen met die doelgroep, zoals sociale huisvestingsmaatschappijen. In enkele steden, waaronder Mechelen en Antwerpen, beginnen we pilootprojecten."

Hoe krijgt het autodelen in Roeselare vorm?

MATTHIJS: "De stad stelt één wagen ter beschikking. Het beheer gebeurt in dienstencentrum Ten Elsberge. Iedereen die in een straal van 1,5 kilometer rond het dienstencentrum woont, kan gebruik maken van de auto. In de buurt bevinden zich ook heel wat woningen van SHM De Mandel. Bewoners kunnen de wagen gebruiken via een reservatiekalender. In de wagen is een boordcomputer geïnstalleerd, zodat je de wagen met een chipkaart kunt openen. De situatie in Roeselare is wel uniek, omdat de stad zelf beslist heeft een deelwagen ter beschikking te stellen. In andere centrumsteden is het de bedoeling om via de campagne 'Autodelen met je burens' kwetsbare groepen naar bestaande autodeelgroepen te leiden en met hen nieuwe autodeelgroepen op te richten."

Wat kost dat?

In Roeselare wordt een uurtarief van 1 euro gevraagd en 30 cent per gereden kilometer. In die kilometerprijs zitten alle kosten vervat: verzekering, taksen, onderhoud en brandstof. Mensen met een laag inkomen, een OMNIO-statuut, betalen maar de helft. LVH

Meer info op www.autodelen.net

Uitbreiding bestaande volkstuinen Ga voor een volkstuin in uw gemeente

De Vlaamse overheid wil het aanbod aan volkstuinen in Vlaanderen uitbreiden en roept gemeenten, OCMW's en vzw's op om een project in te dienen. De oproep is bedoeld voor de aanleg van nieuwe volkstuinen, maar ook voor de uitbreiding of modernisering van bestaande volkstuinen. LL

Meer info op www.ipo-online.be > **Projecten > Lopende projecten > Volkstuinen in Vlaanderen**

Klare taal

Gebruik de VMSW-modelbrieven

De VMSW zet in op klare taal. Daarom herwerkte ze haar modelbrieven 'overheidsopdrachten' voor aanbestedingen en onderhandelingsprocedures. De VMSW stelde ook modelbrieven voor huurders op. De brieven bevatten klare taal en de afdeling Toezicht van het agentschap Inspectie RWO heeft ze inhoudelijk nagekeken. LL

Geachte

Vermits het onderzoek van de voormelde aanbesteding nog niet afgerond is en de opdracht bijgevolg nog niet gegund kan worden, vragen wij u, conform artikel 103 van het KB plaatsing overheidsopdrachten van 15 juli 2011, de verbintenis-termijn van uw offerte, die op [datum] verstreken is, te verlengen.



VROEGER

Vroeger klonk het in de modelbrief 'verbintenisstermijn verlengen' wel erg juridisch.

NU

In klare taal klinkt 'verbintenisstermijn verlengen' een stuk helderder.

Geachte

U diende een offerte in op [vul in: datum opening biedingen] voor [vul in: omschrijving van de opdracht]. De verbintenisstermijn van uw offerte is verstreken op [vul in: datum]. Het onderzoek naar deze aanbesteding is nog niet afgerond en de opdracht is nog niet gegund.

Wilt u daarom de verbintenisstermijn van uw offerte verlengen (minstens tot [vul in: datum]), eventueel met een gewijzigde prijs?



Waar vindt u de brieven?

- **Modelbrieven overheidsopdrachten**
www.vmsw.be > Ik ben professioneel > Woningbouw en renovatie
U vindt de brieven telkens onder de inhoudelijke subpagina.
- **Modelbrieven huurders**
www.woonnet.be > Beheer SHM > Communicatie > Modelbrieven

Experimenteren met een seniorenhuis

“Samenwonen motiveert sen



Met de vaste koffieklets zorgen de bewoners en begeleiders ervoor dat het samenlevingsaspect niet uit het oog verloren wordt.

Dankzij het project ‘Senioren Thuis’ kunnen ouderen met een beginnende of gevorderde zorgbehoefte terecht in de sociale woonsector. Enkele Antwerpse begeleiders doen het experiment Wonen-Welzijn uit de doeken aan de hand van het verhaal van Monique, die onlangs introk in een van de speciaal voor het project voorziene woningen. “Samenwonen motiveert de bewoners om elkaar te helpen.”

“**M**onique huurde samen met haar echtgenoot een groot appartement op de derde verdieping, tot het noodlot toesloeg. Haar man kreeg last aan zijn benen. Dat leidde uiteindelijk tot een dubbele amputatie, maar daar ging een lange lijdensweg aan vooraf. Monique moest haar echtgenoot drie verdiepingen hoog de trap opdragen. Omdat dit zo niet verder kon, zocht en vond ze een appartement op de benedenverdieping, waar haar man na zijn lange revalidatie opnieuw bij haar zou komen wonen. Haar echtgenoot overleed echter onverwacht, waardoor

TEKST GERD DE KEYSER, VERANTWOORDELIJKE WONEN-WELZIJN
FOTO JAN LOEMAN

ioeren om elkaar te helpen”

Monique geconfronteerd werd met een huishuur die hoger lag dan haar pensioen. Nadat een familie lid sociale huisvesting suggereerde, trok Monique naar de kantoren van de Antwerpse SHM De Ideale Woning”, vertelt Julia Van Gils, vrijwilligster in Moniques seniorenhuis.

Claudine Pools, de maatschappelijk assistente van De Ideale Woning, had snel door dat het hier een nood-situatie betrof. “Op dat moment had Monique voor zichzelf een dagbudget gepuzzeld van 2 euro. Als je weet dat de wachttijd in Antwerpen tot negen jaar kan oplopen, is dat natuurlijk rampzalig voor Monique. Gelukkig was er de gloednieuwe seniorenwoning op het Maarschalk Montgomeryplein in Borgerhout”, vertelt Claudine.

BEGINNENDE OF GEVORDERDE ZORGBEHOEFTE

Het project ‘Senioren Thuis’ is een samenwerking tussen De Ideale Woning, ACW Antwerpen, CM Antwerpen, het Wit-Gele Kruis, Gezinszorg Viller, OKRA Antwerpen, Zorgnet Vlaanderen en Familiehulp. Al deze organisaties, die zich verenigden onder de naam Ouderenzorg Antwerpen, detecteerden een woonnood bij alleenstaande ouderen met een zeer laag pensioen.

“Het zijn mensen als Monique die het niet breed hebben en die een beginnende of gevorderde zorgbehoefte hebben. Bovendien hebben ze allemaal een problematische huisvestingssituatie achter de rug”, legt Stefanie Steeman van Thuiszorgcentrum Antwerpen uit. De bedoeling is om die mensen meer

contactmogelijkheden te bieden, in de veronderstelling dat ze op die manier langer, gezonder, gelukkiger en zelfstandig kunnen blijven wonen in hun eigen buurt. Daar heb je wel een woning voor nodig. “Daar speelden wij van De Ideale Woning onze rol. We hebben een oud pand aan het Maarschalk Montgomeryplein gekocht, gerenoveerd en ingericht voor de doelgroep.

is er een gemeenschappelijke ruimte met een grote keuken, een woonkamer, een terras en plaats voor een was- en droogkast. Hier kunnen de vijf bewoners samen zitten of gezamenlijke activiteiten organiseren.

“Het heeft ongeveer een jaar geduurd om vijf geschikte bewoners te vinden voor het seniorenhuis. We zochten alleenstaande 65-plussers

“

*Vroeger waren deze mensen
vereenzaamd en zeer kwetsbaar.
Nu wonen ze samen en zitten ze
in hetzelfde schuitje.*

Julia Van Gils, vrijwilligster



In de woning werden vijf kleine, maar gerieflijke appartementen voorzien en de garage werd omgetoverd tot een gemeenschappelijke ruimte met zithoek en keukenhoek. Ten slotte werd een pneumatische lift geplaatst”, vertelt Claudine.

SAMEN EN TOCH ZELFSTANDIG

Het concept van de woning biedt de vijf bewoners zowel privacy als de mogelijkheid tot gemeenschapswonen. Elke bewoner woont op een appartement van ongeveer 40 m² en heeft een aparte slaapkamer, een leefkamer, een kleine keuken, een badkamer en een toilet. Daarnaast

die voldeden aan de voorwaarden voor een sociale huurwoning, die al in Borgerhout woonden en die Nederlands praatten. Bovendien moesten het mensen zijn met het juiste profiel”, zegt Claudine. De mensen die ze uitzocht op de wachtlijsten van de SHM nodigde ze uit voor een gesprek dat veel weg had van een sollicitatiegesprek. Die aanpak is enkel mogelijk door de regelluwe die heerst bij een experiment.

STRUCTUUR MET VRIJWILLIGERS EN PROFESSIONALS

Om de vijf bewoners te helpen samenleven, is een hele structuur

>>

met vrijwilligers en professionals opgezet. De buitenstaander met wie de bewoners frequent contact hebben, is Julia Van Gils. Julia is gepensioneerd en werkt als vrijwilligster in het seniorenhuis. Vroeger werkte ze voor OKRA, een beweging van en voor gepensioneerden. “Julia heeft dan ook voeling met de bewoners en hun problemen”, vertelt Stefanie Steeman van Thuiszorgcentrum Antwerpen. “Julia gaat regelmatig langs en is voor de bewoners het eerste aanspreekpunt. Ze is de vertrouwenspersoon die het dichtst bij de bewoners staat en die hen helpt met allerlei praktische besommeringen.”

De bewoners van het seniorenhuis wonen harmonieus samen en helpen elkaar. Mocht het echter tot wrijvingen of conflicten komen, dan komt Julia niet tussenbeide. Ze meldt dat aan Stefanie. Stefanie: “Het is mijn taak om tussen te komen en eventueel de rol van boeman op mij te nemen. Maar ik ben er in de eerste plaats toch om de bewoners te helpen. Ik kom langs om allerlei praktische problemen op te lossen. Daarbij gaat het vaak om administratieve kwesties. Niet alle ouderen zien het bos door de bomen en ik behoed

“

Het zijn mensen die het niet breed hebben en die een beginnende of gevorderde zorgbehoefte hebben.

Stefanie Steeman, Thuiszorgcentrum Antwerpen

de bewoners ervoor om zaken dubbel of niet te betalen omdat ze geen ambtenarentaal begrijpen.” Claudine fungeert op haar beurt als brug tussen de bewoners en hun sociale verhuurder, de SHM. Zij geeft voornamelijk kleine, technische mankementen door aan De Ideale Woning.

ELKAAR HELPEN

Het samenlevingsaspect wordt bewaakt tijdens een kofieklets op vaste tijdstippen in de gemeenschappelijke ruimte. Daarbij zijn Julia en Stefanie altijd aanwezig, Claudine vaak ook.

“Tijdens ons laatste bezoek ging het over een huisgenoot die binnenkort een operatie moet ondergaan.

Monique, die instaat voor de was van de man, merkte op dat hij nood had aan nieuwe pyjama's. Ze stelde voor dat de vier andere bewoners elk een klein bedrag inlegden om gezamenlijk nieuwe pyjama's te kopen. Dit illustreert perfect waar het seniorenhuis om draait. Vroeger waren deze mensen vereenzaamd en zeer kwetsbaar. Nu wonen ze samen, zitten ze in hetzelfde schuitje, hebben ze een prima verstandhouding en zijn ze erg gemotiveerd om elkaar te helpen. Het maakt hen sterker en moet hen toelaten om langer zelfstandig te wonen, in een gerieflijke en erg betaalbare woning. Monique heeft het er in elk geval enorm naar haar zin”, zegt Julia Van Gils. ■



Kan dit overal?



Stefanie Steeman,
Thuiszorgcentrum Antwerpen

Op het eerste gezicht lijkt een dergelijk samenwerkingsproject meer vanzelfsprekend in een stedelijke omgeving zoals Borgerhout dan in een meer landelijke setting. Stefanie Steeman van Thuiszorgcentrum Antwerpen is echter van mening dat een dergelijk samenwerkingsverband overal kan, omdat de betrokken organisaties overal diensten leveren. “Het komt er enkel op aan om afspraken te maken. Dat kan bijvoorbeeld op een lokaal sociaal overleg of zelfs op een lokaal woonoverleg”, zegt ze.

Het grootste probleem in Borgerhout bleek vijf bewoners te vinden voor het nieuwe project. De Ideale Woning zocht op de wachtlijsten zelf mensen met een geschikt profiel. “Ik wijt dat vooral aan het feit dat het om een gloednieuw concept gaat. Nu er toch behoorlijk wat ruchtbaarheid aan het seniorenhuis gegeven is, zullen nieuwe projecten makkelijker huurders aantrekken. Het is dan aan de lokale actoren om mensen met het geschikte profiel te kiezen uit de kandidaten die zich spontaan aandienen”, zegt Stefanie.

Onderzoekers pleiten voor nieuwe aanpak

“Het beleid houdt te weinig rekening met de dynamiek van gezinnen”

“Het woonbeleid en de ontwerpers zien het gezin nog te veel als een statisch gegeven”, zeggen Dirk Luyten en Kathleen Emmery, onderzoekers van het Hoger Instituut voor Gezinswetenschappen en auteurs van het boek ‘De sleutel past niet meer op elke deur’. “Het beleid houdt te weinig rekening met de dynamiek van gezinnen.” Sommige SHM’s spelen daar echter wel al op in.

TEKST TINE HENDRICKX, WOORDVOERDER
FOTO GERY SPIRINCKX

Het traditionele gezin – twee partners met twee kinderen – behoort steeds meer tot het verleden. Gezinnen zijn vandaag dynamisch, flexibel en divers. Alleen wonen ze vaak nog in traditionele woningen.

Hoe kwam u tot de vaststelling dat hét gezin niet meer bestaat?

KATHLEEN EMMERY: “De gezins-samenstelling verandert meer dan vroeger. Gezinnen gaan uit elkaar, het aantal alleenstaande ouders en nieuw samengestelde gezinnen neemt toe, jongvolwassenen blijven langer thuiswonen of komen terug thuis wonen nadat ze een periode alleen gewoond hebben.”

DIRK LUYTEN: “Door migratie hebben we, vooral in de grote steden, ook meer diversiteit in de gezinnen. Over die gezinnen en hun woonbehoeften weten we nog maar weinig.

Al die verschuivingen hebben een effect op hoe gezinnen wonen, maar het beleid speelt hier te weinig op in.”

Waar schiet het beleid tekort?

LUYTEN: “Het beleid houdt te weinig rekening met de dynamiek van gezinnen. Zo waarschuwen we voor de eenouderfamilie: voor een eenoudergezin zijn gunstige uitkeringen en systemen uitgewerkt. De meerderheid van de alleenstaande ouders heeft echter binnen een à vijf jaar een nieuwe relatie. De gunstige sociale systemen voor eenoudergezinnen maken het moeilijker voor hen om opnieuw te gaan samenwonen.”

“Ook in de sociale huisvesting zie je dat. De inkomensgrenzen om je kandidaat te stellen, zijn even hoog voor een koppel als voor een alleenstaande met kind(eren), net zoals bij de leeflonen. Maar komt

de partner achteraf inwonen bij een sociale huurder, dan speelt die inkomensgrens niet. Op die manier zet de regelgeving kandidaten aan om zich als alleenstaande met één of meer kinderen in te schrijven, en pas na de toewijzing te gaan samenwonen.”

EMMERY: “Ongeveer hetzelfde zie je bij jongvolwassenen: wonen ze nog thuis, dan telt het inkomen niet mee. Gaan ze na een periode van alleen wonen opnieuw thuis wonen, dan telt het wel mee.”

LUYTEN: “Mensen stellen zich ook de vraag of ze hun nieuwe partner officieel bij zich moeten inschrijven. Dan verandert de uitkering, verhoogt de sociale huur, de prijs voor kinderopvang... Daardoor krijgen we meer LAT-relaties en onofficiële, feitelijke samenwoonsituaties, wat in de sociale huisvesting als fraude beschouwd wordt. Dat is geen simpel verhaal: fraude kan niet en moet bestreden worden, maar de regering moet zich ook afvragen of samenwonen niet meer gestructureerd kan worden.”

EMMERY: “Samenwonen stimuleren is maatschappelijk interessant. Mensen die samenwonen, hebben minder kans op armoede, minder gezondheidsproblemen en doen minder een beroep op gezondheidsdiensten. En je hebt minder woningen en ruimte nodig. Het beleid moet gezinnen meer sensi-

“

Fraude kan niet, maar de regering moet zich ook afvragen of samenwonen niet meer gestructureerd kan worden.

Dirk Luyten,
onderzoeker van het Hoger Instituut voor Gezinswetenschappen



De VMSW heeft ontwerprichtlijnen voor multifunctionele woonruimtes, maar misschien is het ook interessant om te voorzien dat modules later aangebouwd of afgesplitst kunnen worden.”

Hoe los je het zeker niet op?

LUYTEN: “Wat niet verstandig is, is sociale woningen bouwen voor alleenstaanden met kinderen. Ook de private bouwpromotoren bouwen vooral appartementen met één of twee slaapkamers, voor dat type gezinnen en voor bejaarden. Dat is misschien economisch interessanter, maar de woonnod van beiden is helemaal anders. Een alleenstaande ouder met een kind zit vaak in een tijdelijke situatie na een scheiding. Uit cijfers blijkt dat vooral vrouwen na een scheiding doorstromen in de sociale huisvesting. Misschien moet je hen daarnaast ook snel en tijdelijk kunnen opvangen, bijvoorbeeld in transitwoningen.”

biliseren en informeren over welke woonvormen mogelijk zijn. Mensen staan hier zeker voor open.”

Als mensen met een nieuwe partner gaan samenwonen, levert dat vaak nieuw samengestelde gezinnen met kinderen uit vorige relaties op. De ene week zijn ze een groot gezin, de andere week een koppel. Hoe kan de sector hierop inspelen?

LUYTEN: “Er stromen duidelijk weer meer grotere gezinnen de sociale huisvesting in. Volgens de rationele bezetting, waar elk kind volwaardig meetelt, zijn dus grote gezinswoningen nodig. Die grote gezinswoningen worden echter bewoond door ‘lege nesten’: ouderen van wie de kinderen het huis verlaten hebben. De huurprijs is voor hen geen stimulans om te verhuizen, voor een kleinere woning betalen ze evenveel. En vaak komen kleinkinderen langs, voor wie ze ook ruimte willen.”

Hoe kan je dat oplossen?

LUYTEN: “Door bijvoorbeeld in te zetten op een wooncarrière in dezelfde wijk. Net omdat SHM’s over hele wijken of complexen beschikken, zijn creatieve oplossingen mogelijk. Je kunt werken met verschuifbare wanden om een extra kamer te creëren of – zoals de wooncoöperatie in Zürich – werken met ‘tienerkamers’, aparte kamers in één woningcomplex om bij te huren. Of met een gastenkamer-systeem: kamers om voor enkele dagen te huren. Ook in Vlaanderen is er opnieuw een trend naar meer gemeenschappelijke ruimten.”

“Ontwerpers kunnen op dynamische gezinnen inspelen en meer woningen ontwerpen die nog kunnen veranderen. Nu bouwen we alleen woningen die af zijn. Het zou veel handiger zijn als een woning makkelijk vergroot of verkleind kan worden als het gezin verandert.

Meer info

www.hig.be
dirk.luyten@studiobeleid.be
kathleen.emmery@odissee.be

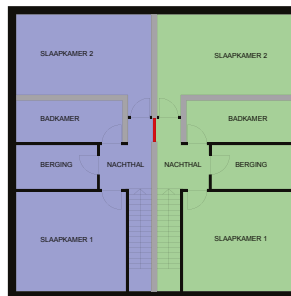


Dirk Luyten en Kathleen Emmery, *De sleutel past niet meer op elke deur*, uitgeverij Garant, 221 pagina's, ISBN: 978-90-441-3284-7. Verkrijgbaar in de boekhandel (22,90 euro) of via www.hig.be (15 euro + 3 euro verzendingskosten).

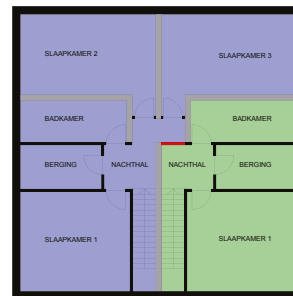
Werken met een verplaatsbare wand

Twee aanpalende woningen, drie groottes in de Kapelaan Francklaan in Boischot

SHM Zonnige Kempen zette een verplaatsbare wand op de eerste verdieping van twee aanpalende woningen. Zo kunnen één, twee of drie slaapkamers voorzien worden, afhankelijk van de gezinssituatie van de bewoners. De woningen groeien met hen mee. “In de toekomst willen we de werkwijze zeker nog toepassen, al willen we wel proberen om het systeem technisch te vereenvoudigen. Nu zijn toch wat werkuren nodig om de wand bij elke aanpassing te verplaatsen. We kunnen de gyprocwand in één stuk verplaatsen, maar de afwerking, zoals het pleisterwerk, vraagt veel werk”, zegt Anneleen Eelen van SHM Zonnige Kempen.



De verplaatsbare wand (in het rood) staat in het midden tussen de twee woningen. Elke woning heeft nu twee slaapkamers.



De verplaatsbare wand wordt tussen de badkamermuur en de nachthal geplaatst. Hierdoor krijgt één woning drie slaapkamers, de andere één.

Wooncarrière in eigen wijk

Tweesporenbeleid

Meerdere wijken van de Lierse Maatschappij Voor de Huisvesting (LMH) bestonden alleen uit eengezinswoningen uit de periode 1953-1970. De woningen waren te groot geworden voor de oorspronkelijke huurders en waren aan renovatie toe. “Voor de renovaties stippelden we een tweesporenbeleid uit: we renoveren sommige woningen als de zittende huurders ze verlaten en slopen andere om er aangepaste appartementen te bouwen”, zegt Marc Vanden Eynde van LMH. Zo verdwijnt de uniforme woningtypologie en kunnen huurders verhuizen in hun eigen wijk.

Om de hoek

Huurder Willy Rosseau (62) verhuisde in de wijk Mechelpoort van een woning met vier slaapkamers naar een appartement met twee slaapkamers type 2/3. Daar is hij erg tevreden mee.

WILLY ROSSEAU: “Ik woonde sinds 1971 in mijn oude woning, samen met mijn broer en mijn inmiddels overleden ouders. Toen mijn broer in 2011 een woning kocht, vroeg LMH of ik interesse had in een appartement dat toen nog enkel op papier bestond. Lang heb ik niet getwijfeld, omdat de locatie net om de hoek was. Ik woon nu één jaar in mijn nieuwbouwappartement en ik wil voor geen geld ter wereld wisselen of terugkeren. Mijn algemeen besluit voor huurders: als je gevraagd wordt om eventueel te verhuizen, gewoon doen! Mensen zijn geneigd om hun besluit uit te stellen: een verhuizing brengt emoties mee, er zijn verhalen verbonden aan de woning. Maar dat alles weegt niet op tegen de levensverbetering die een verhuizing oplevert.”



Willy voor zijn oude ééngesinswoning.



Willy in zijn nieuwe appartement.

SHM's en hun 'conciërges'

De oren en ogen van

Conciërge, huisbewaarder, wijkmeester, toezichter, flatwatcher ... Hoe je ze ook noemt, het zijn allemaal de oren en ogen in de wijken van een huisvestingsmaatschappij. Woonwoord vroeg twee maatschappijen hoe ze deze functie invullen.

TEKST LIESELOT LAUREYNS, DIENSTHOOFD COMMUNICATIE
FOTO JAN LOEMAN EN ELS STRUYF

Flatwatcher Jos Grauls in Sint-Truiden

De SHM Nieuw Sint-Truiden werkt al sinds 1998 met een flatwatcher: Jos Grauls. Oorspronkelijk werd Jos aangenomen als PWA'er. Door het project 'Huisbewaarders in de sociale huisvesting' kon zijn contract worden uitgebreid naar een voltijdse baan.

TOEZICHT EN BEHEER

In 1998 bestond het takenpakket van Jos voornamelijk uit het toezicht en het beheer van de algemene delen in de gebouwen – afvallokalen, fietsenstallingen, ondergrondse parking, traphallen – en beperkt groenonderhoud. Problemen als zwerfvuil en kleine beschadigingen pakte hij onmiddellijk aan en hij voerde kleine herstellingen uit. Dat doet hij nog altijd. "De technische dienst begeleidt onze flatwatcher", vertelt Georges Feucht, directeur van Nieuw Sint-Truiden.

VERTROUWENSBAND

Met de jaren groeide de functie van Jos uit tot bemiddeling. "Jos kan heel goed overweg met onze bewoners en is nu in eerste instantie een aanspreekpunt voor onze huurders. Hij bouwde in de loop der jaren een vertrouwensband op.



Jos maakt een praatje met een van de huurders.

Als Jos door onze wijken fietst, herkennen de bewoners hem en spreken ze hem aan. Sommige problemen lost Jos gemakkelijker op in vijf minuten dan onze dienst Bewonersbelangen met een bijkomende tussenkomst", zegt Georges.

BELANGRIJKE SCHAKEL

Jos is een belangrijke schakel tussen de huisvestingsmaatschappij en de bewoners. Doordat Jos permanent in de wijken komt en door zijn kleine ingrepen, vergroot de leefbaarheid in de wijken. De huurders onderhouden hun woningen beter en hebben meer respect voor hun woonomgeving. Door zijn informele contacten met de huurders verbetert Jos het samenleven en de sociale cohesie in de wijken. "Jos is een heel dankbare medewerker. Via hem kreeg onze maatschappij oren en ogen in de wijken. In augustus gaat Jos met pensioen. Het zal niet eenvoudig zijn om hem te vervangen. Onze nieuwe flatwatcher moet net als Jos voldoende sociale vaardigheden en maturiteit hebben, maar moet de problemen ook kunnen loslaten", besluit Georges Feucht. ■

“

Sommige problemen lost Jos gemakkelijker op in vijf minuten dan onze dienst Bewonersbelangen met een bijkomende tussenkomst.

Georges Feucht, directeur Nieuw Sint-Truiden

de wijk

Wijkmeester Rudi Mangé in Beveren

Wijkmeester Rudi Mangé werkt sinds 2009 voor de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting van Beveren (GMH). De maatschappij kon Rudi als doelgroep-medewerker in dienst nemen via het socialediensteneconomieproject 'Huisbewaarders in de sociale huisvesting' van de Vlaamse overheid.

EERSTE AANSPREEKPUNT

De GMH stelt sinds 2000 in elk nieuw appartementsgebouw een toezichter aan, maar merkte een tekort op in haar dienstverlening. "Voor de oudere gebouwen en de wijken was er geen toezichter. We wilden graag werken met iemand neutraal, die toch dicht bij onze maatschappij staat", zegt Anne Bogaert, diensthoofd van de verhuurdienst. "Rudi is de brugfiguur tussen onze maatschappij en de huurders. Hij is het eerste aanspreekpunt voor huurders die overlast ondervinden."

ERVARINGSDESKUNDIGE

Rudi heeft een strikte planning. Wekelijks bezoekt hij de wijken en appartementsgebouwen van de GMH. De moeilijkere wijken bezoekt hij twee keer per week. In de eerste plaats staat hij in voor de orde en netheid in de wijken, maar Rudi

ondersteunt ook de toezichters. Anne Bogaert: "Hij helpt hen de vuilniscontainers uit te wassen, checkt of er nog voldoende lampen zijn en knapt kleine klusjes op. In de winter voorziet hij strooizout en ruimt hij de sneeuw. Het contact met de huurders is heel goed. Onze huurders kennen Rudi en spreken hem aan. Hij begrijpt hen en heeft een grote voeling met wat in de moeilijkere wijken gebeurt. Hij is op vele vlakken een ervaringsdeskundige, waardoor Rudi veel geduld heeft met onze huurders."

INTENSIEVE TRAJECTBEGELEIDING

Zijn persoonlijke coach, sociaal assistente Tamara van Achter, begeleidt Rudi intensief. Elke middag en op einde van een werkdag zitten ze een kwartiertje samen. Ze overlopen samen Rudi's taken en bekijken welke informatie doorgegeven moet worden aan de technische en sociale diensten. "We leveren de nodige omkadering: we volgen Rudi nauw op en zorgen ervoor dat hij de nodige bijscholing kan volgen", zegt Anne Bogaert. Of ze deze invulling aan collega-maatschappijen aanraadt? "Absoluut! Onze hele organisatie ervaart de samenwerking als heel positief. Het is een intensief traject met een dagelijkse persoonlijke coaching, maar dat weegt niet op tegen de vele positieve ervaringen." ■



Rudi tijdens zijn wekelijks bezoek in een van de wijken.

“

Rudi is op vele vlakken een ervaringsdeskundige, waardoor hij veel geduld heeft met onze huurders.

Anne Bogaert, diensthoofd Verhuurdienst GMH

Doe de demo

Bewoners helpen gezond

Jongeren, senioren en mensen met een laag inkomen kunnen dit najaar in Antwerpen een demowoning bezoeken. “Op die manier geven we kwetsbare doelgroepen praktische tips om gezonder te wonen”, zegt Katleen Verdoodt, projectmedewerker van de dienst Gezondheid van de stad Antwerpen. “Zaken als schimmel, ventileren, roken in huis en huisstofmijt komen allemaal aan bod.”

TEKST ANN REYNAERT, COÖRDINATOR DIGITALE COMMUNICATIE



In elke kamer van de demowoning worden gevaarlijke of ongezonde situaties in scène gezet.

Al sinds 2011 organiseert de stad Antwerpen, samen met SHM Woonhaven Antwerpen en Lokaal Gezondheidsoverleg (Logo) Antwerpen, de sensibiliserende actie met de demowoning. “Ons concept is alleen maar verbeterd en nog meer op de doelgroep afgestemd”, zegt Katleen Verdoodt. Dit jaar kan de demowoning bezocht worden van 5 oktober tot 11 december 2015.

Hoe richten jullie de demowoning in?

KATLEEN VERDOODT:

“Woonhaven Antwerpen stelt een leegstaand appartement ter beschikking, dat we samen inrichten.

“

Folders uitdelen en individuele inschrijvingen werken niet zo goed voor kwetsbare doelgroepen. Via middenveldorganisaties bereik je ze beter.

Katleen Verdoodt, projectmedewerker dienst Gezondheid stad Antwerpen



te wonen

Het OCMW voorziet de meubels en Logo het materiaal om in de praktijk te tonen wat (on)gezond woongedrag inhoudt. In elke kamer van de woning worden gevaarlijke of ongezonde situaties in scène gezet. Samen met een gids gaan de bezoekers op zoek naar gezonde oplossingen.”

Wie leidt de bezoekers rond?

VERDOODT: “De rondleiding wordt gegeven door vrijwilligers die een opleiding gekregen hebben van de medische milieukundige van Logo Antwerpen en dit jaar ook van Vormingplus. Sommigen gidsen al sinds de eerste editie in 2011 en zijn nog altijd even enthousiast.”

In 2011 en 2013 hebt u al eens een demowoning ingericht.

Wat is er nu anders?

VERDOODT: “Om de boodschap duidelijk te houden, komt dit jaar enkel het thema ‘gezond wonen’ aan bod: schimmel, ventileren, roken in huis, huisstofmijt... We besteden ook extra aandacht aan de interactie met de deelnemers. Vormingplus Antwerpen helpt ons daarbij. Deelnemers kunnen met post-its aangeven waar ze denken dat een gevaar schuilt in de kamer, daarna zoeken ze in de ‘materiaalkoffer’ naar een oplossing. Bijvoorbeeld: een trekkertje voor de douche, om minder vocht in de badkamer te laten verdampen.”

Welk effect merkt u bij de bezoekers?

VERDOODT: “Na het bezoek krijgen de groepsbegeleiders een evaluatieformulier. Daaruit bleek in het verleden dat de bezoekers voldoende goede informatie uit hun bezoek

halen. Door de interactieve rondleiding maken ze de klik en veranderen ze sommige gewoonten. Om hen daarbij te helpen, krijgen ze ook een lijst met tips, een koelkastmagneet en een microvezeldoekje mee.”

Hoe bereikt u de doelgroep?

VERDOODT: “Door allerlei organisaties aan te spreken, van seniorenclubs en centra voor basiseducatie tot jongerenorganisaties en wijkgezondheidscentra. Bij die organisaties geven we een uitgebreide presentatie over de demowoning. De medewerkers maken hun leden dan warm voor een rondleiding en schrijven een groep in. Die aanpak is drempelverlagend. Folders uitdelen en individuele inschrijvingen blijken namelijk niet zo goed te werken voor kwetsbare doelgroepen. We zetten dit jaar ook extra in op de huurders van Woonhaven, met promotie in hun huurdersblad, via de bewonersgroepen en door persoonlijke uitnodigingen van de conciërges en sociaal assistenten.” ■

Vijf tips

Interesse om ook in uw gemeente, sociale huisvestingsmaatschappij of sociaal verhuurkantoor een demowoning uit te werken? Lees dan zeker de vijf tips van ervaringsdeskundige Katleen Verdoodt.

- 1 **Maak de demowoning bekend bij de doelgroep via organisaties**
- 2 **Stem de boodschap in de woning goed af op de doelgroep**
- 3 **Voorzie voldoende tijd en middelen voor de demowoning**
- 4 **Regel de logistiek en beperk de demowoning in tijd**
- 5 **Gebruik bestaand campagnemateriaal**

Meer info

- Op www.gezondbinnenmilieu.be vindt u een actiefiche voor de demowoning.
- **Stad Antwerpen, dienst Gezondheid:** projectmedewerker Katleen Verdoodt
03 338 24 53 – katleen.verdoodt@stad.antwerpen.be
- **Logo Antwerpen:** medisch milieukundige Kathleen Degroeve
03 605 15 82 – kathleen.degroeve@logoantwerpen.be
- **Woonhaven Antwerpen:** leefbaarheidsmedewerker Kim Van den Bossche
03 213 67 41 – kim.vandenbossche@woonhaven.be
- **Voor technische vragen over verluchting:**
VMSW, dienst Technische Studies: Hannes Benaets
02 505 45 06 – hannes.benaets@vmsw.be

Oplossingen tegen wateroverlast en droogte

Doordachte inrichtingen

Water wordt een steeds belangrijkere factor bij het gebruik en de inrichting van de openbare ruimte. De komende decennia dreigt Vlaanderen in toenemende mate geconfronteerd te worden met zowel wateroverlast als verdroging. Met een doordachte inrichting van publieke ruimten, ook bij sociale huisvesting, kunnen we deze uitdaging het hoofd bieden.

TEKST CHRIS ANSEEUW, PROJECTINGENIEUR



© VMSW

Duurzame natuurontwikkeling in de wijk Nieuwland in Zwijndrecht

Het groenblauwe netwerk in de buitenruimte leent zich tot een grotere plantenvariatie. Een diversiteit aan riet- en grassoorten maakt dat meer soorten insecten en vogels er zich thuis voelen. Dit levert een ongeziene ecologische en educatieve meerwaarde op in de wijk Nieuwland in Zwijndrecht.



© Quadrant

Rust en verkoeling in de Houtemstraat in Tienen

Het ontwerp voor het project in de Houtemstraat integreerde een bufferbekken in de publieke ruimte. De schanskorven lijken te refereren naar metselwerk in wildverband en bakenen de ruimte fysiek af. Het spiegelende wateroppervlak is rustgevend en biedt verkoeling in de zomer.

met water

Meer info

- www.integraalwaterbeleid.be
- www.ruimtelijkeordening.be > Beleid > Wetgeving > Uitvoeringsbesluiten > Stedenbouwkundige verordeningen > Verordeningen Hemelwater
- www.vlario.be



Wadi in de wijk Groot Molenveld in Edegem

Het hemelwater wordt over het maaiveld afgevoerd naar een wadi, een kunstmatige glooiing, waar het kan infiltreren in de bodem of vertraagd afgevoerd wordt naar een gracht of waterloop. De naam verwijst naar het Arabisch en betekent 'vaak droogstaand rivierdal'.



Potentieel voor het speelweefsel in het park Neerland in Wilrijk

Kinderen weghouden van watervoorzieningen is niet kindvriendelijk. Kinderen vinden het leuk om zich te spiegelen in het wateroppervlak, spullen te laten drijven, over een waterloopje te springen, of te kijken naar het waterleven.

Patrimoniumenquête 2014: cijfers en context

Minder woningen met



Evolutie huizen (2010-2014)

met enkele beglazing	-36 %
zonder cv of elektrisch verwarmd	-18 %
zonder dakisolatie	-40 %



Evolutie appartementen (2010-2014)

met enkele beglazing	-25 %
zonder cv of elektrisch verwarmd	-11 %
zonder dakisolatie	-25 %

Geen energieverslindende woningen meer tegen 2020, dat is het doel van het Energie-renovatieprogramma ERP 2020. De VMSW bevroeg alle sociale huisvestingsmaatschappijen daarover in de patrimoniumenquête in 2014. Hoe staat de sector er voor en wat zijn de vooruitzichten? Woonwoord geeft u de cijfers, het hoe en het waarom.

TEKST IRÈNE RAUCH, INGENIEUR-ARCHITECT DIENST TECHNISCHE STUDIES

ERP-gebreken

Na een eerste enquête in 2010 heeft de VMSW in 2014 opnieuw alle sociale huisvestingsmaatschappijen bevraagd over de staat van hun volledige patrimonium. Het doel was na te gaan hoe ze vorderen bij het behalen van de doelstellingen van het Energierenovatieprogramma 2020 (ERP 2020) van de Vlaamse overheid.

De drie belangrijkste kenmerken die de patrimoniumenquête bevroeg, waren de aanwezigheid van dakisolatie, van dubbel glas en van een energiezuinig verwarmingssysteem, zoals centrale verwarming. Het ontbreken van een van deze kenmerken noemen we een ERP-gebrek. Woningen kunnen op het vlak van ERP in orde zijn (geen gebreken), één gebrek vertonen (bijvoorbeeld dakisolatie die ontbreekt), of twee of drie gebreken hebben.

GOED OP WEG?

Op het moment van de bevraging was 40 procent van het tijdspad van 2010 tot 2020 verstreken. Het aantal huizen met een ERP-gebrek voor dakisolatie en beglazing is navenant gedaald, respectievelijk met 40 procent en 36 procent. Het aantal huizen zonder centrale verwarming of met elektrische verwarming daalde ook, maar minder sterk: met 18 procent. Het aantal appartementen met ERP-gebreken daalde met 25 procent voor dakisolatie, 25 procent voor beglazing en 11 procent voor verwarming.

“De resultaten zijn veel beter dan verwacht. Tijdens de renovatie-

pauze in 2012 waren de renovatiebudgetten tijdelijk opgebruikt en konden SHM's hier niet altijd op rekenen. Desondanks is er grote vooruitgang geboekt”, zegt Wouter Bosmans, deskundige renovatieplanningen van de VMSW.

Niet elk ERP-gebrek kan ook even gemakkelijk opgelost worden. “Woningen met gaskachels zijn vaak sterk verouderde gebouwen, waar een totaalrenovatie of vervangingsbouw nodig is. Enkel de ERP-gebreken oplossen, zou kosten op het sterfhuis zijn. Een totaalaanpak vraagt wel een langere aanlooptijd, omdat SHM's ontwerpers moeten aanstellen, verhuisbewegingen moeten organiseren, enzovoort”, klinkt het.

QUICK WINS VERSUS TOTAALAANPAK

De spectaculaire toename van dakisolatie in huizen kan verklaard worden doordat het vaak om een quick win gaat: gemakkelijk, snel uitvoerbaar en bovendien goedkoop. Een hellend dak kan je, als er een onderdak aanwezig is, eenvoudig van binnenuit isoleren, voor zo'n 2000 euro per huis. Tegelijk was er de stimulans van de extra premies van de netbeheerders én de ook nu nog beschikbare Vlaamse REG-premies (Rationeel Energie Gebruik).

Daartegenover staan woningen waarbij een veel duurder totaalaanpak nodig is: een totaalrenovatie kost ongeveer 100.000 euro per woning en een vervangingsbouw ongeveer 130.000 euro per woning, zonder de sloopkosten. Quick wins in afwach-

ting van een totaalaanpak zijn soms niet verstandig, omdat ze latere ingrepen bemoeilijken of veel duurder maken. Dat heet het 'lock-ineffect'. Zo is ramen vervangen minder verantwoord als een gevelisolatie daar later moeilijk kan op aansluiten.

LANGERE AANLOOP VOOR APPARTEMENTEN

Bij appartementen is de vooruitgang minder groot, omdat heel wat appartementscomplexen op de middellangetermijnplanning staan voor totaalrenovaties of vervangingsbouw. Daar is een grondigere aanpak nodig dan enkel die van de ERP-gebreken. Bovendien is hier minder potentieel voor quick wins. Wouter Bosmans: “Appartementscomplexen hebben bijvoorbeeld meestal platte daken, waarbij isolatie van binnenuit bouwfysisch niet aangewezen is. Om te isoleren, moet men de volledige dakdichting vervangen. Daarom wachten SHM's tot de dakdichting ook verouderd is, om de dakdichting en de isolatie dan ineens samen te vervangen.”

ELEKTRISCHE VERWARMING LATER AANPAKKEN

Bij elektrisch verwarmde appartementsgebouwen kan een renovatie van het verwarmingssysteem technisch erg ingrijpend zijn, omdat er geen leidingkokers zijn. Tegelijk loont het hier nog niet om ingrijpend te renoveren of af te breken. “Het gaat vaak om recent patrimonium dat private initiatiefnemers gebouwd hebben tijdens de inhaalbeweging van alternatieve financiering en Domus Flandria in de jaren 90”, zegt Wouter Bosmans.

>>

“Elektrische verwarming was voordeliger voor die promotoren. Omdat de gebouwen compact en geïsoleerd zijn, vallen de warmteverliezen en het verbruik mee voor de huurders.” Het is niet logisch om deze recente gebouwen te renoveren wanneer er hogere noden zijn bij andere woningen. SHM's wachten hiervoor dus tot een totaalrenovatie nodig is.

“Wanneer je elektrisch verwarmde appartementsgebouwen niet meetelt, en kijkt naar de vooruitgang van appartementen zonder centrale verwarming, met bijkomend nog één of meerdere gebreken, dan zie je wel een grote vooruitgang. Hun aandeel daalt met 34 procent.”

VERSCHILLENDE VOORUITZICHTEN

Sommige SHM's hebben een (jonger) patrimonium dat bijna of volledig in orde is qua ERP. Anderen hebben nog een zeer groot aandeel totaalrenovatie of vervangingsbouw voor de boeg, doordat hun patrimonium veel ouder is. Voor 16 SHM's vertoont bijvoorbeeld meer dan de helft van hun patrimonium nog ERP-gebreken. “Voor die laatste is het niet zo evident om 2020 te

halen, alleen al door de nodige verhuisbewegingen”, zegt Wouter Bosmans van de VMSW. “We zien dat SHM's steeds vaker beslissen om woningen die apart staan tussen verkochte woningen te verkopen én om woningen meteen grondig aan te pakken.”

Tegen 2020 verwacht de VMSW opnieuw een substantiële vooruitgang, maar een 100% betrouwbare planning of raming voor de volledige sector opstellen, blijft moeilijk. Wouter Bosmans: “Voor de eerste jaren, bijvoorbeeld tot 2017, kan een SHM een vrij accurate planning maken. Hoe verder in de toekomst, hoe minder accuraat, omdat een SHM bijvoorbeeld nog niet weet of ze voor renovatie of vervangingsbouw zal kiezen.” Om die reden zoekt een werkgroep – samengesteld uit SHM's en de VMSW – een eenvoudige manier van conditiemeting: een meting van de toestand van het patrimonium. “Tegelijk zoeken we een beslissingsmodel om te bepalen of we woningen verder gaan renoveren of niet. Als het slooppunt bereikt is, loont renoveren niet meer en is het beter om te slopen en opnieuw te bouwen”, klinkt het. ■

Meer informatie

- **Patrimoniumenquête – halfweg 2020?**: te downloaden op www.vmsw.be > over sociale huisvesting > statistieken > woningen en gronden
- **ERP 2020**: www.energiesparen.be/2020
- **Energetische renovatiepremies voor sociale woningen**: REG en VKF (Vlaams Klimaat Fonds): www.woonnet.be > knop ‘Energie & premies’
- **Vragen over de patrimoniumenquête en renovatieplanning**: Wouter Bosmans, hoofddeskundige technische studiedienst VMSW wouter.bosmans@vmsw.be



Het Grote Woononderzoek 2013

Grootste nood aan renovaties bij sociale huurwoningen

Voor het Grote Woononderzoek (GWO) van het Steunpunt Wonen, dat dit voorjaar gepubliceerd is, zijn in 2013 5000 woningen onderzocht op hun technische kwaliteit, volgens een methode die nauw aansluit bij het conformiteitsonderzoek van Wonen-Vlaanderen. In de steekproef zaten 400 sociale woningen, zowel van SHM's als van OCMW's en gemeenten.

De hoge nood aan renovatie blijkt ook uit dit onderzoek: 44 procent van de sociale woningen is van ontoereikende kwaliteit, evenveel als privéhuurwoningen. Voor de woningen van eigenaar-bewoners is dat 33 procent. Van de sociale huurwoningen heeft 24 procent structurele ingrepen nodig om van toereikende kwaliteit te worden. In de huursector, zowel sociaal als privé, is in 22 procent van de woningen gevaar voor CO-vergiftiging.

Op enkele vlakken scoren sociale woningen uitgesproken minder goed dan de privéhuur: 18 procent heeft niet-structurele gebreken aan het dak en/of de buitenmuren, 40 procent heeft uitgebreide of beperkte problemen met insijpelend of opstijgend vocht. 38 procent kent condensatieproblemen.

Sociale woningen scoren wel beter dan privéhuurwoningen voor de veiligheid van de trappen, de zekeringkast, de verluchtingsmogelijkheden en de lichtinval. Niet toevallig zijn dat elementen waarover de ontwerprijtlijnen van de VMSW, de C2008, kwaliteitseisen stellen.

“De mindere scores van sociale woningen zijn allicht deels te verklaren door hun ouderdom. Verder onderzoek naar de oorzaken is nodig”, legt onderzoekster Lieve Vanderstraeten uit. “De compactheid van deze woningen levert sowieso een hoger risico op condensatie op. De gebruikersattitude, bijvoorbeeld hoe de bewoner verlucht, en het aantal bewoners binnen een relatief klein volume kunnen ook meespelen.”

Meer info: www.steunpuntwonen.be > Publicaties > Aflaadbare rapporten

Hoe pakken onthaalmedewerkers bij SVK's en SHM's het aan?

Goede tijden, slechte tijden aan het loket

Onthaalmedewerkers zijn vaak het eerste contact van kandidaat-huurders met een SHM of SVK. Elke dag brengen deze mensen goed én slecht nieuws over, terwijl de woonnood stijgt en de wachtlijsten groeien. De onthaalmedewerkers van SVK Webra en SHM Cordium geven hun kijk op wat ze allemaal meemaken. "We doen alles wat we kunnen, maar daarna moeten we het loslaten", zeggen ze.

TEKST LISE VAN HOUT, INFORMATIEBEHEERDER
FOTO JAN LOEMAN EN ELS STRUYF



SVK Webra

SVK Webra in Asse

- 287 woningen
- 1680 kandidaat-huurders, van wie 400 met de hoogste prioriteit

Inge Hendrix (36) (rechts)

- Studies: leraar wetenschappen
- Werkt 4 jaar bij SVK Webra

Anne De Smet (25) (links)

- Studies: maatschappelijk assistente
- Werkt 6 maanden bij SVK Webra



SHM Cordium

SHM Cordium in Hasselt

- 1500 woningen
- 1500 kandidaten op de wachtlijst

Savitri Huynen (32) (links)

- Studies: toerisme en onthaal
- Werkt 2,5 jaar bij SHM Cordium

Dorien Geebelen (29) (rechts)

- Studie: secretariaat-talen
- Werkt 1,5 jaar bij SHM Cordium

>>



“

Bij de meeste personen gaan de problemen verder dan woonnood alleen.

Anne De Smet en Inge Hendrix

Hoe ontvangt u uw cliënten en beantwoordt u hun vragen?

INGE HENDRIX: “Een onthaalfunctie is heel belangrijk. Als je mensen de aanvraagformulieren laat invullen zonder uitleg krijg je niet altijd het volledige verhaal. Sommige mensen durven niet te vertellen dat ze in schuldbeïndeling zijn of dat ze in een slechte woning wonen. We leggen hen dan uit dat het in hun eigen belang is als ze daar eerlijk over zijn, omdat ze anders bij ons niet aan een woning raken. Dan komen de tongen los.”

ANNE DE SMET: “Daarom neemt het onthaal veel tijd in beslag. Je moet erop letten dat de persoon tegenover je je begrijpt en dat de mensen een antwoord op hun vragen krijgen. De samenwerking met de sociale partners is daarbij heel belangrijk. Bij de meeste personen gaan de problemen verder dan woonnood alleen.”

Welke technieken hanteert u om cliënten met een goed gevoel te laten vertrekken?

INGE: “We luisteren en vatten daarna kort samen wat er gezegd is. vervolgens zeggen we concreet wat er moet gebeuren. We kunnen de mensen helpen met de juiste documenten verzamelen om ze een hogere prioriteit te geven op de wachtlijst, ze doorverwijzen naar het OCMW of CAW, naar andere SHM's en SVK's, enzovoort. Ze vertrekken met het gevoel dat ze geholpen zijn.”

Hebt u al met agressie te maken gehad?

ANNE: “De woonnood stijgt en mensen willen graag een antwoord

op hun vragen. Er is frustratie, maar dat is begrijpelijk als je huur te hoog is of als je woning onbewoonbaar verklaard wordt. Mensen willen dat even ventileren. Daarop moet je anticiperen, door een luisterend oor te bieden.”

Wanneer hebt u het gevoel dat u een verschil kan maken?

ANNE: “Als ik mensen met een taalbarrière verder help. Het helpt als je kan uitleggen hoe het in elkaar zit, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Vaak komen ze hier met de idee dat we hen meteen verder kunnen helpen. Dat is niet zo. Van onwetendheid komen enkel conflicten. Meer dan het inschrijven van kandidaten en het beantwoorden van vragen kunnen we niet. We doen alles wat we kunnen, maar daarna moeten we het loslaten.”

Wat zijn de moeilijke momenten?

INGE: “Het is moeilijk als een zesjarige tolk moet spelen voor zijn Frans-talige ouders. Het is even slikken als zo'n kindje je met grote ogen vertelt dat ze een dag later op straat zullen staan. Het is ook frustrerend dat mensen die hopeloos slecht wonen, maar wel werken geen hoge prioriteit krijgen. Want hoe lager je inkomen en hoe hoger de woonnood, hoe sneller je een woning toegewezen krijgt. Die mensen zou ik ook graag helpen.”

Neemt u soms verhalen mee naar huis?

INGE: “Als ze gelijklopen met mijn eigen leven, bijvoorbeeld toen ik zwanger was en een kandidaat-huurder ook. Ik wist dat ze geen woning had. Toen ik uit zwangerschapsver-

lof kwam, heb ik haar dossier even geconsulteerd. Ik was gerustgesteld toen ik zag dat ze elders een woning gekregen had. Maar je kan niet alle verhalen meenemen, want het zijn er te veel.”

ANNE: “Je begint je dag vol goede moed en met 100 procent inzet. Je probeert met het hele team zoveel mogelijk mensen te helpen. Aan het einde van de dag weet je dat je alles geprobeerd hebt en dat helpt om je werk achter te laten. Aan het onthaal hoor je veel schrijnende verhalen, want je bent vaak de eerste vorm van contact.”

Welke eigenschappen moet iemand hebben aan het onthaal van een SVK?

ANNE: “Multitasken is heel belangrijk. Je krijgt aanvragen, moet de actualisering doen, toewijzingsrondes organiseren, vragen van huurbegeleiders over de status van een dossier beantwoorden, je krijgt vragen van sociaal assistentes van het OCMW, je maakt lijsten met de kandidaten die op de wachtlijst staan, enzovoort.”

INGE: “Mijn sterkste eigenschap is dat ik heel concreet spreek. Ik ben sociaal voelend, maar toch rechtuit. Onlangs heb ik letterlijk tegen iemand gezegd: ‘Wij kunnen u geen oplossing bieden, u zal elders hulp moeten vragen.’ Dat zijn kandidaten die niet voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden of kandidaten die te veel eisen aan de woning stellen. Het heeft geen zin om mensen onnodig aan het lijntje te houden en je moet elke kandidaat gelijk behandelen.” ■



“

***De wetgeving is één ding,
die vertalen naar mensen een ander.***

Savitri Huynen en Dorien Geebelen

Hoe ontvangt u uw cliënten en beantwoordt u hun vragen?

DORIEN GEEBELEN: “Van de mensen die naar ons komen, weet 80 procent niet welke hulp er bestaat. Dan moet je de werking van het CAW of het OCMW uitleggen. Wij helpen hen op weg. Vroeger leefde de idee: ‘Ik heb een probleem en de overheid moet dat oplossen’. Nu vragen mensen zich meer af hoe ze zichzelf kunnen activeren om het op te lossen.”

Welke technieken hanteert u om cliënten met een goed gevoel te laten vertrekken?

DORIEN: “We stellen ons altijd de vraag hoe we zelf behandeld willen worden. Ik vind het ook niet fijn als ik ergens om inlichtingen vraag en uiteindelijk met meer vragen buitenstap.”

SAVITRI HUYNEN: “Je hebt mensen die hier elke week voor de deur staan. Als ik merk dat een gesprek op niets uitdraait, ga ik iemand halen van wie ik weet dat die exact hetzelfde als ik zegt. Dan zijn de mensen ook tevreden, omdat twee mensen naar hen hebben geluisterd.”

Waar ontvangen jullie de (kandidaat-)huurders?

DORIEN: “De mensen zitten in een afgeschermd ruimte, wat een veilig gevoel creëert. Daardoor gooien ze meteen hun problemen op tafel. We krijgen de emoties op een paar

vierkante meter over ons heen. Wij kunnen maar een klein deel van het probleem aanpakken, voor de rest verwijzen we door. Het is moeilijk om begrip te tonen en het tegelijk af te blokken.”

Hebt u al met agressie te maken gehad?

DORIEN: “We krijgen boze mensen over de vloer, maar geen agressieve. Sommige mensen hebben het ook heel zwaar. Als ik 1200 euro verdien en ik moet 700 euro afbetalen aan de huur... Dat gaat gewoon niet. Iedereen begrijpt dat dat voor frustraties zorgt.”

SAVITRI: “De mensen vertrekken thuis ook met het idee ‘ik ga dit en dat zeggen’, zodat ze uitbarsten als ze hier aankomen. Het voordeel is wel dat ze vertrekken met het gevoel dat ze hun gedacht gezegd hebben. We begrijpen dat mensen in slechte omstandigheden wonen en weten dat hun kwaadheid niet persoonlijk is.”

Wat zijn de moeilijke momenten?

SAVITRI: “De wachttijd bij ons is zes tot acht jaar. We krijgen veel mensen over de vloer die zeggen dat ze nu al niet veel verdienen, dat ze over enkele jaren met pensioen gaan en weten dat ze het moeilijk krijgen. Die schrijven zich nu al in. Tegelijk komen sommige mensen pas op het moment dat het eigenlijk al te laat is. Hoewel de situatie soms schrijnend is, kunnen we hen niet op korte termijn helpen. We helpen hen wel op weg.”

DORIEN: “Er is veel leed, ook dichtbij. Niet alleen in Brussel, Luik of Charleroi, ook hier in Hasselt.”

Welke eigenschappen moet iemand hebben aan het onthaal van een SHM?

SAVITRI: “Je moet eerlijk zijn. Nieuwe kandidaat-huurders hebben er niets aan als ik ze vertel dat ze binnen de twee jaar een woning krijgen. De mensen zijn zich bovendien meer bewust van de actie die ze zelf moeten ondernemen. Niet iedereen die hier binnenkomt, is hulpeloos. De meesten weten heel goed dat ze in een slechte situatie verkeren.”

DORIEN: “We helpen de mensen verder met een combinatie van feiten, wetgeving en onze ervaringen. We geven hulpmiddelen en reiken informatie aan, maar uiteindelijk blijft het hun verantwoordelijkheid.”

SAVITRI: “Aan het onthaal werken, dat moet in je zitten. Niet iedereen kan met boze, verdrietige of heel blijde mensen om. Iemand kan kwaad binnenkomen en nog altijd kwaad zijn als hij buitengaat. Maar hopelijk wel minder gefrustreerd.”

DORIEN: “Of je nu aan het onthaal zit, of je architect of boekhouder bent, je moet empathie hebben. Zeker in een sector als de onze, waarin we veel te maken krijgen met mensen met een hoog kwetsbaarheidsgehalte.” ■

Sommige projecten slagen erin

Bijna-energieneutraal

Met het verstrengingspad voor het E-peil naar E30 in 2021 moet er steeds energiezuiniger gebouwd worden. Maar is dat ook haalbaar voor sociale huisvestingsprojecten? Wij zetten twee projecten in de kijker die de huidige norm van E60 gemakkelijk zullen halen. Eén project duikt nu zelfs al onder het E30-peil.

TEKST HANNES BENAETS, INGENIEUR-ARCHITECT DIENST TECHNISCHE STUDIES



Het Schuurblok – Ranst

Nieuwbouw met E41 tot E46 zonder toepassing van hernieuwbare energie

SHM: De Ideale Woning
Architect: 2DVV

Dertig nieuwbouwwoningen worden op verschillende manieren gebundeld tot 5 bouwblokken: 4 blokken met telkens 2 grondgebonden woningen en 2 bovenliggende woningen met terras, en één gebouw met 10 appartementen boven een ondergrondse parkeergarage. Door de dichtere schakeling blijft er ruimte over voor een publieke tuin. Dit voorbeeld toont dat compacter bouwen niet noodzakelijk tot saaie architectuur moet leiden.

De bouwblokken behalen K-peilen rond K30 en er worden strenge eisen aan luchtdichtheid gesteld. Een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie zorgt voor de luchtverversing en een gaswandketel staat in voor de verwarming en warm water. Er worden E-peilen bereikt van E41 tot E46 zonder toepassing van hernieuwbare energie. Het ramingsbedrag in voorontwerp bedraagt 96 procent van de maximumkostprijs berekend volgens FS3. ■



Bewoners informeren

Energiezuinig bouwen is één ding. De woningen, en in het bijzonder de installaties, moeten ook correct gebruikt en onderhouden worden. De bewoners hebben zelf ook een grote invloed op het effectieve energieverbruik. Ze zijn dikwijls niet vertrouwd met de nieuwe technieken. Principes zoals lagetemperatuurverwarming moeten daarom eenvoudig uitgelegd worden. Radiatoren die niet meer gloeiend warm worden, zijn bijvoorbeeld geen mankement maar juist energiezuiniger. De bewoners inlichten over het belang en de bediening van het ventilatiesysteem draagt bij tot een gezond binnenklimaat. Energiezuinig bouwen is duidelijk meer dan enkel energie besparen.

bouwen haalbaar?



De Drie Hofsteden – Kortrijk

Gemiddeld E28 na renovatie

SHM: De Goedkope Woning
Architect: BURO II & ARCHI+I

Bij deze grondige renovatie wordt het appartementsgebouw uit 1974 volledig gestript. Hierdoor wordt het op energievak gelijkgesteld met nieuwbouw. Het gebouw met 109 appartementen wordt ingepakt in een goed geïsoleerde schil. Sommige geveldelen worden ingevuld met geprefabriceerde houtskeletstructuren en het buitenschrijnwerk met drievoudig glas voldoet aan de passiefnorm. Samen met een hoge compactheid bereikt dit gebouw een K-peil 18.

De technieken zijn collectief opgevat. De voorheen elektrisch verwarmde appartementen krijgen elk een af-takstation voor verwarming en warm water. Warmte wordt opgewekt via gasketels in de collectieve stookplaats, aangevuld met energie van een zonneboiler. Ook het ventileren gebeurt collectief, via vier luchtgroepen op het dak die alle appartementen bedienen. De appartementen behalen gemiddeld een E-peil 28. Dit project is aanbesteed met een bestelbedrag van 103% ten opzichte van de maximumkostprijs. ■



je mee ?

Lage-energie, passief, BEN: wat is het verschil?

Op energiezuinige woningen kunnen verschillende labels geplakt worden. Zo kan een bijna-energie-neutrale (BEN) woning ook passief zijn, en omgekeerd kan een passiefwoning ook bijna-energie-neutraal zijn.

- Bij **lage-energie en passief** ligt de nadruk op een bijzonder goed geïsoleerde en luchtdichte gebouwschil. Zo bereik je een lage energiebehoefte voor verwarming, uitgedrukt in kWh/m². Bij een lage-energie-woning is dat 30 kWh/m² of lager.
- Voor een **passiefwoning** is doorgaans een ventilatiesysteem D met warmterecuperatie nodig om de energiebehoefte verder te doen dalen tot maximaal 15 kWh/m².
- Een **BEN-woning** heeft een E-peil van maximaal 30. Een isolatieniveau zoals een passiefwoning is hier strikt genomen niet voor nodig, want het E-peil verbetert ook bij het toepassen van hernieuwbare energie zoals een zonneboiler. Maar een goed geïsoleerde, compacte schil is wel een logische eerste stap in de richting van BEN.

Meer info

- Architectenbureau 2DVW: www.2dvw.eu
- Architectenbureau BURO II & ARCHI+I: www.b2ai.com
- Artikel 'Wegwijs in energiekengetallen': Woonwoord #26, pagina 18
- Hannes Benaets, ingenieur-architect VMSW: hannes.benaets@vmsw.be

Moeten wij dat ook doen?

'Skaeve huse' in



© Natalie Leeuwenberg

In Nederland experimenteert de overheid sinds 2005 met wat in de volksmond 'hufferwoningen' genoemd wordt. Het concept, dat uit Denemarken kwam overgewaaid, heet in Nederland officieel 'skaeve huse'. In 2006 was er een eerste test in de Beverwijk in Kampen, door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Sindsdien zijn zeven gemeenten, waaronder Amsterdam en Tilburg, ook in het pilootproject gestapt. Moeten ook wij 'skaeve huse' invoeren? Woonwoord ging op onderzoek.

TEKST GABRIËL SCHAUT, COÖRDINATOR AANMELDINGEN

Nederland

WAT?

De 'skaeve huse', ook aso- of hufferwoningen genoemd, zijn kleinschalige projecten van een tiental woongelegenheden die op een geschikte locatie gevestigd worden. Meestal gaat het om prefabwoningen of wooncontainers. Het zijn sobere, vrijstaande eenpersoonswooneenheden, op een locatie buiten een woonwijk. De woonunits zijn zelfstandige eenheden, voorzien van een keukenblok, douche en toilet en een eigen voordeur en terras. De afmetingen van een container zijn 12 bij 2,5 meter. Een sociaal beheerder komt dagelijks langs. De kale huur van een woonunit bedraagt 326,10 euro, de servicekosten zijn vastgelegd op 90,16 euro. De huuropbrengst is zeer onrendabel, maar de lage investeringskosten compenseren dat ruimschoots. De zes 'skaeve huse' in Amsterdam hebben in totaal bijvoorbeeld slechts 425.000 euro gekost.

VOOR WIE?

Meestal gaat het om bewoners die de reguliere hulpverleners omschrijven als 'vastgelopen' en die de wooncorporatie 'lastig' noemt. De doelgroep zijn hoofdzakelijk ex-psychiatrische patiënten, ex-gedetineerden en ex-drugverslaafden die niet kunnen aarden in een reguliere of in een andere aangepaste woonomgeving.

HOE AANPAKKEN?

De omkadering is cruciaal. De bewoners moeten intensief begeleid, opgevolgd en bijgestuurd worden. De omwonenden moeten goed geïnformeerd worden, eventueel met plaatsbezoeken. In het begin is er

altijd weerstand, maar uit het Nederlandse project blijkt dat die snel wegebt en het aantal klachten uit de buurt erg beperkt blijft.

TEGENSTAND?

Een vaste stek vinden om 'skaeve huse' op te richten is een hondenwerk. Door de stigmatiserende benaming en het ad-hoc-karakter van het experiment zijn de locaties tijdelijk en moet men meestal na tien jaar op zoek naar een nieuwe stek. Een maatschappelijke verankering van het project is nodig, zoals in het land van oorsprong, Denemarken, waar de overheid de locaties blijvend maakte.

Karen Van Brunschot van de Nederlandse Federatie Opvang ergert zich aan de denigrerende benamingen die circuleren: "De insteek van het concept is humaan. Iedereen heeft het recht op wonen, alleen hebben sommige kandidaat-huurders het moeilijk om zich in te passen in een 'normale' buurt. Door de stigmatiserende benaming staan heel wat steden en gemeenten huiverig tegenover het project. Zo hebben meerdere steden die oorspronkelijk ook kandidaat waren op het laatste moment afgehaakt. De Nederlandse overheid heeft er dan ook bewust

voor gekozen om de Deense benaming niet te vertalen, om elke negatieve connotatie tegen te gaan."

Ook veroorzaakt het experiment een ideologisch steekspel tussen links en rechts. Links focust zich vooral op het aspect dat je geen mensen mag verbannen uit de samenleving, maar kampt met de vraag wat je dan doet met wie zich helemaal niet wil schikken. Aan de rechterzijde hoor je dat zo'n vrijstaande woning net een beloning is voor hufferig gedrag, alsof de betrokken personen – vaak verslaafd en/of psychisch belast – uit vrije wil die keuze gemaakt hebben.

EN DE BEWONERS?

Opvallend is dat de meeste bewoners van de 'skaeve huse' heel positief staan tegenover het concept. De specifieke voorwaarden – woonbegeleiding, afzonderlijk wonen... – hebben een gunstig effect op de psychische gesteldheid van de bewoners. In de enquêtes van Amsterdam en Tilburg gaf de meerderheid van de huidige bewoners aan dat ze zelf vragende partij zijn voor de ruimte en de vrijheid die deze vorm van wonen hen biedt. Ze vinden hier de rust die ze in een georganiseerd samenlevingsverband zoeken, maar niet vinden. ■



Uw mening

Wat is uw mening over de 'skaeve huse'? Moet Vlaanderen ze ook invoeren? **Stem op [woonwoord.be/poll](https://www.woonwoord.be/poll)**

Cvba Maaslands Huis

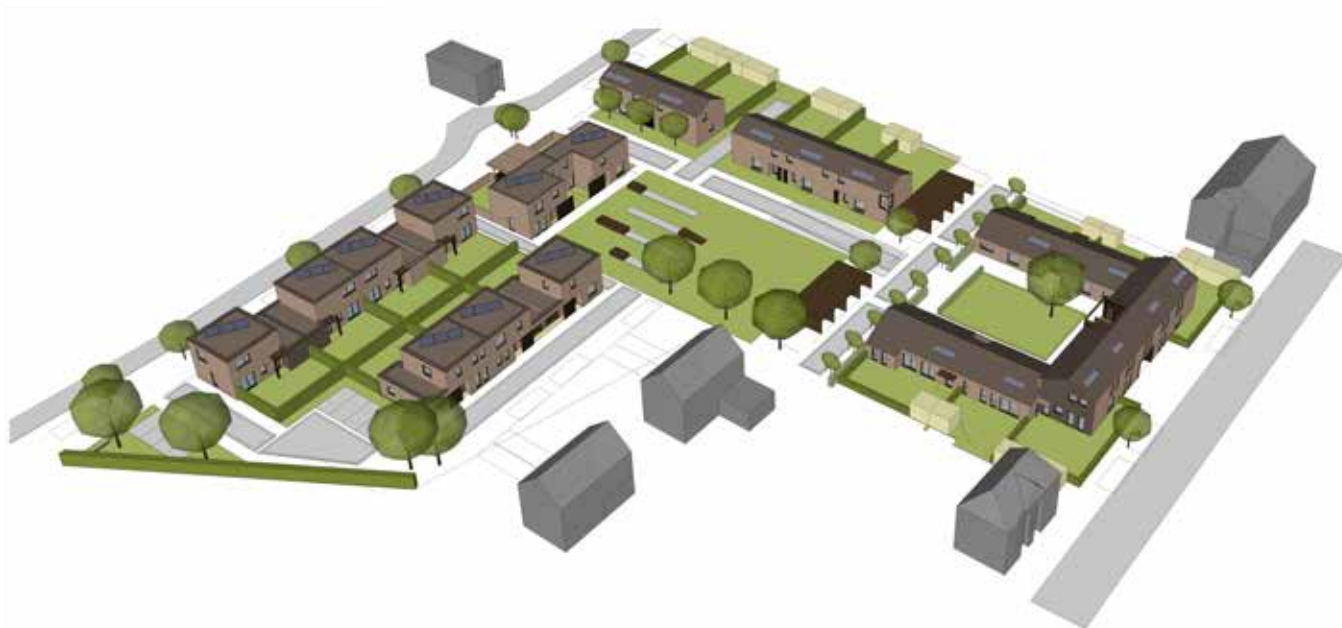
Afbraak maakt plaats voor nieuwbouw in Lanklaar

Dankzij de samenwerking tussen de stad Dilsen-Stokkem en de cvba Maaslands Huis werden 20 woningen in de Bresilstraat en 8 woningen in de Geverslaan afgebroken om plaats te ruimen voor 22 kwalitatieve en energievriendelijke sociale huurwoningen.

Aan de lager gelegen Geverslaan komen 8 gekoppelde wooneenheden rond een centraal groen plein. Aan de Bresilstraat worden 9 woningen met een oostwestgeoriënteerde tuin gebouwd en

5 woonegelegenheden maken de verbinding met het plein. Het ontwerp van Equilibrium Architecten hield rekening met het hoogteverschil en de oriëntatie van het terrein.

Het ontwerp voor de publieke ruimte van Buro Landschapsplanning, Stedenbouw en Techniek heeft een groen karakter en is voetgangersvriendelijk. Om het regenwater op te vangen, wordt een wadi aangelegd, die in de zomer mee als speelterrein zal dienen.



Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting

Achtendertig nieuwe appartementen in Hoeilaart

Dit project in de Caronstraat, in het centrum van Hoeilaart, is het resultaat van een architectuurwedstrijd uitgeschreven door de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, in samenwerking met Vlabinvest.

A2D architects stonden voor de uitdaging om achtendertig appartementen te bouwen op een lang en smal perceel met een ongelukkige oriëntatie. Ze kozen voor drie losse bouwblokken, zodat alle wooneenheden voldoende lucht en licht krijgen. Door het bouwvolume meer naar achteren te plaatsen, wordt de straat plaatselijk breder, wat meer zonlicht in de appartementen oplevert.

Een nieuw plein verbindt de twee parallelle straten, vangt het hoogteverschil tussen beide op en creëert zo een zachte verbinding voor fietsers en voetgangers.

SHM Elk zijn Huis

Hedendaags wonen in de kazerne Lempereur

De oude kazerne Lempereur ligt midden in het centrum van Tervuren. A2D architects won de architectuurwedstrijd die SHM Elk zijn Huis uitgeschreven had. Het doel was om het voorste gedeelte van het complex, gelegen aan de Brusselsesteenweg, te verbouwen en het binnengebied opnieuw aan te leggen.

De karaktervolle kazernesgebouwen werden gedeeltelijk behouden. Na de grondige renovatie – in combinatie met nieuwbouw – krijgen ze een nieuwe bestemming: een complex met 25 sociale woningen en 3 handelsruimtes, die grenzen aan de commerciële as van de gemeente. Een ondergrondse parking biedt plaats aan 25 wagens.



SHM Vlaamse Ardennen

Sociale appartementen in het Rozenhof in Petegem

In april organiseerde SHM Vlaamse Ardennen een welkomstmoment voor de huurders van 15 nieuwe sociale huurappartementen in het Rozenhof in Petegem. De appartementen werden in drie bouwblokken opgetrokken naast het ontmoetingscentrum Rozenhof en de bibliotheek. “Het zijn kleine entiteiten met twee slaapkamers. De appartementen op de benedenverdieping zijn aangepast gebouwd voor mensen met een beperking”, vertelt Jeanique Van Den Heede, directeur van de SHM. Het grootste deel van de kandidaten van SHM Vlaamse Ardennen bestaat uit alleenstaanden en kleine gezinnen. Dit project wil daar een antwoord op bieden.

WoninGent

Aangepast wonen in Steenakker

Aan de Steenakker in Gent is de nieuwbouw van 60 appartementen aangevat. Ze vervangen de gesloopte appartementsgebouwen die niet meer voldeden aan de hedendaagse normen van oppervlakte en comfort.

Het ontwerp is van Architectenbureau BOB361. De appartementen hebben één of twee slaapkamers en 18 van de 60 appartementen worden gebouwd volgens het principe van aangepast wonen. Ze worden verhuurd in samenwerking met Focus vzw. Die vzw ondersteunt personen met een beperking die zo zelfstandig mogelijk willen leven.

De inplanting van de nieuwbouw zorgt voor meer open ruimte en een extra stuk park. Er worden ook twee ondergrondse parkeergarages voorzien, met in totaal 46 parkeerplaatsen.



28 maart – SHM Vlaamse Ardennen

Opendeurdag nieuwe ADL-woningen voor mensen met een beperking in Oudenaarde



Spreker Stefaan Vercamer (voorzitter SHM Vlaamse Ardennen) rechts en Jeanique Van Den Heede (directeur SHM Vlaamse Ardennen) uiterst links. De rest van de toehoorders zijn bestuurders van de SHM en van Focus-Plus vzw, welzijnspartners, medewerkers van beide organisaties, beleidsmensen van de stad en bewoners en hun familie.

22 april – Sint-Niklase Maatschappij voor de Huisvesting

1700^{ste} woning in gebruik genomen in de Watermolenwijk in Sint-Niklaas



V.l.n.r.: Geert Verhoeve (directeur Sint-Niklase Maatschappij), Marijke Henne (voorzitter Sint-Niklase Maatschappij), Achiël De Cock (bestuurslid Sint-Niklase Maatschappij), Steven Dehandschutter (ondervoorzitter Sint-Niklase Maatschappij), Johan Van Royen (Archiburo), Günther Mattheussens (ondervoorzitter Sint-Niklase Maatschappij) en Karolien Van Haute (arQ_ArchitectenStudio).

24 april – SHM Vlaamse Ardennen

Sociaal woonproject Westkouter met 17 woningen opent in Nazareth



V.l.n.r.: Stefaan Vercamer (voorzitter SHM Vlaamse Ardennen), Jeanique Van Den Heede (directeur SHM Vlaamse Ardennen), Annemie De Gussem (OCMW-voorzitter Nazareth), Ivan Schaubroeck (schepen Nazareth en bestuurder SHM Vlaamse Ardennen) en Johan Dendaauw (verantwoordelijke Technische Dienst SHM Vlaamse Ardennen).

29 mei – SHM DE ARK

Gemeente Kasterlee en DE ARK openen eerste nieuwe woningen in vroegere Rosenwijk



Jeanne Willems en Jos Wynants zijn zojuist verhuisd naar een gloednieuw appartement in de Ploenroos. Samen met hun kinderen nam het koppel 46 jaar geleden hun intrek in een van de eerste woningen middenin de Rozenwijk.

31 mei – Woonhaven, PASH, ABC, De Ideale Woning
**Silverrun – unieke trappenloop in de
 Silvertoptorens in Antwerpen**



Enkele leden van de visitatieraad namen ook deel aan Silverrun.
 V.l.n.r.: Swa Silkens, Anne-Maria Vandenbroucke en Gerard Van Bortel.



Vier vrijwilligers (Nicole, Leen, Casimir en Getachew)
 met in het midden Abdi Nagaasa (winnaar van de 3-torenloop, in 10:49).

1 juni – SHM De Mandel
**Eerste spadesteek voor de 40 sociale
 huurappartementen op de site van
 het klooster in Emelgem**



Eddy De Nayer (directeur ADO Icarus) links, Daniël Vanpoucke (voorzitter SHM De Mandel) in het midden en Bert Maertens (burgemeester Izegem) rechts.



OUderen met een zorgbehoefte kunnen terecht in een 'seniorenhuis'



MET EEN DEMOWONING WIL MEN KWETSBBARE DOELGROEPEN SENSIBILISEREN OM GEZONDER TE GAAN WONEN



HET CONCEPT 'HUPTERWONINGEN' RICHT ZICH OP VASTGELOPEN OF LASTIGE BEWONERS



Klant in zicht

“We hadden deze woning niet kunnen kopen op de privémarkt”

Inge, Yves en hun 15-jarige dochter Femke Kenis-Renne wonen sinds maart 2015 in een koopappartement op de benedenverdieping van een gemengd woonproject nabij de dorpskern van Kasterlee. Huisvestingsmaatschappij DE ARK en de Geelse Bouwmaatschappij realiseerden er 22 huur- en koopwoningen. Het ontwerp bureau OMGEVING groepeerde de woningen rond een nieuw groen parkje, met de Rulloop-beek als blikvanger.

+

“We waren verrast en blij om in onze eigen geboortestreek een betaalbaar, energiezuinig en kwalitatief nieuwbouwappartement te kunnen kopen.

“De woning is rustig en groen gelegen en toch vlakbij het centrum.”

“We moesten enkel nog de keuken en de vloeren in de slaapkamers plaatsen. Op die manier konden we toch onze eigen smaak in de woning brengen.”

—

FEMKE: “Gsm’s hebben hier een heel slecht bereik. De telecom-operator zegt dat dit komt door de isolatie van de woningen.”

“Omdat dit een doodlopende straat is, kunnen kinderen hier veilig buiten spelen. Enkel nabij de Rulloop lijkt het me gevaarlijk.”

“De platen aan de carport zijn niet ons ding, maar smaken verschillen uiteraard.”